



OPAH-RU de la Communauté de Communes Vienne & Gartempe

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain du centre-ville de Montmorillon et des centres-bourgs de Lussac-les-Châteaux et L'Isle-Jourdain

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »

2023-2028

Convention n° 086PRO021

Signée le 13 décembre 2023

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par le Président du conseil communautaire, Monsieur Michel JARRASSIER,

L'État, représenté par la sous-Préfète de Montmorillon, Madame Bénédicte CARTELIER,

Et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le délégué local adjoint de l'ANAH dans le département de la Vienne, Monsieur Benoît PRÉVOST REVOL, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

La Commune de Montmorillon, représentée par le Maire, Monsieur Bernard BLANCHET,

La Commune de Lussac-les-Châteaux, représentée par le Maire, Monsieur Jean-Luc MADEJ,

La Commune de L'Isle-Jourdain, représentée par le Maire, Monsieur Jean-Pierre MELON,

Le Département de la Vienne, représenté par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Alain PICHON,

Et, **PROCIVIS POITOU-CHARENTES**, représenté par le Président, Monsieur Roland CHAUVEAU,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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), approuvé par arrêté conjoint du préfet de la Vienne et du président du Conseil Départemental de la Vienne le 29 août 2017, et prorogé le 26 janvier 2022,

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

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 23 novembre 2022,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Vienne & Gartempe, en date du 16 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Montmorillon, en date du 18 octobre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Lussac-les-Châteaux, en date du 30 octobre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de L'Isle-Jourdain, en date du 6 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Vienne du 1^{er} juillet 2021, relative aux délégations de compétences à la Commission Permanente,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Vienne en date du 30 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, partenaire de l'opération, en date du 11 octobre 2023,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Vienne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 novembre 2023,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 00 mois 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 10 novembre 2023 au 9 décembre 2023 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

<u>Préambule</u>	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	12
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	12
1.1. Dénomination de l'opération.....	12
1.2. Périmètres et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	16
<u>Article 2 – Enjeux</u>	16
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	16
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	17
3.1. Volet urbain.....	17
3.2. Volet foncier	17
3.3. Volet immobilier	29
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	30
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	31
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	32
3.7 Volet social.....	33
3.8. Volet patrimonial et environnemental	34
3.9. Volet économique et développement territorial	34
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	36
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	39
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	39
5.1. Financements de l'ANAH.....	39
5.2. Financements de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe	39
5.3. Financements de la ville de Montmorillon	41
5.4. Financements de la Commune de Lussac-les-Châteaux.....	42
5.5. Financements de la Commune de L'Isle-Jourdain.....	44
5.6. Financements du Département de la Vienne.....	45
5.7. Engagements de la SACICAP PROCIVIS Poitou-Charentes	47
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	49
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	49
6.1. Pilotage de l'opération.....	49
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	49
6.1.2. Instances de pilotage.....	49
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	50
6.2.1. Équipe de suivi-animation	50
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	51
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	51
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	52
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	52
6.3.2. Bilans et évaluation finale	52
Chapitre VI – Communication.	53
<u>Article 7 - Communication</u>	53
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	55

<u>Article 8 - Durée de la convention</u>	55
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	55
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u>	55
Annexe 1 – Récapitulatif des aides aux travaux par année et par financeurs.....	57
Annexe 2 – Détail des rues et numéros des périmètres OPAH-RU.....	63

Préambule

La Communauté de Communes Vienne et Gartempe (CCVG) couvre un peu plus du quart (28%) de la superficie du département de la Vienne sur près de 2000 km². Avec une faible densité de population (20 habitants/km²), elle fait partie d'un réseau de territoires à dominante rurale entre les agglomérations de Poitiers et Châtelleraut (50 mn), Limoges (1h20), Angoulême (1h45) et Châteauroux (1h30).

Elle comprend 55 communes pour 40 397 habitants (Insee RP 2021).

L'armature urbaine du territoire s'articule autour de plusieurs pôles principaux dont Montmorillon, ville centre de 6 399 habitants, sous-préfecture de la Vienne, Valdivienne (2 792 hab.), Lussac-Les-Châteaux (2 344 hab.), L'Isle Jourdain (1 177 hab.). S'ajoutent à ces pôles et leurs communes associées, des « pôles relais » de proximité et enfin de petites communes rurales.

Les politiques publiques menées en lien avec l'habitat et le logement

Cadre institutionnel et politiques contractuelles

Projet de territoire CCVG 2018-2028

Le territoire possède de nombreux atouts : qualité de vie, atouts touristiques importants, services encore présents et en développement (notamment sur l'enfance-jeunesse). En revanche, le territoire peine à générer de l'installation sur son sol : installation d'entreprises, de nouveaux ménages, de services innovants...

Partant de ce constat, la CCVG a élaboré son projet de territoire, à court et moyen terme, avec pour objectif de renforcer et développer l'attractivité de son territoire, décliné en grands enjeux :

- S'impliquer aux côtés des acteurs économiques,
- Préserver une qualité de vie, pour tous les âges,
- Garantir les solidarités locales.

Les politiques mises en œuvre dans le domaine de l'habitat et du logement ont pour objectifs de répondre à ces enjeux.

SCoT Sud Vienne

La CCVG a élaboré avec la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou, au sein du Syndicat mixte Sud Vienne, son Schéma de Cohérence Territoriale, exécutoire depuis le 14 janvier 2020. A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le syndicat a défini sa politique d'aménagement pour les 18 années suivantes, et s'est fixé un objectif démographique ambitieux de plus 10% à l'horizon 2035. Cet objectif s'appuie sur la mise en œuvre de politiques publiques visant à diversifier et renforcer l'offre de logements sur les niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine définie, la revitalisation des centres villes et la relance de la dynamique économique.

Le principe général de limitation de la consommation foncière à -50% est un élément socle du SCoT.

PLUi

La CCVG est en cours d'élaboration de son PLUi, pour une approbation attendue au 1^{er} semestre 2024.

En déclinaison des objectifs arrêtés dans le cadre du SCoT Sud Vienne, la CCVG à travers le PADD de son PLUi, se fixe l'ambition d'accueillir 126 nouveaux ménages par an, soit environ 4 000 nouveaux habitants sