

# Annexe 2

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

ID : 086-200070035-20230620-PVDORTOPAHRU-CC



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires



 Communauté de Communes Civraisien en Poitou	 Département de la Vienne	 Commune de Civray
 Commune de Gencay	 Commune de Valence-en-Poitou	

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

### OPAH RU

### de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »

**2023 - 2028**

Convention n° 086 PRO 018

La présente convention est établie

Entre :

- **La Communauté de Communes du Civraisien-en-Poitou**, sise 10 avenue de la gare 86400 Civray, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Jean-Olivier Geoffroy, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du 4 avril 2023 ;

- **L'État**, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Vienne, Monsieur Jean-Marie GIRIER ;

- **L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sise 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Directeur Départemental des Territoires dans le département ou son adjoint, délégué local de l'ANAH, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH » ;

- **Le Département de la Vienne**, sis Place Aristide Briand 86000 Poitiers, représenté par son Président, Monsieur Alain Pichon, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération de la Commission Permanente en date du 11 mai 2023 ;

**La commune de Civray**, sise 12 place du Général de Gaulle 86400 Civray, représentée par son maire, Monsieur Emmanuel BRUNET, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du 21 mars 2023 ;

**La commune de Gençay**, sise 15 place du marché 86160 Gençay, représentée par son maire, Monsieur François BOCK, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du 30 mars 2023 ;

**La commune de Valence-en-Poitou**, sise 8 rue Hemmoor 86700 Valence-en-Poitou, représentée par son maire, Monsieur Philippe BELLIN, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du 30 mars 2023 ;

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2021, qui a fait l'objet d'un arrêté d'approbation le 29 août 2017 et d'une prorogation le 26 janvier 2022 ;

Vu le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) 2023-2028, adopté par délibération du Conseil Départemental en date du 16 décembre 2022 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Civraisien, en cours d'élaboration ;

Vu la convention d'adhésion « Petites villes de demain » rédigée en application de l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation et signée le 20 avril 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Vienne du 1<sup>er</sup> juillet 2021 relative aux délégations de compétences à la Commission Permanente ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Vienne réunie le 28 mars 2023 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU) du 28 avril au 29 mai 2023 à 12h, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	7
1.1 Dénomination de l'opération.....	7
1.2 Périmètre et champs d'intervention .....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	13
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1 Volet urbain .....	13
3.2. Volet foncier .....	17
3.3. Volet immobilier.....	20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	24
3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	26
3.6 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.7 Volet social.....	28
3.8 Volet patrimonial et environnemental .....	29
3.9 Volet économique et développement territorial .....	30
L'objectif est de chiffrer l'impact de l'OPAH RU sur le tissu local.....	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	34
5.1 Financements de l'ANAH .....	34
5.2 Financements de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou.....	34
5.3 Financements du Département .....	36
5.4 Financements des communes.....	37
Article 6 – Engagements complémentaires.....	38
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	39
Article 7 – Conduite de l'opération .....	39
7.1. Pilotage de l'opération.....	39
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage .....	39
7.1.2 Instances de pilotage .....	39
7.2 Suivi-animation de l'opération .....	39
7.2.1 Équipe de suivi-animation .....	39
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation .....	40
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle .....	42
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	43
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	43
7.3.2 Bilans et évaluation finale .....	43
Chapitre VI – Communication. ....	44
Article 8 - Communication.....	44
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	45
Article 9 - Durée de la convention .....	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	45
Article 11 – Transmission de la convention.....	45
Article 12- Annexes à la convention .....	46

## Préambule

La Communauté de Communes du Civraisien en Poitou (CCCP) regroupe 36 communes et s'organise autour de 3 pôles structurants, ou centralités :

- Valence-en-Poitou : 4 455 habitants (2019), soit 16 % de la population de la CCCP. Valence-en-Poitou est une commune nouvelle née le 1er janvier 2019 qui regroupe cinq bourgs délégués dont Couhé, sur laquelle se situe le centre-bourg ;
- Civray : 2 596 habitants, soit 10 % de la population intercommunale ;
- Gençay : 1 746 habitants, soit 6 % de la population intercommunale.

La centralité de Civray est identifiée en pôle principal dans le SCOT Sud Vienne; celles de Valence-en-Poitou et Gençay sont identifiées en pôles secondaires.

Entre 2013 et 2018, la dynamique démographique a ralenti sur le territoire communautaire (-0.11 habitants / an) tandis qu'elle a augmenté à l'échelle du département. Cette dynamique est contrastée au sein de la CCCP et des trois centralités : Valence-en-Poitou voit sa population augmenter -malgré un infléchissement récent-, tandis qu'elle est stable à Gençay et diminue à Civray.

Le territoire se caractérise par une population globalement plus âgée qu'en moyenne dans la Vienne : 36 % des habitants de la CCCP ont plus de 60 ans (28 % dans la Vienne), et cette part est plus forte encore à Gençay (41 %) et Civray (50 %). Le vieillissement est donc marqué sur ce territoire et s'accroît (baisse de l'indice de jeunesse). En parallèle, on observe une hausse du nombre de personnes vivant seules et de petits ménages. Enfin, les ménages du territoire sont plutôt modestes : 53 % des propriétaires occupants sont éligibles à des aides de l'ANAH (propriétaires modestes ou très modestes). Certains partenaires précisent également que les centralités, notamment Civray, concentrent une population plus modeste, dans des logements parfois peu qualitatifs.

⇒ *Un enjeu d'ajustement de l'offre de logements aux besoins des ménages : des logements plus petits, adaptés à la perte d'autonomie, accessibles financièrement.*

Dans le parc de logements, on observe entre deux recensements une augmentation plus forte du nombre de logements que de ménages pour les occuper. Par conséquent, la part des logements vacants a augmenté (à Valence-en-Poitou et Gençay, tandis qu'elle est restée stable à Civray). Dans les centres, cette vacance se traduit parfois par une concentration d'immeubles dégradés et abandonnés depuis plusieurs années : la vacance est alors particulièrement déqualifiante pour l'attractivité des centres et son traitement peut nécessiter des interventions publiques type acquisition-amélioration, financements pour l'équilibre d'opération, procédures coercitives, etc. Par ailleurs, l'analyse des transactions réalisées depuis 2014 informe sur la performance énergétique des biens : 54 % des DPE sur les trois Petites Villes de Demain sont « énergivores ». En parallèle, plusieurs signalements ont été réalisés sur les trois communes à propos de logements très dégradés ou insalubres, et les élus et partenaires considèrent que des actions complémentaires ou supplémentaires devraient être engagées pour inciter ou obliger certains propriétaires à engager les travaux nécessaires sur leur patrimoine.

⇒ *Un enjeu de montée en gamme du parc existant, de remise en marché des logements vacants et d'amélioration énergétique des logements en accession et en location.*

En termes de fonctionnement urbain, les trois communes assurent leur fonction de centralité, concentrant une offre de commerces et services, ainsi que des équipements d'envergure communautaire. L'étude urbaine réalisée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain met en évidence certains dysfonctionnements et obstacles à surmonter pour parvenir à une meilleure attractivité et qualité de vie (en matière d'espaces publics, de mobilité, de valorisation du patrimoine,

etc.). Ces réflexions ont intégré la composante habitat, pour proposer des périmètres d'interventions cohérents et impulser une véritable redynamisation.

En matière de politique territoriale de l'habitat, la CCCP est en train de se doter d'un Programme Local de l'Habitat qui portera une stratégie à 6 ans pour le territoire communautaire en matière de développement et d'intervention sur le parc existant. La CCCP déploie déjà une plateforme de la rénovation énergétique, France Rénov'. La CCCP a confié l'animation de cette plateforme à l'opérateur SOLIHA qui assure une mission d'assistance auprès des propriétaires bailleurs et occupants qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration énergétique : aide à la construction d'un programme de travaux et renseignement sur les aides financières mobilisables. France Rénov' accueille les ménages lors d'une permanence mensuelle dans chacune des trois centralités (trois permanences par mois au global).

Pour compléter la stratégie d'intervention sur l'habitat ancien, considérant la mise en place du programme Petites Villes de Demain, la volonté d'améliorer l'attractivité des centres et au regard des enjeux soulevés sur le parc de logements des centres, la CCCP a souhaité déployer une OPAH RU multisites afin d'intervenir sur les volets suivants :

- Interventions sur les logements dégradés :
  - o Volet incitatif à destination des propriétaires volontaires pour engager des travaux d'amélioration ;
  - o Volet coercitif pour contraindre les propriétaires indécents à réaliser les travaux nécessaires : permis de louer, préemption, signalements et procédures de mise en sécurité ou insalubrité, etc. ;
  - o Volet foncier et patrimonial, pour organiser l'intervention sur les ensembles immobiliers stratégiques et dont la situation nécessite un montage particulier (partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, EPFNA, Vente d'Immeuble à Rénover -VIR-, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, -DIIF-, mobilisation d'investisseur type SEM Patrimoniale, etc.).
- Intervention sur l'amélioration énergétique :
  - o A destination des propriétaires occupants, dans la continuité des actions entreprises par la plateforme France Rénov' ;
  - o A destination des propriétaires bailleurs, avec des aides renforcées pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux.
- Intervention sur l'adaptation à la perte d'autonomie à destination des propriétaires occupants.
- Intervention sur les façades, qui aura un effet à la fois sur l'attractivité résidentielle et l'ambiance urbaine dans les centres.
- Intervention pour la transformation d'usage d'un local dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation.

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

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

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

#### 1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Civraisien en Poitou, les communes de Civray, Gençay et Valence-en-Poitou, le Département de la Vienne, l'État et l'ANAH décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur les centres des trois communes lauréates du programme Petites Villes de Demain : Civray, Gençay et Valence-en-Poitou (Couhé).

#### 1.2 Périmètre et champs d'intervention

Au regard du diagnostic réalisé, les champs d'intervention de l'OPAH RU seront les suivants :

- Amélioration de logements et bâtiments très dégradés, voire présentant une situation d'insalubrité : l'OPAH RU offrira aux propriétaires occupants et bailleurs un accompagnement dans la réalisation de travaux lourds et de sortie d'insalubrité ;
- Amélioration des performances énergétiques des logements, en accompagnement des propriétaires occupants, mais également des propriétaires bailleurs très présents sur les périmètres de centralité ;
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie, considérant la part des logements des centres occupés par des personnes âgées ;
- Accompagnement de la remise en marché de bâtiments vacants, en stimulant l'investissement pour des propriétaires occupants et des investisseurs, par le financement de dossiers en travaux lourds et l'expérimentation de dispositifs type VIR, DIIF, bail à réhabilitation et primes de sortie de vacance ou d'accession à la propriété.

L'OPAH RU est multisites ; elle concerne les périmètres de centralité de trois communes : Civray, Gençay et Valence-en-Poitou (bourg de Couhé)

Les périmètres ont été définis et coconstruits avec les trois communes, au regard des éléments de diagnostic élaborés lors de l'étude pré-opérationnelle et en articulation avec la stratégie de redynamisation déployée dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) qui aborde des thématiques multiples (mobilité, espaces publics, paysages, commerces, etc.).

Les périmètres d'intervention sont présentés sur les cartographies suivantes.

D'après les fichiers fonciers, ces périmètres concentrent près de 1 243 logements, soit environ :

- 564 à Civray ;
- 306 à Valence-en-Poitou ;
- 373 à Gençay.

*Les fichiers fonciers permettent d'estimer l'occupation de ces logements, néanmoins le CEREMA alerte sur la fiabilité de ces données, qu'elle juge moyenne : « ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières ».*

Ainsi, ces périmètres regroupent :

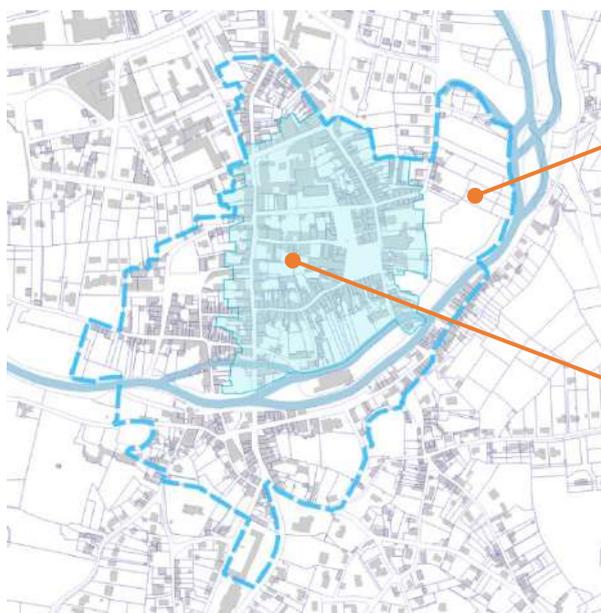
- Environ 460 logements occupés par des locataires ;
- Environ 430 logements occupés par leur(s) propriétaire(s) ;
- Environ 340 logements vacants ;
- Environ 12 logements occupés à titre gratuit.

	A titre gratuit	Locataire	Propriétaire	Vacant	TOTAL
CENTRE CIVRAY	7	201	181	175	564
CENTRE COUHE	1	111	101	93	306
CENTRE GENCAY	4	147	147	75	373
TOTAL 3 CENTRES	12	459	429	343	1243

	A titre gratuit	Locataire	Propriétaire	Vacant	TOTAL
CENTRE CIVRAY	1%	36%	32%	31%	100%
CENTRE COUHE	0%	36%	33%	30%	100%
CENTRE GENCAY	1%	39%	39%	20%	100%
TOTAL 3 CENTRES	1%	37%	35%	28%	100%

La part de locataires est plutôt similaire dans chacun des trois périmètres, représentant 36 à 39 % des logements. La part de vacance est quant à elle différente : bien plus élevée dans le centre de Civray (31% des logements) et Couhé (32%) qu'à Gençay (20%).

## CIVRAY



### OPAH RU

	ANAH	DEP. 86	CC CP	CIVRAY
LHI et TD	x	x		
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes				
Façades				

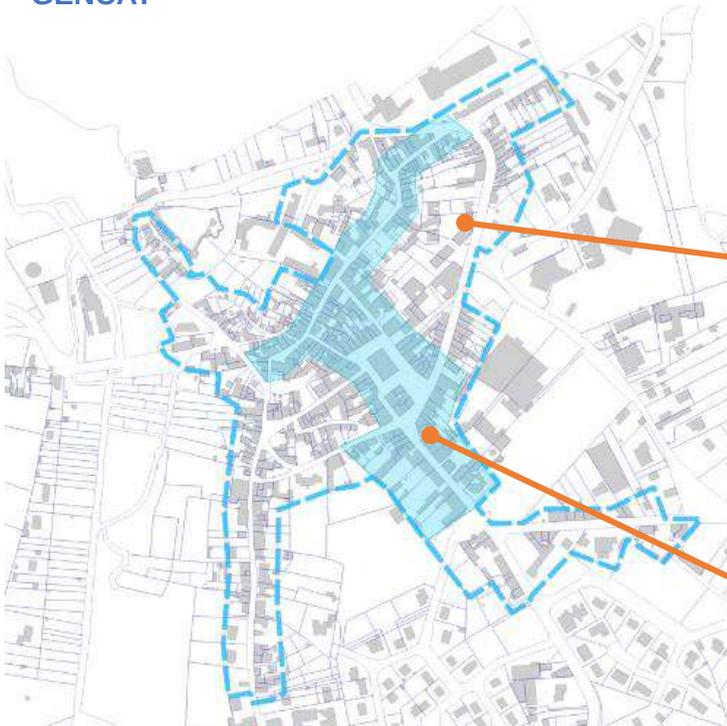
### HYPERCENTRE

	ANAH	DEP. 86	CC CP	CIVRAY
LHI et TD	x	x		x
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes		x	x	x
Façades		x	x	x

Le centre-ville de Civray comprend :

- Un périmètre d'OPAH RU (en tiret bleu), comprenant 564 logements : les aides de l'ANAH, du Département et de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou seront déclinées sur l'entièreté de ce périmètre. Les aides de la commune de Civray s'y ajouteront sur les dossiers d'adaptation et d'amélioration énergétique uniquement.
- Un périmètre d'hypercentre, au sein duquel la commune de Civray abondera les dossiers de lutte contre l'habitat indigne et très dégradés, ainsi que les primes accession, sortie de vacance et les aides au ravalement de façade.

## GENCAY



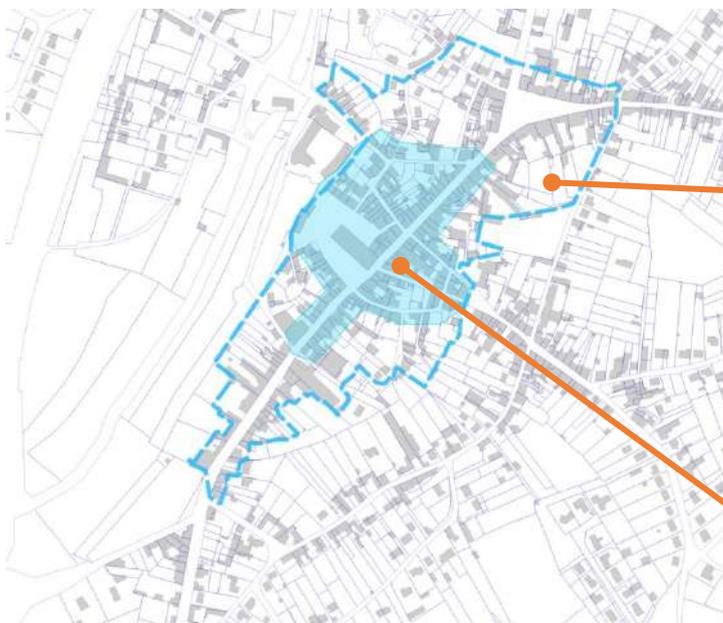
### OPAH RU

	ANAH	DEP. 86	CC CP	GENCAY
LHI et TD	x	x		x
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes		x	x	x
Façades				

### PERIMETRE FACADE

	ANAH	DEP. 86	CC CP	GENCAY
LHI et TD	x	x		x
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes		x	x	x
Façades		x	x	x

## VALENCE-EN-POITOU (Commune déléguée de COUHE)



### OPAH RU

	ANAH	DEP. 86	CC CP	VALENCE EN POITOU
LHI et TD	x	x		x
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes		x	x	x
Façades				

### PERIMETRE FACADE

	ANAH	DEP. 86	CC CP	VALENCE EN POITOU
LHI et TD	x	x		x
Autonomie	x	x		x
Energie	x	x	x	x
Primes		x	x	x
Façades		x	x	x

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Le programme Petites Villes de Demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours. La thématique de l'habitat est un volet primordial des processus de redynamisation à engager dans les centralités et l'OPAH RU en est l'outil majeur, considérant l'importance d'améliorer la qualité des logements pour rendre plus dynamique les centralités.

#### Une nécessaire intervention auprès des propriétaires bailleurs

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence une concentration importante de logements anciens privés dans les trois centralités. Ces logements anciens sont souvent collectifs, et dépourvus d'espaces extérieurs type terrasse, jardin ou balcon. Ces logements concentrent la majorité de l'offre locative des communes : au sein des périmètres, on décompte près de 450 logements occupés par des locataires, soit 37 % des logements des périmètres.

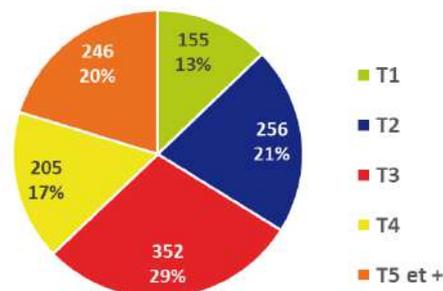
A titre d'exemple, d'après les fichiers fonciers, le périmètre d'hypercentre de Civray concentre 39 % de logements occupés en locatif, soit près de 10 points de plus qu'à l'échelle de la ville (28% des logements). La vacance est également largement concentrée, présentant près de 31 % des logements de l'hypercentre, contre 19 % sur l'ensemble de la ville.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la faible performance énergétique des logements locatifs de la commune : les données de l'ADEME concernant les DPE des logements récemment remis en location montrent que plus de la moitié des logements sont des passoires thermiques, dont le DPE est classé E, F ou G. Pour rappel, ces logements énergivores seront progressivement interdits à la location (loi Climat et Résilience). En extrapolant, si 50 % des logements locatifs des centres sont effectivement énergivores, alors plus de 220 logements seraient à court terme concernés par l'interdiction de location.

- *Un dispositif d'accompagnement des propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique est nécessaire pour préserver et améliorer l'offre locative des centres.*

#### Plus d'un petit logement sur trois est vacant

L'analyse des fichiers fonciers permet de mettre en évidence la grande concentration de petits logements dans les périmètres de centralité, qui représentent 34 % des logements. Au regard des analyses démographiques réalisées, la part de petits ménages est en augmentation sur les communes, ce qui pourrait générer une hausse de la demande en petits logements, d'autant plus s'ils sont situés dans les centralités. Cette offre de petits logements existe déjà, fortement concentrée dans les centres : 34 % des logements sont des T1 ou T2, 29 % sont des T3.



Pour autant, cette offre n'est que partiellement occupée : la moitié des petits logements (T1 – T2) sont occupés par des locataires, tandis que 12 % sont occupés par leur propriétaire (essentiellement à Gençay et Civray). Mais près d'un petit logement sur trois est vacant, soit environ 150 logements.

- *Un dispositif d'accompagnement des investisseurs est nécessaire pour engager la remise en marché des logements vacants des centres, et notamment de l'offre de petits logements.*

*Il conviendra de veiller à ce que le dispositif intervienne auprès des investisseurs à différents stades : recherche d'investisseurs et valorisation d'une offre immobilière disponible (bien que des investisseurs locaux soient présents, ils sont néanmoins peu nombreux à être actifs en matière de réhabilitation sur le territoire) et déploiement d'un accompagnement financier réellement incitatif.*

Effectivement, bien que des dispositifs existent déjà sur le territoire, la réhabilitation de l'offre de logements des centres de Civray, Couhé et Gençay nécessite une intervention renforcée en termes d'animation à destination des propriétaires bailleurs et investisseurs.

A noter que des dispositifs existent déjà sur le territoire : le Département notamment est très actif en matière de soutien à la réhabilitation du parc privé, au travers :

- D'un PIG Départemental, accompagnant les propriétaires occupants sur l'amélioration énergétique, l'adaptation du domicile à la perte d'autonomie et la lutte contre l'indignité. Néanmoins, ce programme est exclusivement à destination des propriétaires occupants.
- D'aides financières définies dans le cadre du Schéma Départemental de l'Habitat. De nouvelles aides seront mises en place à partir de 2023 comprenant notamment une aide financière à destination des propriétaires bailleurs. Néanmoins, cette aide n'est pas octroyée dans le cadre d'une démarche proactive par un opérateur, comme le seront les aides déployées dans le cadre de l'OPAH RU.

### Une action coercitive à engager / renforcer

L'étude pré-opérationnelle a également mis en évidence la présence d'un bâti fortement dégradé, le plus souvent inoccupé. Dans chacun des trois centres, de petits îlots sont repérés et signalés dans l'étude pré-opérationnelle, concentrant plusieurs bâtis fortement dégradés, à l'image de l'angle de la Rue du Pavis et de la rue du Mystère à Valence-enPoitou, où trois bâtiments accolés présentent des risques d'insalubrité et de péril. Dans le reste de la ville, plusieurs bâtiments dégradés sont également présents le long de la Grand Rue, axe structurant du bourg (cf. carte et photos p. 40 de l'étude pré-opérationnelle).

#### Valence-en-Poitou (Couhé) – rue du Pavis



A Gençay, plusieurs secteurs concentrent des bâtiments dégradés, devant faire l'objet d'une démarche renforcée de la part d'un opérateur : la rue de la Fontaine, l'entrée de bourg sur la Route de Civray ou encore les bâtiments le long de la Place du Marché / rue de la Mairie (cf. carte et photos p. 30 de l'étude pré-opérationnelle).

A Civray, plusieurs secteurs sont également à signaler : la rue Pestureau, anciennement très commerçante souffre aujourd'hui d'une forte déqualification, ainsi que le croisement entre la rue Duplessis et l'avenue Jean Jaurès.

## Civray – Rue Pestureau



Les bâtis dégradés

### RUE PIERRE PESTUREAU

- 1) 46 Rue Pierre Pestureau – Vacant, stratégique
- 2) 38 Rue Pierre Pestureau
- 3) 36 Rue Pierre Pestureau
- 4) 30 Rue Pierre Pestureau – PB
- 5) 23 Rue Pierre Pestureau – PO
- 6) 13 Rue Pierre Pestureau
- 7) 16 rue Pierre Pestureau – Stratégique, 2 appartements, PB

En matière d'intervention sur l'habitat dégradé, les trois communes souhaitent déployer les outils nécessaires.

Rappelons que la commune de Gençay est la première commune de la Vienne à avoir mis en place le permis de louer. Depuis quelques années, la municipalité a déjà engagé une action foncière forte sur l'habitat dégradé, réalisant plusieurs acquisitions-réhabilitations de bâtiments présentant des désordres. Une situation de péril est signalée sur la commune, sur un bâtiment faisant l'objet d'une veille foncière dans le cadre d'une convention avec l'EPF.

Ainsi, Gençay souhaite poursuivre son action foncière et coercitive à destination des propriétaires de logements dégradés : l'OPAH RU permettra de déployer des aides financières complémentaires pour inciter les propriétaires à la réalisation de travaux.

Les communes de Civray et Valence-en-Poitou recensent quelques signalements (péril), et l'analyse terrain réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis l'identification de potentielles situations supplémentaires, non signalées pour le moment. Forts de ce constat, les élus ont signalé leur volonté d'intervenir plus fortement auprès des propriétaires pour les contraindre à réaliser les travaux nécessaires de mise en sécurité ou de sortie d'insalubrité / non décence.

- *Le déploiement d'une OPAH RU avec des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne permettra d'engager une première action d'accompagnement des propriétaires qui n'avaient jusqu'alors pas réalisés les travaux nécessaires. Des actions complémentaires à l'OPAH RU devront également être déployées (permis de louer, signalements, etc.).*

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1 Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Les secteurs d'OPAH RU se situent dans les secteurs d'intervention ORT définis dans le tissu urbain ancien des centres bourgs des trois communes PVD. Dans ces secteurs, de nombreux projets ont été identifiés dans le cadre de la stratégie de revitalisation du centre-bourg définie par chacune des communes.

L'ORT valant OPAH RU, la cohérence d'ensemble et les impacts réciproques de l'OPAH RU et des projets d'aménagement ont été pensés et seront anticipés.

A Civray, il s'agira de donner une image dynamique et conviviale à la ville et de créer un cœur de bourg dont les habitants seraient fiers, plus accueillant, agréable, innovant et davantage tourné vers son socle naturel. Pour ce faire, les orientations, objectifs et actions ci-dessous déclinés seront mis en oeuvre :

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	OBJECTIFS	ACTIONS OPERATIONNELLES
OS1 : Rendre le cœur de ville plus intense	en Créant un véritable lieu de vie central	par La conduite d'une OPAH-RU
		par L'aménagement d'un cœur de ville apaisé autour des places Leclerc et Gambetta et avec un parvis pour l'église
		par L'accompagnement de la requalification de "l'îlot de la Coop"
	en Créant une offre commerciale plus désirable	par L'amélioration de l'organisation et du fonctionnement du marché bi-hebdomadaire
		par L'élaboration d'une charte pour la valorisation des enseignes, vitrines et terrasses
		par La poursuite d'une stratégie de redynamisation commerciale en partenariat avec l'association des commerçants
	en Rénovant le patrimoine public et en améliorant les services	par la création d'un pôle de pratiques culturelles à l'ancienne école des filles
		par La rénovation énergétique et un nouvel aménagement de la Margelle
		par La rénovation de l'immeuble de l'espace François Mitterrand pour en faire un espace muséal (Micro-Folies)
		par La rénovation énergétique et un nouvel aménagement de la Mairie
par La reconversion de l'ancien presbytère		
par Une réflexion sur l'usage et l'optimisation du patrimoine communal (études)		
OS2 : Mieux connecter les espaces de vie entre eux pour faciliter le quotidien	en Retravaillant les accroches du cœur de ville pour fluidifier, sécuriser les déplacements et faciliter les cohabitations	par L'aménagement de deux carrefours stratégiques de l'avenue Jean Jaurès avec les voies structurantes du cœur de ville (rue Duplessis et rue P. Pestureau)
		par Une meilleure visibilité de l'offre de stationnement et la transformation des parkings en portes d'entrée du cœur de ville (avec notamment aire de covoiturage)
	en Créant un cœur de ville apaisé	par Un nouveau plan de stationnement et de circulation dans le cœur de ville
		par Une nouvelle signalétique éloignée et rapprochée
	en Reliant les polarités entre elles	par La création de voies douces entre les équipements de Civray, les communes voisines et le cœur de ville
OS3 : Mieux accueillir en renouant avec la nature dans un cœur de ville fédérateur	en En affichant son ambition patrimoniale	par La mise en place d'un périmètre délimité des abords
	en En favorisant la diffusion de l'ambiance des bords de Charente	par L'aménagement des abords de l'église et de l'espace François Mitterrand
		par L'aménagement de l'île (de la place) du 14 juillet
	en En faisant dialoguer les deux rives du fleuve	par La mise en œuvre d'un plan de végétalisation du cœur de ville
	en En créant un cœur de ville inspirant et fédérateur	par l'aménagement de la butte de l'ancien château
		par La poursuite de l'implication des citoyens (participation des habitants, usagers et agents) par La communication sur l'état d'avancement du projet (rendre visible la mutation du cœur de ville)

A Valence-en-Poitou, il s'agira de redonner l'envie de flâner dans un centre-bourg animé et agréable, qui aura su miser sur la qualité de son offre culturelle, résorber ses friches, gagner en « épaisseur » et en qualité paysagère en réinvestissant le pourtour des halles, l'esplanade qui surplombe les coteaux de la Dive et les anciens abattoirs municipaux. Par leur relocalisation au cœur de bourg, la mairie et ses services publics associés symboliseront l'existence de la commune nouvelle. Pour y parvenir, les orientations, objectifs et actions ci-dessous seront mis en œuvre.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	OBJECTIFS / AXES	Action opérationnelle
OS 1 : Rendre le cœur de bourg plus intense, attractif et évident pour l'ensemble des habitants de Valence-en-Poitou	en Valorisant le bâti et les "vides" existants	par La mise en œuvre d'une opération d'amélioration de Habitat Renouvellement Urbain sur un secteur délimité du centre-bourg La requalification de l'îlot de l'ancien cinéma La reconversion des sites stratégiques communaux (ancienne école maternelle, 4 rue de la Vallée)
	en Renforçant les composantes de la centralité	par L'implantation d'un village inclusif et la mise en place d'une démarche d'accompagnement transversal du bien vieillir La création d'une médiathèque sur l'esplanade Saint Martin L'accompagnement des professionnels de santé pour la création d'une maison de santé La relocalisation de la mairie de Valence-en-Poitou et de la Maison France Service La création d'un lieu d'accueil collectif petite enfance et aide à la parentalité La définition et la mise en œuvre d'une stratégie de maîtrise du foncier commercial autour et à proximité des halles permettant notamment la relocalisation de l'office du tourisme L'amélioration de la performance énergétique et la rénovation des équipements et services existants sur la commune
OS 2 : Mieux connecter les espaces de vie et mieux identifier le cœur de bourg	en Reliant les polarités entre elles pour renforcer la centralité	par L'aménagement de voies douces pour les équipements et services au cœur de bourg et pour relier les communes déléguées entre elles La mise en place d'une continuité piétonne (voie verte) entre le site de l'Abbaye et du camping et le cœur de bourg La gestion des déplacements à l'échelle du cœur de bourg (stationnement, sens de circulation...)
	en Travaillant des signaux forts de repère et de cohérence pour une meilleure lisibilité de la centralité	par L'aménagement des portes d'entrée du cœur de bourg (Place de la Marne et Place du cimetière) La mise en œuvre d'une signalétique éloignée et rapprochée
OS 3: Mieux accueillir dans un centre-bourg végétalisé, plaisant et animé	en Agrémentant et en embellissant la centralité	par L'aménagement d'un cœur de vie à forte valeur urbaine et paysagère (Esplanade Saint-Martin et Place du marché) L'aménagement des axes transversaux à la Grand Rue avec une forte dimension végétale La réalisation d'une charte des devantures commerciales, enseignes et terrasses La mise en place concertée d'une gestion différenciée des espaces publics
	en Interagissant mieux et plus avec tous les publics	par La rénovation des anciens abattoirs en nouveau lieu de convivialité estivale Le soutien au tissu associatif pour favoriser l'engagement des associations autour de projets communs (animation des halles, animation des abattoirs, etc.)

A Gençay, il s'agira de réinventer un cœur de bourg vivant, agréable et convivial qui aura redonné toute sa place à son château médiéval et qui affichera, outre son ambition culturelle et touristique,

sa volonté ferme de s'adapter au changement climatique.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	OBJECTIFS / AXES	ACTIONS OPERATIONNELLES	
OS 1 : Rendre le cœur de bourg plus intense, vivant et convivial	en Agissant sur le bâti existant pour intensifier l'offre commerciale, touristique et de logement en cœur de bourg	par La conduite d'une OPAH-RU L'identification et la réhabilitation des immeubles stratégiques La reconquête de l'îlot de la Roseraie	
	en Améliorant l'offre culturelle et associative	par L'affirmation de la présence du château dans le bourg, sa mise en scène et son animation L'implantation d'un nouveau cinéma 2 salles Le soutien de la dynamique et des projets des associations	
	en Renforçant et redynamisant la foire et les marchés	par La refonte de l'organisation de la foire et des marchés	
	OS 2 : Mieux connecter les espaces de vie entre eux pour faciliter le quotidien	en Aménageant les rues pour fluidifier les déplacements et faciliter cohabitations	par La création de la liaison RD1/RD741 L'aménagement de la route de Civray L'aménagement de la route de Poitiers / rue Emilien Fillon L'aménagement des rues du centre ancien La gestion des déplacements dans l'ensemble du cœur de bourg
		en Aménageant les liaisons douces	par L'aménagement des ruelles et cheminements déjà existants du centre ancien La création de liaisons douces dans le bourg plus récent
		OS 3 : Mieux accueillir et améliorer le cadre de vie	en Poursuivant la végétalisation du centre bourg en créant une trame verte et en facilitant l'appropriation de la question du changement climatique
en Affichant son ambition patrimoniale			par La mise en place d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques
en Incitant à la découverte du cœur de bourg			par La requalification des carrefours d'entrée de bourg La mise en place d'une signalétique dans le cœur de bourg

### 3.1.2 Objectifs

La mise en œuvre du programme d'actions défini dans le cadre de l'ORT doit permettre :

- La fréquentation renforcée du centre, par l'accueil de ménages résidents supplémentaires et par une augmentation de la fréquentation des commerces, services et aménités du centre ;
- Une amélioration de la qualité patrimoniale du centre ;
- Une amélioration du cadre de vie et donc de la qualité de vie des habitants.

Ces résultats seront évalués au regard du déploiement des fiches-actions réalisées dans le cadre des études urbaines, chaque fiche présente un ensemble d'indicateurs spécifiques.

### 3.2. Volet foncier

#### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de bâtiments dégradés, parfois concentrés au sein de petits îlots. Afin d'engager un processus de renouvellement de ces bâtiments dégradés, plusieurs modalités opérationnelles seront interrogées et enclenchées lors de l'OPAH RU :

#### **Une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Chacune des trois communes dispose d'une convention tripartite avec l'EPF NA et la CC du Civraisien en Poitou.

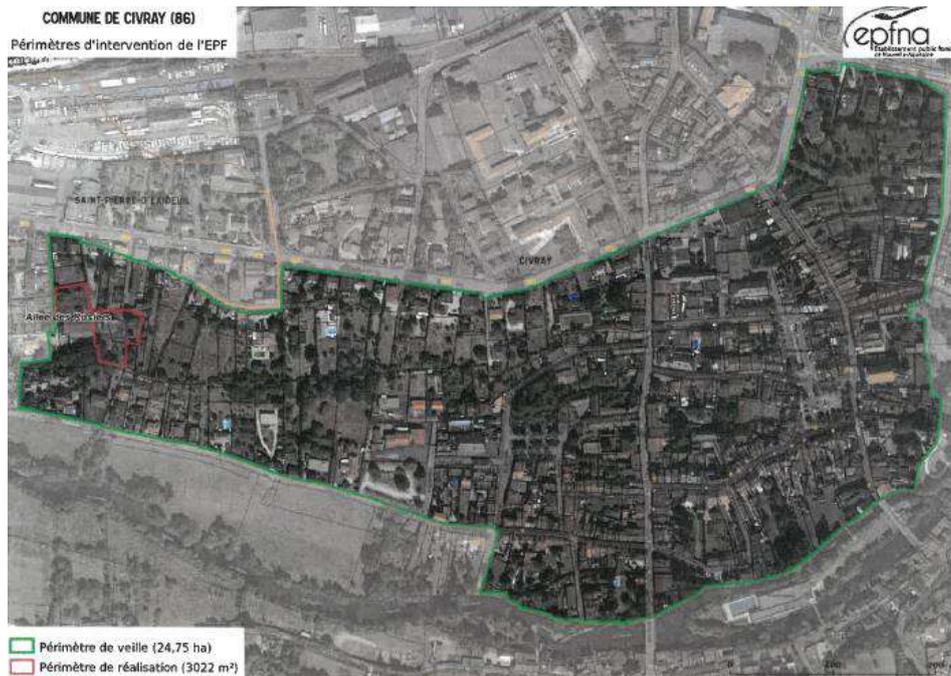
- A Gençay, la convention porte sur des bâtiments situés en face de la Laiterie, localisés dans le périmètre de l'OPAH RU.  
Ces bâtiments sont en mauvais état et ne sont pas aux normes actuelles. Ils sont situés en entrée de ville, sur l'un des principaux axes de la commune, en plein virage avec une problématique de visibilité et de dangerosité. La commune souhaite réaménager ces parcelles afin de réduire la dangerosité et réhabiliter les logements pour y développer une offre de locatif.  
Sur ce périmètre, le droit de préemption est délégué à l'EPFNA.
- A Valence-en-Poitou, la convention porte sur le centre-bourg situé sur la commune déléguée de Couhé sur lequel pourraient être engagés de futurs projets d'intervention. Une étude a été engagée par l'EPFNA pour la requalification de l'îlot du Weldom à la demande de la commune. Des audits « dépollution / déconstruction » ont été réalisés pour cet îlot à vocation « commerces et services ».
- A Civray, la convention porte sur un périmètre de veille foncière et veille active sur le centre bourg : l'EPF peut, dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

COMMUNE DE GENÇAY (86)  
Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE VALENCE-EN-POITOU (86)  
Périmètres d'intervention de l'EPP





### Une convention opérationnelle avec la SEML patrimoniale de la Vienne

En 2022, la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou a sollicité la Société d'Economie Mixte Locale (SEML) patrimoniale de la Vienne afin d'être accompagnée dans ses démarches d'acquisitions de foncier commercial bâti y compris quand ledit foncier comprend des logements en étage. Pour ce faire, la SEML Patrimoniale déploiera un nouvel outil opérationnel de revitalisation urbaine pour les collectivités à travers une société foncière départementale, filiale de la SEML (statut de S.A.S.). Cette société foncière de redynamisation (ci-après « foncière commerciale ») est une entreprise commerciale qui acquiert des biens ou des immeubles pour les réhabiliter et les louer ou les revendre à des personnes physiques ou morales. Les biens peuvent être des locaux commerciaux ou bureaux, des bâtiments industriels ou touristiques, des entrepôts ou des immeubles qui entrent dans le cadre des dispositifs de revitalisation des centres bourgs. En 2022, la CCCP est entrée au capital de la SEM patrimoniale afin de bénéficier, dans les périmètres d'ORT, d'opérations de redynamisation sur des bâtis stratégiques.

Plusieurs bâtiments comprenant un rez de chaussée commercial et des logements en étage, repérés dans le cadre de l'étude préopérationnelle, ont été proposés à la foncière en vue d'une éventuelle intervention :

- Pour Gencay : immeuble sis 18 place du marché (ancienne boulangerie), immeuble sis 12 route de Civray (ancienne banque), immeuble sis 7 place du marché (ancienne maternité de la Roseraie) ;
- Pour Valence-en-Poitou : immeuble en friche sis 59 grand rue, formant un îlot avec les immeubles sis 2 rue de la république et 2 rue du commerce, immeuble sis 3 rue du marché ;
- Pour Civray : une liste des immeubles concernés sera prochainement soumise.

### Veille foncière par les communes

L'étude préopérationnelle a mis en évidence un certain nombre de bâtiments dégradés, pouvant faire l'objet d'une action foncière (d'initiative publique ou en mobilisation d'un partenaire public ou privé). Chaque commune a défini, parmi les bâtiments dégradés, des bâtiments stratégiques, au regard des intentions à moyen – long terme de la commune, et en articulation avec la stratégie globale de redynamisation engagée dans le cadre de l'ORT (par exemple : carrefour stratégique où des travaux sur les espaces publics pourraient être engagés, voirie rendue piétonne, etc.).

Au sein des trois communes, un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur les périmètres de l'OPAH RU est déjà réalisé, permettant ainsi :

- La connaissance fine des transactions sur la commune, des mouvements et des prix ;
- La prise d'information sur les projets des acquéreurs, et une vigilance sur leur compatibilité avec le projet communal : si nécessaire, la possibilité d'engager des négociations pour orienter le projet ;
- Le questionnement d'éventuelles acquisitions, par la commune ou par un tiers (partenaires type bailleurs sociaux, EPF, SEM, etc.).

Une stratégie sera définie au sein de chacune des communes pour cadrer l'étude des DIA localisées dans le périmètre OPAH RU (visite systématique des biens à vendre dans le périmètre, intégration du chef de projet PVD dans la réflexion, etc.).

A l'engagement de l'OPAH RU et de manière renouvelée tout au long du dispositif, les intentions des élus sur les bâtiments dégradés stratégiques seront précisées (des réunions de travail – associant potentiellement les partenaires devront être organisées) ; elles permettront d'anticiper l'éventuelle mise en vente desdits bâtiments.

### 3.2.2 Objectifs

- Réduction du nombre de bâtiments dégradés : démolition ou réhabilitation des bâtiments dégradés.  
Intervention renforcée sur les îlots concentrant plusieurs bâtiments dégradés, pour une action plus visible.

#### Indicateurs de résultats :

- Mobilisation de l'EPFNA sur l'acquisition de fonciers au cours des 5 prochaines années.
- Mobilisation de la foncière commerciale sur l'acquisition de bâtiments stratégiques.
- Nombre de bâtiments dégradés ayant faits l'objet d'une acquisition-réhabilitation.

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

#### RENDRE ATTRACTIFS LES LOGEMENTS DU CENTRE POUR DES MENAGES PROPRIETAIRES

Pour les trois communes Petites Villes de Demain, l'un des principaux objectifs est l'arrivée d'habitants dans les périmètres de centralité. Le potentiel de logements actuellement inoccupés est important (près de 450 logements vacants) et l'ancrage des nouveaux habitants est un enjeu : les élus souhaitent attirer de nouveaux ménages propriétaires dans le centre. Pour y parvenir, deux dispositifs seront déployés ou interrogés :

- La prime à l'accession est déployée dans les trois périmètres de centralité. Chaque commune a souhaité mettre en place une prime accession à destination des ménages qui s'installeront en tant que nouveaux propriétaires dans le centre, cette prime sera abondée d'une participation de la communauté de communes et du Département pour un véritable effet levier.

Une communication spécifique sera mise en œuvre, dans le cadre d'une communication plus globale sur le bien-vivre dans le centre : l'offre de logements disponibles (notamment logements vacants) pourra être valorisée auprès des partenaires de l'habitat (agents immobiliers, notaires) et au sein des médias locaux (journaux communaux, médias internet des communes et des partenaires, etc.) afin que la prime à l'accession permette de communiquer plus largement sur la démarche de revitalisation entreprise par les communes.

- La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) sera interrogée lorsque des opportunités se présenteront : pour rappel, la VIR est un dispositif permettant à des ménages d'acheter « en l'état futur d'achèvement » des logements qui seront rénovés par un opérateur. L'opérateur (public ou privé) fait l'acquisition de l'immeuble à rénover, réalise la vente des logements « sur plan » (avec un programme de travaux) et procède ensuite aux travaux d'amélioration. Pour équilibrer ces opérations, l'ANAH propose des subventions aux travaux.
  - ⇒ La convention prévoit la possibilité d'intervention d'opérateurs en VIR.

Ce dispositif peut être mobilisé par des opérateurs privés (investisseurs, SCI, etc.), semi-privés ou publics (SEM, bailleurs sociaux) avec l'accord de la commune. L'analyse foncière et la veille foncière réalisées par les communes permettront d'interroger les partenaires sur la mobilisation éventuelle de ce dispositif.

## AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN MOBILISANT DIFFERENTS DISPOSITIFS

Une part importante des nouveaux ménages de la CC du Civraisien en Poitou a pour premier logement un logement locatif. Ainsi, l'attractivité résidentielle du territoire passe notamment par sa capacité à proposer une offre locative de qualité. D'autant plus que les parcours résidentiels évoluent, et que les « ruptures » sont de plus en plus fréquentes : les décohabitations de ménages impliquent que, plus fréquemment que par le passé, des personnes de tous âges sont susceptibles de chercher un logement locatif (séparation, mobilité professionnelle temporaire, vieillissement et rapprochement des centralités, difficulté d'accès au crédit immobilier qui se renforce, etc.).

Par conséquent, le maintien - voire le développement - du parc locatif existant et sa montée en gamme sont nécessaires. Pour y parvenir, l'OPAH RU interviendra sur plusieurs aspects :

### 1. Accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration en contrepartie du conventionnement des loyers

Cette première action à destination des propriétaires déjà bailleurs traduit deux des priorités de l'ANAH : accompagner l'amélioration énergétique des logements et développer l'offre locative sociale dans le parc privé.

L'opérateur de l'OPAH RU aura pour rôle d'accompagner les propriétaires bailleurs dans la définition du programme de travaux nécessaires, permettant la mise en location pérenne des logements (sortie de passoire énergétique) et dans la définition du plan de financement le plus efficient.

Pour mobiliser les propriétaires bailleurs, l'OPAH RU propose un accompagnement financier fort, atteignant à minima un taux de subvention des travaux de 50%, grâce à la mobilisation des financements des communes, de la CCCP, du Département en complément des aides de l'ANAH.

L'opérateur devra être particulièrement pédagogue concernant le conventionnement des loyers, proposant une lecture d'ensemble du dispositif, mettant en balance le montant des aides, les dispositifs de défiscalisation mobilisables (déficit foncier désormais augmenté, Loc'Avantages, intermédiation locative, etc.), le risque de l'interdiction de louer à défaut d'amélioration de la performance énergétique (loi Climat et Résilience) et les dispositifs de financements existants (Action Logement, Procivis, etc.).

### 2. Accompagner la remobilisation de logements vacants et dégradés

Un ensemble d'actions en faveur de la remise en marché de logements vacants sera déployé :

- **Prise de contact avec les propriétaires** de logements vacants dans les périmètres de l'OPAH RU (des périmètres prioritaires **seront** définis par les communes pour engager la démarche). Cette prise de contact sera réalisée à partir des fichiers LOVAC qui localise la vacance « fiscale », elle sera complétée d'un travail de terrain (un certain nombre de logements de la base LOVAC ne sont en réalité pas vacants, d'autres logements vacants ne sont parfois pas identifiés dans la base).

- **Objectif : Etape 1 : affiner les données de vacance LOVAC pour aboutir à une liste des logements réellement vacants, avec précision des situations.**  
*Ce travail a déjà été réalisé par Civray et Gençay qui pourront ainsi initier dès l'engagement de l'OPAH RU la prise de contact. Il a été engagé par la commune de Valence-en-Poitou mais reste à affiner.*
- **Accompagnement renforcé des propriétaires** de logements vacants vers les dispositifs adaptés, selon leur projet (réhabilitation, vente, restructuration, etc.). Si de manière habituelle, l'opérateur de l'OPAH RU accompagne les propriétaires volontaires – actifs, l'accompagnement des propriétaires de logements vacants est différent, puisqu'ils sont le plus souvent démobilisés. Par conséquent, une démarche proactive devra être engagée par le chef de projet et l'opérateur en vue de mobiliser ces propriétaires de logements vacants.  
*La vacance -notamment de longue durée – traduit le probable désengagement du propriétaire. Sa mobilisation nécessitera alors un suivi important (fiche de suivi des propriétaires de logements vacants, bilans réguliers, relances, etc.).*
- **Objectif : Etape 2 : affiner la liste des logements vacants et identifier une liste d'opportunités foncières :** les logements vacants sur lesquels un projet de remobilisation peut être engagé, en amélioration par le propriétaire ou en vente + amélioration par un tiers.
- **Création et animation d'un réseau d'investisseurs** pour la location et l'accèsion à la propriété : l'étude pré opérationnelle a permis d'identifier les logements déclarés vacants. La prise de contact avec les propriétaires à organiser lors du suivi-animation permettra d'identifier des potentiels de remobilisation. Les logements vacants « à vendre » par leurs propriétaires pourront être valorisés auprès d'un réseau d'investisseurs.  
Ce réseau d'investisseurs pourra prendre plusieurs formes : réunions pour la présentation des opportunités foncières, visites organisées des logements, relais et transmission d'informations sur les nouveaux dispositifs et les modalités de mise en œuvre (par exemple, relayer auprès de l'ensemble du réseau un / plusieurs cas pratiques rencontrés dans l'une des 3 centralités du Civraisien ou dans le département, notamment en prenant appui sur le réseau des chefs de projet PVD). Pourront être associés à ce réseau, les agents immobiliers, les notaires, les investisseurs locaux, les bailleurs sociaux, l'EPFNA, le CAUE, l'UDAP.
- **Objectif : Etape 3 : soumettre à un groupe de professionnels les opportunités foncières pour impulser des projets de remise en marché des logements vacants.**
- **Primes à la sortie de vacance** : une prime à la sortie de vacance sera déployée pour rendre plus attractif ces logements vacants. A l'image de la prime accession, elle servira de « produit d'appel » pour rendre plus visible et attractive l'offre de logements dans le centre et les logements stratégiques identifiés par les communes. Cette prime sera financée par les communes, abondée par la CCCP et le Département pour parvenir à un montant réellement incitatif, en l'occurrence 4 000€.
- **Groupe de travail avec les professionnels de l'habitat** pour améliorer l'ingénierie au montage d'opérations : à partir de la liste d'opportunités foncières, un groupe de travail pourra réunir différents partenaires de l'habitat pour une réflexion collective sur les montages d'opérations les plus pertinents. Les différents dispositifs existants pourront être questionnés, alimentant ainsi les réflexions des opérateurs (par exemple, simulation en VIR pour un bailleur social ou la SEM) et enrichissant la connaissance des uns et des autres sur les montages d'opérations envisageables.

### 3. Intégrer le bail à réhabilitation dans la palette d'outils

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur, à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation

pendant la durée du bail. Les « preneurs » sont des organismes agréés MOI (Maitrise d'Ouvrage d'Insertion), ils ont vocation à développer une offre de logements à destination des plus modestes. Le bail à réhabilitation peut être réalisé par un opérateur agréé sur un patrimoine privé ou communal. Concernant les logements communaux, ce bail permet au bailleur de bénéficier d'un accompagnement financier de l'ANAH (ce qui n'est pas possible en maîtrise d'ouvrage communale). Ainsi, les travaux sont réalisés et financés par un tiers, qui organise la gestion locative des logements pendant une durée moyenne de 20 à 30 ans, et au terme de laquelle la commune récupère la jouissance des logements. Ce dispositif est notamment envisagé à Valence-en-Poitou, sur un immeuble patrimonial et stratégique du cœur de bourg (Immeuble Laverré/Lemasson situé au 59 Grand rue). Sur les immeubles mixtes, à rez-de-chaussée commercial, un partenariat entre un organisme agréé en maîtrise d'ouvrage d'insertion (capable de porter le bail à réhabilitation) et la SEM patrimoniale pourra être envisagé.

- ⇒ La convention prévoit la possibilité d'intervention de bailleurs sociaux et organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- ⇒ La convention prévoit la possibilité d'intervention d'opérateurs en DIIF.

### **DEPLOYER DES OPERATIONS D'ENSEMBLE : AMELIORER L'HABITAT, LE PATRIMOINE ET L'OFFRE COMMERCIALE**

Le bâti des centres a souvent la particularité d'avoir une vocation qui dépasse celle de l'habitat : les rez-de-chaussée peuvent être commerciaux et la qualité des façades a un impact direct sur la qualité de l'ambiance urbaine, d'autant plus que les bâtis sont souvent en alignement. Ainsi, le caractère patrimonial et qualitatif d'un centre est directement lié à l'aspect extérieur des logements et participe à l'amélioration du cadre de vie.

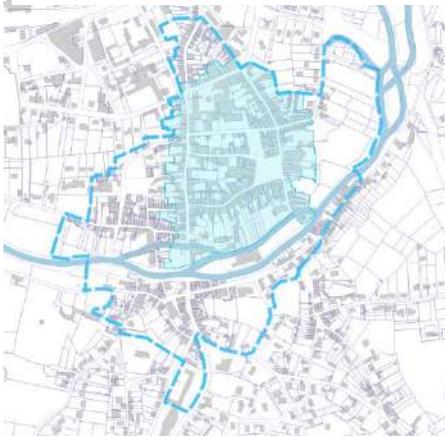
Pour traiter ces aspects, différents outils seront mobilisés :

- La foncière filiale de la SEM patrimoniale de la Vienne, un outil pour intervenir sur les bâtiments mixtes : la création de la société foncière en S.A.S, filiale de la SEM patrimoniale devra permettre d'intervenir sur des bâtiments mixtes des trois centres : l'intervention globale pourra ainsi être interrogée, permettant de redonner une qualité d'habiter aux logements tout en intervenant sur les rez-de-chaussée, interface directe avec la rue.
- Le traitement des façades : les communes ont souhaité que l'intervention sur l'habitat permette aussi une amélioration de l'aspect extérieur des logements. Ainsi, une aide au ravalement des façades est mise en place sur des périmètres identifiés. Cette aide est abondée par la CCCP et l'ANAH, dans le cadre du dispositif expérimental de financement des ravalements de façades et peut atteindre 55% pour un montant moyen de travaux de 11 000€. Cette aide de l'ANAH n'est accordée que jusqu'à 31/12/2023.
- Cette aide peut, sur certains immeubles patrimoniaux, être cumulée, sauf à Civray, avec le dispositif d'aide de la Fondation du Patrimoine mis en place sur les trois communes en 2021/2022.
- Le recours à la transformation d'usage d'un local : il s'agit de la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ; ou de la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation. Ces projets peuvent néanmoins être considérés comme non prioritaires et ne pas donner lieu à une subvention. Les projets feront l'objet d'une analyse par la commune qui déterminera – selon ses orientations stratégiques et l'apport du projet, si le dossier peut être proposé à l'ANAH pour faire l'objet d'une subvention.

Les périmètres au sein desquels l'aide façade est déployée :

- Civray : périmètre d'hypercentre
- Gençay : autour de la Mairie (Place de la Mairie), rue de l'Echelle, rue de la Sallée
- Couhé (Valence-en-Poitou) : rayon de 200 m autour des Halles

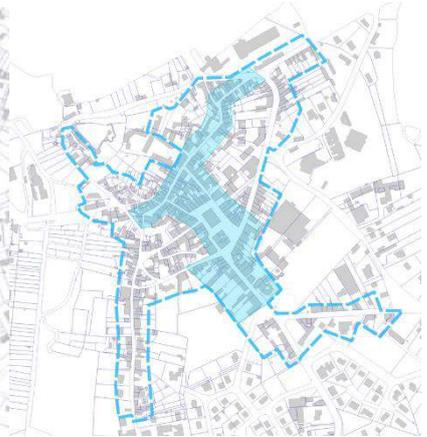
### CIVRAY - hypercentre



### VALENCE EN POITOU



### GENCAY



### 3.3.2 Objectifs

Durant les cinq années de l'OPAH RU, il s'agira d'accompagner les propriétaires :

- Vers l'accession à la propriété : 20 primes à l'accession ;
- Vers la remise en marché de logements vacants : 20 primes à la sortie de vacance ;
- Vers la mobilisation de dispositifs en VIR, DIIF ou bail à réhabilitation selon les opportunités ;
- Vers la création de logements conventionnés pour les propriétaires bailleurs :
  - o 41 logements conventionnés avec travaux d'amélioration énergétique ;
  - o 16 logements conventionnées avec travaux lourds ou lutte contre l'habitat indigne.
- Vers la création de logements subventionnés pour les propriétaires occupants :
  - o 49 logements subventionnés avec travaux d'amélioration énergétique ;
  - o 5 logements subventionnés avec travaux lourds ou lutte contre l'habitat indigne.
- Vers le ravalement de façade : 28 dossiers ;
- Vers la transformation d'usage pour 1 propriétaire bailleur.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre et localisation des logements ayant fait l'objet d'une prime accession.
- Nombre et localisation des logements ayant fait l'objet d'une prime à la sortie de vacance.
- Nombre et localisation des logements subventionnés et conventionnés par thématique.
- Nombre et localisation des logements ayant fait l'objet d'une prime façade.

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis un recensement des bâtiments pouvant présenter un besoin de mise en sécurité (forte dégradation d'éléments de façade pouvant chuter sur l'espace public) ou des suspicions d'insalubrité (non-étanchéité du bâtiment essentiellement). Les communes ont pu préciser la plupart des situations, prenant déjà attache avec quelques propriétaires. Actuellement, 4 signalements sont en cours à Civray : 2 périls et 2 situations d'insalubrité. Gençay et Couhé présentent chacun un signalement pour péril. Avec la mise en place de l'OPAH RU, les élus souhaitent que les collectivités concernées soient plus contraignantes pour les propriétaires de logements présentant des risques pour la sécurité ou la santé de leur occupant. Pour y parvenir,

plusieurs actions pourront être engagées :

- La mise en place d'un partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) pour mieux faire remonter les situations, en lien avec les services de l'ANAH, la CC Civraisien en Poitou, les communes, l'ARS, la DDT, le Conseil Départemental, les CCAS, la CAF, etc. Ce partenariat sera continu tout au long du dispositif pour que les situations soient mieux connues de tous, et leur traitement plus efficient. La mise en place de la plateforme Histologe pourrait être envisagée.
- L'accompagnement des communes par l'opérateur en charge de l'OPAH RU pour les situations d'insalubrité ou de péril, en lien avec le PDLHI : l'opérateur sécurisera les procédures mises en place par les communes en leur précisant les procédures (démarches à engager, outils à mobiliser, contacts).
- L'accompagnement renforcé des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs par l'opérateur en charge de l'OPAH RU, sur des dossiers de travaux lourds et d'habitat indigne :
  - o Réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logements insalubres occupés, un signalement devra être fait au PDLHI et à l'ARS afin que ceux-ci puissent mettre en œuvre une procédure ;
  - o Etablissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique avant et projetée après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ;
  - o Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, information sur les prêts et les aides fiscales, etc.) ;
  - o Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités ;
  - o L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.
- L'accompagnement financier à destination des propriétaires bailleurs sur les travaux lourds d'amélioration des logements insalubres ou très dégradés. Cet accompagnement comprendra, en complément des aides de l'ANAH, des aides du Département et des communes.
- L'accompagnement financier à destination des propriétaires occupants sur les travaux lourds d'amélioration des logements insalubres ou très dégradés. Cet accompagnement comprendra, en complément des aides de l'ANAH, des aides du Département.

Pour renforcer les actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- L'opérateur en charge de l'OPAH RU engagera une démarche proactive à destination des propriétaires de logements signalés très dégradés ou susceptibles d'être insalubres ; La commune de Gençay déploie déjà le permis de louer, afin d'inciter les propriétaires à mieux entretenir leur patrimoine et notamment les sensibiliser à la réalisation nécessaire de travaux d'amélioration énergétique dans la perspective de l'application de la loi Climat et Résilience (interdiction de louer les logements énergivores). Les communes de Civray et Couhé envisagent à leur tour de déployer le permis de louer : les modalités opérationnelles pourront être précisées après engagement de l'OPAH RU et au vu des premiers retours de l'opérateur en charge du suivi-animation. Pour mieux suivre les changements de locataires sur les communes, un conventionnement avec la CAF et le syndicat de gestion des eaux, Eaux de Vienne, est envisagé.

### 3.4.2 Objectifs

Durant les cinq ans de l'OPAH RU, il s'agira de traiter les logements présentant des signes d'indignité

ou d'insalubrité avec le concours du PDLHI et la mobilisation des aides de l'ANAH et du Département. Il est prévu de traiter :

- 5 logements très dégradés ou insalubres, réhabilités par les propriétaires occupants.
- 16 logements très dégradés ou insalubres, réhabilités par les propriétaires bailleurs.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre de situations signalées.
- Nombre de situations accompagnées dans le cadre de l'OPAH RU avec distinction des propriétaires occupants et bailleurs.
- Nombre de situations traitées.

### 3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Afin d'engager une action forte en faveur de l'amélioration énergétique des logements, l'opérateur en charge du suivi-animation sera en charge de l'accompagnement des propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux leur permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, attesté par une évaluation énergétique avant travaux, et d'une évaluation projetée après travaux, leur accordant éligibilité pour l'aide MaPrimeRénov' Sérénité.

Afin d'améliorer le traitement des situations de précarité, un dispositif de repérage sera mis en œuvre, dans une démarche « d'aller vers » : chaque partenaire, dans le cadre de son action, devra participer à la diffusion de l'information auprès du public cible et participera au repérage en exploitant les données de son service permettant d'identifier toutes situations potentielles de précarité énergétique. Les collectivités s'impliqueront fortement dans cette démarche, par la mobilisation et la communication à l'opérateur de toutes les informations nécessaires (données cadastrales, etc.). L'analyse des données mises à disposition par les partenaires permettra également d'alimenter une liste des propriétaires à solliciter, à l'image des données du Fonds de Solidarité Logement concernant les ménages en situation d'impayés liés à l'énergie.

Afin d'améliorer le repérage des logements énergivores, des réunions d'informations pourront être réalisées à destination des diagnostiqueurs exerçant sur le territoire de la CCCP. Une information systématique pourrait être délivrée par les diagnostiqueurs dès lors qu'ils interviennent dans un logement énergivore situé dans le périmètre de l'OPAH RU. Ces réunions d'information pourront également inclure les agents immobiliers et notaires, en charge des transactions, afin qu'ils sensibilisent les propriétaires à la nécessité d'engager des travaux énergétiques et qu'ils les orientent vers l'opérateur en charge de l'OPAH RU.

Les propriétaires bailleurs seront contactés de manière systématique pour les encourager à anticiper les contraintes de la loi climat et résilience et à effectuer les travaux qui s'imposent, afin d'éviter la sortie des logements du parc locatif.

#### 3.5.2 Objectifs

Durant les cinq années de l'OPAH RU, il s'agira de traiter les logements énergivores, avec le concours de l'ANAH, du département et des collectivités. Il est prévu de traiter :

- 49 logements, réhabilités par les propriétaires occupants ;
- 41 logements, réhabilités par les propriétaires bailleurs.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre, part et évolution des logements ayant fait l'objet d'un DPE énergivore dans les centres de Civray, Couhé et Gençay.

- Nombre de dossiers énergie subventionnés auprès de propriétaires occupants.
- Nombre de dossiers énergie subventionnés auprès de propriétaires bailleurs.
- Nombre de contacts réalisés.

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

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a mis en évidence la part importante de ménages âgés sur le territoire et notamment concentrés dans les périmètres de centralité. Les perspectives de vieillissement sont également importantes.

L'autonomie des plus de 60 ans dans leur logement est très variable, mais dès 60 ans, des solutions d'adaptation du logement peuvent être recherchées par les ménages, ou encouragées par les collectivités afin d'améliorer le confort de vie. L'objectif est de permettre aux séniors de bien vieillir à domicile et de retarder l'âge d'entrée en institution. Le plus souvent, les travaux d'adaptation du logement consistent à changer les baignoires pour des douches, à aménager des rampes à la place d'escalier ou à prévoir l'installation d'équipements avec domotique (volets roulants, etc.).

Les personnes éligibles aux travaux d'adaptation doivent fournir un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie ainsi qu'un rapport d'ergothérapeute, un diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou technicien compétent, ou encore une évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap (PDH) et permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins réels de la personne.

Un travail de coordination et de partenariat sera mis en place tout au long de l'OPAH RU afin d'impliquer les différents acteurs autour de cette démarche. Un partenariat avec le Conseil Départemental et les différents acteurs impliqués (Sécurité Sociale, Caisses de Retraite, CAF, MSA, CCAS...) permettra d'assurer la recherche de financements complémentaires et l'accompagnement social nécessaire.

Un partenariat sera également mis en place avec les autres acteurs locaux du bien vieillir et notamment les associations séniors, afin d'identifier les besoins et mener des actions de sensibilisation adaptées (organisation de show room sur les territoires pour montrer les équipements permettant d'adapter le logement à la perte d'autonomie et de mobilité, etc.).

Afin d'accompagner les ménages dans la réalisation de ces travaux, les aides de l'ANAH seront abondées sur cette thématique, par le Département et les communes.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la mise en place de Ma Prime Adapt' s'appuie sur une plateforme nationale associant la CNAV et l'ANAH, pour permettre de massifier les demandes et de les simplifier.

### 3.6.2 Objectifs

Durant les cinq années du dispositif, il s'agira d'adapter 48 logements dont les propriétaires sont modestes ou très modestes, de mettre en place des partenaires et de mener des opérations de sensibilisation.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre de contacts réalisés.

- Nombre de dossiers autonomie engagés.

### 3.7 Volet social

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, avec pour objectif l'accompagnement et le maintien des résidents actuels des périmètres de l'opération. Pendant toute la durée de l'OPAH RU, un partenariat permanent sera instauré entre les communes, l'opérateur en charge de l'animation, les structures sociales ainsi que l'ensemble des intervenants dans ce domaine afin :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique, notamment par un partenariat visant à informer les ménages bénéficiaires du FSL ;
- D'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations ;
- D'inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements pour personnes âgées ou handicapées ;
- De trouver les solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable : la mobilisation de Procivis pourra notamment être envisagée si le préfinancement par les ménages est complexe ;
- De mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire en cas de non-adaptation du logement à la situation des occupants ;
- De mobiliser les dispositifs existants via le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD);
- De mettre en place, en coordination étroite avec l'opérateur de France Rénov', des démarches d'information sur le conventionnement mais également sur la maîtrise des coûts énergétiques et l'obligation à venir de louer des logements non énergivores, afin d'inciter massivement les propriétaires de logements locatifs à réhabiliter leur parc.

#### 3.7.2 Objectifs

Durant les cinq années de l'OPAH RU, il s'agira :

##### a) D'accompagner les propriétaires :

- Vers l'accession à la propriété : 20 primes à l'accession ;
- Vers la création de logements locatifs conventionnés en logements intermédiaires : 57 logements ;
- Vers la création de logements subventionnés occupés par leur(s) propriétaire(s) : 5 logements subventionnés avec travaux lourds ou lutte contre l'habitat indigne.

##### b) Tout en garantissant une bonne identification des besoins des propriétaires les plus fragiles :

- Grâce à la mise en place de partenariats avec les acteurs sociaux du territoire et *a minima*, dans chaque commune, avec le centre social et/ou l'espace de vie sociale et le CCAS, pour identifier et sensibiliser les populations fragiles.

##### c) Afin de leur apporter des solutions sur mesures pour augmenter le taux de réalisation des projets :

- La réponse de l'opérateur de l'OPAH RU et de la collectivité sera ajustée au plus proche des besoins des populations fragiles de manière à leur permettre de réaliser leurs projets tout en

les accompagnant au mieux dans la réalisation des diverses formalités administratives et en mettant en avant les solutions de financement du reste à charge, voire de relogement.

Les Espaces France services, les conseillers numériques et les services urbanisme de chaque centralité seront fortement mobilisés pour accompagner ces publics en relais du travail de l'opérateur.

## Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements accompagnés au titre de la lutte contre l'habitat indigne / très dégradé auprès de propriétaires occupants et des locataires de logements.
- Nombre de logements conventionnés en loyer social ou très social.
- Nombre de préfinancements octroyés par Procvivis .

## 3.8 Volet patrimonial et environnemental

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Les communes de Civray, Gençay et Valence-en-Poitou ont signé une convention de partenariat avec la Fondation du patrimoine. La Fondation a pour but de promouvoir la connaissance, la conservation et la mise en valeur du patrimoine national. Elle contribue à la sauvegarde des monuments, édifices, ensembles mobiliers ou éléments remarquables des espaces naturels ou paysagers menacés de dégradation, de disparition ou de dispersion. Elle concourt ainsi à l'emploi, à l'insertion, à la formation et à la transmission des savoir-faire dans les secteurs de la restauration et de la valorisation du patrimoine.

Elle apporte son concours à des personnes publiques ou privées pour l'acquisition, l'entretien, la gestion et la présentation au public de biens patrimoniaux, qu'ils aient ou non fait l'objet de mesure de protection.

L'objectif du partenariat entre les communes et la Fondation est d'inciter à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine privé non protégé par l'Etat.

Sont éligibles à l'obtention d'une aide financière dans le cadre de ce partenariat les projets portés par des personnes privées (hors associations) éligibles au label de la Fondation du patrimoine.

Prévu à l'article L. 143-2 du code du patrimoine, le label de la Fondation du patrimoine reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble bâti ou non, non protégé au titre des monuments historiques, ainsi que la qualité du programme de travaux envisagé.

Attribué pour une période de 5 ans, il peut permettre à son détenteur d'obtenir une aide de la Fondation représentant au moins l'équivalent de 2% du coût des travaux labélisés ; de bénéficier d'un avantage fiscal et de mobiliser du mécénat d'entreprises et de particuliers.

Pour être éligible au label de la Fondation du patrimoine, un immeuble doit notamment être :

- Intéressant patrimoniallement ;
- Détenu par un propriétaire privé ;
- Non protégé par l'Etat au titre des Monuments Historiques ;
- Visible de la voie publique et/ou accessible au public ;
- Situé dans une commune de moins de 20 000 habitants ou dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ou dans un site classé au titre du code de l'Environnement (à noter que ces restrictions géographiques ne sont valables que pour les immeubles habitables).

Le programme de travaux envisagé doit obligatoirement recevoir l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

### Règlement d'aides :

- A Civray, les aides de la Fondation du Patrimoine ne sont pas cumulables avec les aides versées par la commune dans le cadre de l'OPAH RU : un arbitrage devra être réalisé par le propriétaire pour mobiliser l'aide la plus avantageuse.
- A Valence-en-Poitou et Gençay, les aides de la Fondation du Patrimoine sont cumulables aux aides versées par la commune dans le cadre de l'OPAH RU.

Ces aides cumulées peuvent permettre de compenser tout ou partie du surcoût entraîné par la nécessité de se conformer aux exigences de l'UDAP, qui concerne la majorité des logements des centres bourgs, voire la totalité d'entre eux pour les centralités qui auront mis en place un périmètre délimité des abords, où l'avis conforme de l'UDAP s'applique. Gençay a d'ores et déjà affiché cette ambition patrimoniale dans sa stratégie urbaine.

L'OPAH RU couvre également plusieurs champs d'intervention qui impacteront le patrimoine et auront un impact positif sur l'environnement :

- Les aides au ravalement de façade ;
- Les primes à la sortie de vacance, pour faciliter les réhabilitations sur des immeubles présentant des coûts de travaux parfois importants, d'autant plus lorsqu'ils ont un caractère patrimonial ;
- La mobilisation des dispositifs type VIR, DIIF ou bail à réhabilitation ;
- L'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique.

### 3.8.2 Objectifs

Durant les cinq années de l'OPAH RU, il s'agira :

- d'accompagner les propriétaires :
  - Vers la remise en marché de logements vacants : 20 primes à la sortie de vacance ;
  - Vers la mobilisation de dispositifs en VIR, DIIF ou bail à réhabilitation selon les opportunités ;
  - Vers l'amélioration énergétique de 49 logements en propriété occupante et 41 logements locatifs ;
  - Vers le ravalement de façade : 28 dossiers ;
- Tout en affichant une ambition patrimoniale forte au travers de la mise en place de « périmètres délimités des abords » ;
- Et en végétalisant les centres bourgs pour lutter contre les effets de chaleur et améliorer la qualité de vie.

L'ensemble de ces actions contribuent à améliorer la qualité de vie des habitants, augmentant l'attractivité du centre bourg pour les ménages et les incitant à s'y installer.

## 3.9 Volet économique et développement territorial

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU est un dispositif d'amélioration de l'habitat, mais également un potentiel levier pour le développement économique local : le recours à des entreprises locales peut être favorisé :

- Les entreprises locales seront associées, informées et sensibilisées par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU : des réunions d'information et des courriers permettront de leur expliquer la démarche d'OPAH RU, les aides mobilisables par les ménages et les moyens dont ils disposent pour être acteurs de l'OPAH RU (certification RGE pour « Reconnu Garant de l'Environnement »). A minima, le Club Entreprendre en Sud Vienne (CESV), la CEBTP, la FFB et la CAPEB devront être sollicités.
- La mise en réseau des acteurs du bâtiment et des artisans sera recherchée, en lien avec la

plateforme territoriale de la rénovation énergétique.

- La recherche de synergie entre l'habitat et l'économie pourra également être envisagée par la valorisation, lors des rénovations, de matériaux locaux.

Ainsi, les importantes aides financières qui seront déployées sur le territoire au travers de l'OPAH RU peuvent générer un effet levier sur le territoire, avec de véritables retombées économiques.

### 3.9.2 Objectifs

L'objectif est de chiffrer l'impact de l'OPAH RU sur le tissu local.

#### Indicateurs de résultats :

- Montant de travaux total et montant de travaux éligibles aux aides de l'ANAH.
- Identification des travaux mobilisant des entreprises locales (CC CP – Département – hors du département).
- Ratio entre le montant de travaux généré auprès des entreprises pour 1€ investi par la collectivité.

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

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 227 logements, répartis comme suit :

- 136 logements occupés par leur propriétaire
- 91 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Ces objectifs de réhabilitation se répartissent sur les trois centralités.

Les dossiers seront instruits indifféremment quel que soit la commune, jusqu'à ce qu'un arbitrage soit nécessaire. Auquel cas, la répartition suivante servira à la priorisation des dossiers par commune.

#### **PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

THEMATIQUE	TOTAL	CIVRAY	COUHÉ	GENCAY
LHI /TD	5	2	2	1
AUTONOMIE	48	15	17	16
ENERGIE	49	16	18	15
FACADES	14	4	5	5
ACCESSION	20	7	7	6

#### **PROPRIETAIRES BAILLEURS**

THEMATIQUE	3 CENTRES	CIVRAY	COUHÉ	GENCAY
LHI /TD	16	7	5	4
ENERGIE	41	16	13	12
FACADES	14	4	5	5
LGT VACANTS	20	7	7	6

### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH**

Les objectifs globaux sont évalués à 159 logements minimum, répartis comme suit :

- 102 logements occupés par leur propriétaire,
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>102</b>
Dont LHI et TD*	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	2	8	9	11	11	8	49
Dont autonomie*	1	9	9	10	10	9	48
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>57</b>
Dont LHI et TD*	0	2	3	4	4	3	16
Dont précarité énergétique	0	4	5	9	11	12	41
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)			1				1
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)			1				1
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>							
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	6	8	13	15	15	57
Dont loyer conventionné social Loc'2							
Dont loyer conventionné très social Loc'3							

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat ANAH

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

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

#### 5.1 Financements de l'ANAH

##### 5.1.1 Règles d'application

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **2 394 665 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	45 442 €	339 745 €	395 285 €	530 525 €	571 725 €	511 943 €	2 394 665 €
dont aides aux travaux	31 000 €	288 500 €	342 000 €	472 500 €	512 500 €	468 000 €	2 114 500 €
dont aides à l'ingénierie :	14 442 €	51 245 €	53 285 €	58 025 €	59 225 €	43 943 €	280 165 €
- Part fixe	12 942 €	38 825 €	38 825 €	38 825 €	38 825 €	25 883 €	194 125 €
- Part variable	1 500 €	12 420 €	14 460 €	19 200 €	20 400 €	18 060 €	86 040 €

#### 5.2 Financements de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou

##### 5.2.1 Règles d'application

La CC Civraisien-en-Poitou s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'ANAH ou proposant des aides complémentaires selon les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

La CC Civraisien-en-Poitou :

- Assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU et la mise en place d'une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation, dont les missions pendant la durée de la présente convention sont décrites à l'article 7.2.2 ;
- Finance une équipe opérationnelle de suivi-animation dont le cout est estimé à ~388 000 € sur 5 ans ;
- Abonde certaines aides de l'ANAH, les conditions de recevabilité, d'instruction des

demandes et modalités de calcul de la subvention sont alors basées sur la réglementation ANAH ;

- Déploie des aides locales spécifiques, elles relèvent alors de la réglementation mise en place par la CC Civraisien-en-Poitou dans le cadre de l'OPAH RU.

A noter que les conditions relatives aux aides de la Communauté de communes et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires. A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

#### Aides à destination des propriétaires occupants

- Attribution d'une prime de 15 % du montant HT des travaux, aide plafonnée à 1 650 € , à destination des propriétaires occupants pour la rénovation d'une façade, sur le périmètre de l'opération façades sous réserve d'une validation et d'une participation financière de la commune ;
- Attribution d'une prime accession de 2 000€, sous réserve d'une validation et d'une participation financière de la commune.

#### Aides à destination des propriétaires bailleurs

- Majoration de la subvention ANAH de 10 %, plafonnée à 3 000 € par logement, à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration énergétique ;
- Attribution d'une prime de 15 % du montant HT des travaux, aide plafonnée à 1 650 € à destination des propriétaires bailleurs pour la rénovation d'une façade, sur le périmètre de l'opération façades sous réserve d'une validation et d'une participation financière de la commune.
- Attribution d'une prime à la sortie de vacance de 1 000 €, sous réserve d'une validation et d'une participation financière de la commune.

**Fongibilité des aides :** La Communauté de Communes du Civraisien en Poitou prévoit la fongibilité de ses aides, entre thématiques et d'une année sur l'autre.

#### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 350 000 € selon l'échéancier suivant :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	10 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	60 000 €	350 000 €
Dont aides aux travaux	6 000€	27 600 €	36 900 €	48 900 €	57 900 €	51 900 €	229 200 €
Dont aides à l'ingénierie	4 000 €	42 400 €	33 100 €	21 100 €	12 100 €	8 100 €	120 800 €

Pour rappel, l'ingénierie fait l'objet d'un financement à 50 % HT par l'ANAH en part fixe : cette subvention peut être versée en amont du règlement de l'animateur.

A cette subvention, s'ajoute un financement en part variable, en fonction des résultats du dispositif : cette part variable est versée après la réalisation du bilan annuel.

Par conséquent, la CC Civraisien-en-Poitou devra financer 50 % HT du coût de l'animateur dans un premier temps, et bénéficiera ensuite d'un financement supplémentaire, versé en année n+1 en

fonction des résultats.

Le financement total de l'ANAH pour le suivi-animation ne peut excéder 80 % du coût total.

### 5.3 Financements du Département

#### 5.3.1 Règles d'application

Le Département de la Vienne, dans le cadre de la fiche action 4 du Schéma Départemental de l'Habitat 2023/2028 contribue au financement des programmes territoriaux de réhabilitation du parc privé et abonde les aides aux travaux de l'ANAH, de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou et des communes de Civray, Valence-en-Poitou et Gençay de la manière suivante :

	Objectifs quantitatifs	Taux	Plafond de subvention	Total
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>123</b>			
LHI / TD	5	9%	4 500 €	22 500 €
Energie	49	3%	500 €	24 500 €
Autonomie	48	20%	1 000 €	48 000 €
Prime accession	20	forfait	3 000 €	60 000 €
Transformation d'usage	1	20%	2 000 €	2 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>77</b>			
LHI / TD	16	10%	5 000 €	80 000 €
Energie	41	10%	3 000 €	123 000 €
Prime vacance	20	forfait	2 000 €	40 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>			<b>400 000 €</b>

#### 5.3.2 Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Vienne à l'opération est de 400 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	0	54 500 €	70 000 €	87 000 €	98 000 €	90 500 €	400 000 €
Dont aides aux travaux	0	54 500 €	70 000 €	87 000 €	98 000 €	90 500 €	400 000 €

**Fongibilité des aides** : le Département prévoit la fongibilité des aides entre thématiques au sein d'une année mais pas d'une année sur l'autre.

## 5.4 Financements des communes

### 5.4.1 Règles d'application

Les communes :

- abondent certaines aides de l'ANAH, les conditions de recevabilité, d'instruction des demandes et modalités de calcul de la subvention sont alors basées sur la réglementation ANAH ;
- Déploient des aides locales spécifiques, elles relèvent alors de leur propre réglementation et de celle mise en place par la CC Civraisien-en-Poitou dans le cadre de l'OPAH RU.

#### Aides à destination des propriétaires occupants

- Majoration de la subvention ANAH de 5 %, plafonnée à 350 € par logement, à destination des propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation de leur logement
- Majoration de la subvention ANAH de 10 %, plafonnée à 2 500 € par logement (2 000 euros à Civray), à destination des propriétaires occupants réalisant des travaux d'amélioration énergétique ;
- Attribution d'une prime de 15% du montant HT des travaux, aide plafonnée à 1 650€ (1 100 euros à Civray), à destination des propriétaires occupants pour la rénovation d'une façade, sur le périmètre de l'opération façades sous réserve d'une validation par la commune (selon le processus interne qu'elle aura défini) ;
- Attribution d'une prime accession de 1 000€ (ou 1500 € dans certains cas pour Gençay), sous réserve d'une validation par la commune (selon le processus interne qu'elle aura défini).

#### Aides à destination des propriétaires bailleurs

- Majoration de la subvention ANAH de 10 %, plafonnée à 5 000 € par logement, à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds sur des logements très dégradés ou insalubres ;
- Majoration de la subvention ANAH de 10 %, plafonnée à 3 000 € par logement (3 400 € pour Civray), à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration énergétique ;
- Majoration de la subvention ANAH de 10% plafonnée à 1 000 € par logement, à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux de transformation d'usage d'un local dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ;
- Attribution d'une prime de 15% du montant HT des travaux, aide plafonnée à 1 650 € (1 100 € pour Civray), à destination des propriétaires bailleurs pour la rénovation d'une façade, sur le périmètre de l'opération façades sous réserve d'une validation par la commune (selon le processus interne qu'elle aura défini) ;
- Attribution d'une prime à la sortie de vacance de 1 000 €, sous réserve d'une validation par la commune (selon le processus interne qu'elle aura défini).

**Fongibilité des aides :** Les communes prévoient la fongibilité de leurs aides, entre thématiques et d'une année sur l'autre.

## 5.4.2 Montants prévisionnels des communes

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les communes à l'opération est de 429 500 €, selon la répartition et l'échéancier suivant :

- Valence-En-Poitou : 30 000 €/an,
- Civray : 30 000 €/an,
- Gençay : 25 000 €/an.

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
enveloppes prévisionnelles	19 250 €	57 750 €	74 550 €	95 900 €	103 900 €	78 150 €	429 500 €
Dont aides aux travaux...	19 250 €	57 750 €	74 550 €	95 900 €	103 900 €	78 150 €	429 500 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

Les communes et la CC Civraisien-en-Poitou :

- Mettent à disposition des locaux pour tenir des réunions d'information, de formation ou de sensibilisation ;
- Seront mobilisées pour la mise en place des partenariats avec les différents acteurs locaux, concernant la remontée d'information sur les ménages cibles (propriétaires de logements vacants, potentiels investisseurs, ménages en situation de mal-logement, etc.).

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

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

##### 7.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération en cohérence avec la gouvernance de la convention d'ORT qui porte l'OPAH RU.

- Le **comité de pilotage de l'ORT**, qui a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires, sera chargé d'apprécier l'avancement de l'opération, d'évaluer les moyens et actions mises en œuvre afin d'envisager si nécessaire des ajustements sur les orientations et les actions.
- Aux côtés du comité de pilotage ORT susmentionné, sera formé un **comité de pilotage Habitat**, chargé de vérifier l'atteinte des objectifs et de les ajuster si nécessaire. En format resserré autour des principaux financeurs, il sera réuni autant que de besoin.
- Le comité technique de l'ORT pourra se former en **comité technique Habitat** plus restreint, composé de l'élu référent à l'habitat de la CCCP, des élus de Civray, Valence-en-Poitou et Gençay, et des principaux partenaires : ANAH, Département, Conseil France Rénov', etc. Il pourra être amené à rendre un avis d'opportunité sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier lorsqu'il s'agit de déterminer la forme d'action publique à mobiliser pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront être associés en tant que de besoin.  
Il se réunit au moins 3 fois par an et au besoin en fonction des arbitrages à prendre sur les dossiers.

#### 7.2 Suivi-animation de l'opération

##### 7.2.1 Équipe de suivi-animation

L'OPAH RU sera animée par un prestataire retenu conformément au Code de la commande publique et autres règles de passation des marchés publics.

L'équipe disposera des compétences suivantes :

- Suivi administratif ;
- Technique : capacité à effectuer un diagnostic technique et des préconisations de travaux, réalisation d'évaluations énergétiques, capacité à prendre en compte les différents types de bâti pour préconiser les travaux adéquats ;
- Accompagnement social des ménages : savoir apprécier les situations particulières et apporter conseil aux ménages rencontrant d'éventuelles difficultés ;
- Accompagnement dans l'optimisation du plan de financement, questionnant les

financements mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU et conseillant les ménages sur les solutions complémentaires ou alternatives de financement ;

- Capacité à travailler en partenariat ;
- Capacité à analyser et évaluer le dispositif d'OPAH RU ;
- Connaissances réglementaires en matière d'habitat indigne (péril, Règlement sanitaire départemental, insalubrité...).
- Agrément « Mon Accompagnateur Rénov » (MAR), conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur

Le décret du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022 précisent les modalités du déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), le rôle des Espaces Conseil France Rénov (ECFR) et des Accompagnateurs Rénov, ainsi que les conditions d'agrément de ces derniers. Si les prestations d'accompagnement restent celles prévues par la réglementation de l'ANAH pour le 1er semestre 2023, les prestations d'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov (MAR) s'appliqueront à compter du 1er septembre 2023 (avec agrément spécifique obligatoire pour l'opérateur MAR), à l'exception des prestations réalisées dans le cadre des conventions d'OPAH ou de PIG qui seront concernées à compter du 1er juillet 2024. Il conviendra donc de préciser le moment venu par avenant, les modalités d'intégration de la mission MAR à la présente convention en cohérence avec les missions confiées à l'opérateur France Rénov' du sud Vienne.

## 7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur sélectionné retenu aura à charge d'assurer les missions suivantes dans l'objectif de mobiliser, d'inciter et d'accompagner les propriétaires à la réhabilitation de leurs biens :

### Information et communication :

- Accompagnement de la Communauté de Communes pour co-élaborer des supports adaptés par typologie de public visé ; suivi du plan de communication ; appui de la CCCP dans la rédaction d'articles pour les revues communautaires et communales, communiqués de presse ou tout autre support de diffusion (dont sites internet).
- L'opérateur et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global ;
- Information des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération ;
- Information des partenaires, acteurs sociaux (CCAS, centres sociaux, MLI) et acteurs de l'habitat privé (maîtres d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires, banques, etc.), notamment par l'organisation de réunions ;
- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements.
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques, photographiques et aux invitations à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

### Permanence d'accueil du public :

- Tenue des permanences : présence régulière dans les communes (au sein des espaces France Services de manière privilégiée);
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par la Communauté de communes, l'ANAH ou les partenaires à destination du public.

### Repérage / démarchage des propriétaires :

- Action de repérage terrain, prospection / démarchage (mailing, visite) avec l'appui des communes et des acteurs locaux concernés (sociaux, habitat, etc.) en vue d'une sensibilisation et mobilisation rapide des propriétaires (en s'appuyant sur le travail de repérage réalisé lors de l'étude préopérationnelle) ;

### Missions d'assistance administrative, financière et technique (gratuite) aux propriétaires :

- Visite (gratuite) et diagnostic de l'état des logements et immeubles (grilles ANAH) sous tous les aspects (diagnostic et audit énergétique, diagnostic autonomie, état de dégradation, etc.) ;
- préconisation sur les travaux à entreprendre, gains réalisables et informations sur les subventions existantes, critères d'éligibilité aux aides de l'OPAH RU, interlocuteurs à rencontrer et pièces à fournir ; information sur les autorisation d'urbanisme à déposer ;
- Assistance à la définition d'un programme de travaux (hiérarchisé) avec estimation des coûts et des besoins d'accompagnement nécessaires ;
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ; sensibilisation à l'adaptation des logements en prévision de la perte d'autonomie ;
- Appui aux propriétaires pour solliciter des entreprises et comparer des devis, aide à la décision pour les propriétaires,
- Aide au montage financier : construction du plan de financement prévisionnel (avec identification de l'apport personnel, identification et calcul des subventions Anah et collectivités), recherche de solutions de financement complémentaires (notamment CEE, fondation du patrimoine, CAF, MDPH, caisse de retraites, etc.), constitution et suivi des dossiers de demandes d'aides et de prêts, assistance lors des demandes de paiement des subventions).
- Accompagnement des ménages à la saisie des dossiers sur le service en ligne de l'Anah.
- Accompagnement pour la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE).
- Aide à la réalisation des travaux (conseils techniques avant et en cours de réalisation, aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des réalisations)
- Evaluation de l'opération : vérification de la qualité des travaux, contrôle des devis et factures, visites après travaux ; gain énergétique réalisé ; Solde et paiement des subventions.

### Mission d'accompagnement social des propriétaires :

- Accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne en lien avec les partenaires et l'appui de l'autorité compétente ;
- Accompagnement des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ;
- Assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Assistance administrative renforcée (publics en difficulté) en lien avec les Espaces France Service, conseillers numériques, acteurs sociaux locaux ;
- Information des ménages sur leurs droits et devoirs et orientation des ménages vers les services sociaux adéquats, en mobilisant si nécessaire les collectivités

### Missions d'assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage

- Réalisation des plans de financement relatifs aux différents dispositifs existants (ANAH et hors ANAH) et présentation aux propriétaires ;

- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires ;
- Préparation des conventions de loyer ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;
- Accompagnement des Communes dans la conduite des procédures de péril (évaluation du péril et conseil sur les plans juridiques et réglementaires) ;
- bilan des actions engagées et évaluation en continu : organisation de COPIL, suivi des indicateurs et objectifs, propositions opérationnelles (voir 7.3.2)
- Recherche de la meilleure articulation possible avec la plateforme France Rénov pour une optimisation des temps de traitement des dossiers et une coordination optimisée, notamment pour le demandeur. (voir 7.2.3)

L'opérateur informera, conseillera et assurera une assistance administrative gratuite à la constitution et au suivi des dossiers de financements auprès de l'ensemble des partenaires susceptibles d'intervenir (ANAH, Caisses de retraites, collectivités...) et des dossiers en vue du conventionnement des logements (y compris le calcul de la surface à prendre en compte) en précisant les conditions de recevabilité, les engagements à souscrire. Il informera également sur les procédures du droit des sols obligatoires et préalables le cas échéant.

L'opérateur s'attachera à désigner un interlocuteur unique pour chaque dossier afin d'assurer un suivi de qualité au profit des ménages.

### 7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur, en lien étroit avec le chef de projet Petites Villes de demain du Civraisien-en-Poitou qui pilote la mission et veille au respect de la présente convention, assurera la coordination entre les différentes parties prenantes de l'OPAH RU : le dispositif France Rénov, les services sociaux, l'instruction de la délégation locale, les partenaires financeurs.

#### Assistance technique et évaluation énergétique

##### Lien OPAH RU et dispositif France Rénov' » :

La présente OPAH RU et le dispositif France Rénov' déployé sur le Civraisien-en-Poitou dans le cadre de la plateforme France Rénov' sud Vienne poursuivent le même objectif sur l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien des centres bourgs. En conséquence, les propriétaires occupants et bailleurs qui souhaitent bénéficier des aides de France Rénov' pourront également être éligibles à l'OPAH RU.

- Néanmoins, dans le périmètre de l'OPAH RU, l'Espace Conseil France Rénov (ECFR), la plateforme France Rénov' sud Vienne, restera le « premier guichet » des demandes de renseignements/conseils sur les économies d'énergie et aides financières à la rénovation énergétique des logements pour l'ensemble des administrés.
- Les demandes relevant des périmètres d'OPAH RU et répondant aux critères de cette dernière seront orientées vers l'opérateur qui assurera le suivi animation de l'OPAH RU. Une traçabilité de l'origine des contacts sera assurée par ce dernier.
- L'opérateur de l'OPAH RU aura la responsabilité de communiquer toute information à l'opérateur France rénovation pour que cette réorientation s'opère efficacement. Il lui appartiendra de déterminer précisément les modalités de coordination pour assurer une bonne transmission de l'information entre le dispositif France rénovation et l'OPAH RU.
- L'opérateur France Rénov sera invité à intégrer le comité technique Habitat de l'OPAH RU qui validera les modalités de coordination proposées et étudiera les mesures correctives à apporter en cas de dysfonctionnement.

## Les missions d'accompagnement sanitaire et social des occupants

L'opérateur assurera la remontée d'information sur des problématiques sociales et sanitaires - en lien avec le chef de projet PVD- aux CCAS, centres sociaux, services du Conseil Départemental et à tout autre acteur pertinent. Il accompagnera, le cas échéant, les démarches de relogement.

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

#### 7.3.2 Bilans et évaluation finale

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

**Le bilan annuel** établi 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 stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.
- En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

**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 stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## Chapitre VI – Communication.

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

L'opérateur aura en charge de définir une stratégie de communication autour de l'OPAH RU : cette stratégie sera partagée et validée par l'ensemble des partenaires financeurs, qui pourraient être relais de cette information. Le plan de communication précisera :

- Les modalités d'association des différents partenaires de l'habitat (agences immobilières, notaires, artisans, entreprises, communes, etc.) ;
- Les modalités de concertation et d'information de la population, des propriétaires et des investisseurs : courriers, prospectus, réunions publiques, stand d'animation, porte à porte, etc.
- Le contenu de la communication grand public : messages et informations à diffuser ;
- Et autres opérations définies en concertation avec le maître d'ouvrage.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat ; ceci implique tous les supports d'information papiers et numériques, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

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

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

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 01/09/2023 au 31/08/2028.

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

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

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

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

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

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

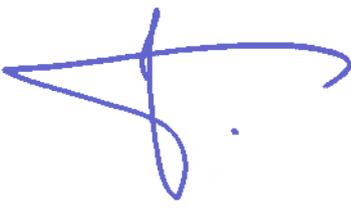
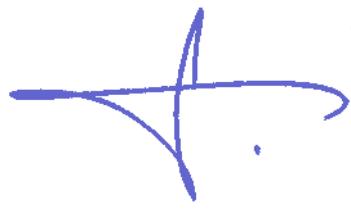
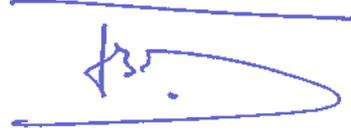
Le délégué de l'ANAH dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans le Contrat ANAH.

**Article 12- Annexes à la convention**

Les annexes sont les suivantes :

- Description des périmètres par liste des rues et numéros

Fait en 7 exemplaires à Civray, le 20 juin 2023

<p><b>Pour la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou,</b> Le Président de la CCCP, Jean-Olivier Geoffroy</p> 	<p><b>Pour l'Etat,</b> Le Préfet, Jean-Marie Girier</p> 	<p><b>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat,</b></p> 
<p><b>Pour le Département de la Vienne,</b> Le Président du Conseil Départemental, Alain Pichon</p> 	<p><b>Pour la Commune de Civray,</b> Le Maire, Emmanuel Brunet</p> 	<p><b>Pour la Commune de Gençay,</b> Le Maire, François Bock</p> 
<p><b>Pour la Commune de Valence-en-Poitou,</b> Le Maire, Philippe Bellin</p> 		

## Annexe 1 - Description des périmètres par liste des rues et n°

### CIVRAY

- 2 Allée des Capucins
- 2 à 14 avenue Jean Jaurès
- 1 à 32 Avenue René Baillargeon
- 1 à 29 Boulevard Carnot
- 5 à 7 Place de la Liberté
- 2 à 10 Place du Général De Gaulle
- 2 Place du 8 Mai
- 3 à 31 Place du Maréchal Leclerc
- 1 à 9 Place Gambetta
- 10 à 14 Rue André Ravarit
- 1 à 5 rue Catu
- 1 à 15 rue de la Commanderie
- 1 à 5 rue de Saint Clémentin
- Rue des bons enfants
- 1 à 23 Rue des Douves
- 1 à 9 rue des Martinets
- 1 à 32 Rue du Commerce
- 1 à 34 Rue du Faubourg Sénégeaud
- 1 à 3 Rue du Ferrou
- 1 à 24 Rue du Moulin Neuf
- 1 à 16 Rue du Pont des Barres
- 2 à 9 Rue du Pont Perrin
- 4 à 8 Rue du Puits Carré
- 2 à 18 Rue du Temple
- 1 à 42 Rue Duplessis
- 1 à 18 Rue Georges Gaucher
- 2 à 6 Rue Henri Dunant
- 1 à 37 Rue Jean Jacques Rousseau
- 3 à 17 Rue Louis XIII
- 1 à 48 Rue Pierre Pestureau
- 1 à 32 Rue Victor Hugo
- 1 à 19 Rue Veuve Allement Guyonnet
- 2 à 10 Vc du Moulin Neuf

### VALENCE-EN-POITOU

- 1 à 3 Avenue de Paris
- 1 à 108 Grand Rue
- 3 à 6 Impasse du Vachon
- 1 à 39 Place de la Marne
- 2 à 8 Place du Marché
- 1 à 10 Rue Auguste Braud
- 1 à 22 Rue Bigeon Croisil
- 2 Rue Carnot
- 4 à 5 Rue de Bel Air
- 3 à 6 Rue de l'Union
- 2 à 18 Rue de la République
- 5 Rue de la Vallée

- 2 à 14 Rue des Bons Enfants
- 1 Rue des Débats
- 1 à 5 Rue des Fontaines
- 1 à 7 Rue du Commerce
- 1 à 9 Rue du Marché
- 1 à 12 Rue du Mystere
- 2 à 20 Rue du Pavis
- 1 à 10 Rue du Souci
- 1 à 12 Rue Saint Martin

## GENCAY

- Impasse des Trois Marchands
- Impasse du Pont
- Impasse Sainte Genevieve (y compris l'impasse parallèle, sans nom)
- impasse conduisant au château (pas de nom attribué)
- 5000 Le Champs de Foire
- 1 à 32 Place du Marché
- 5829 Place Duguesclin
- 4 à 23 Route de Civray
- 3 à 13 Route de Confolens
- 1 à 6 Route de Couhé
- 2 à 10 Route de Poitiers
- 1 à 9 Route de Saint Maurice
- 1 à 15 Rue Carnot
- 1 à 11 Rue de la l'Abbé Gauffreteau
- 1 à 12 et 5118 Rue de l'Ancienne Caserne
- 1 à 26 et 5318 Rue de l'Aumonerie
- 2 à 15 et 5246 Rue de l'Echelle
- 1 à 15 Rue de l'Eglise
- 1 à 24 Rue de la Fontaine
- 2 à 8 et 5091 Rue de la Mairie
- 2 à 18 Rue de la Paix
- 2 à 29 Rue de la Sallée
- 1 à 6 et 5783 et 5829 Rue des Docteurs Barot
- 1 à 4 Rue des Quatre Vents
- 1 à 7 Rue du Montcabre
- 1 à 43 Rue du Palateau
- 1 à 13 Rue Gambetta
- 1 à 9 Rue Pasteur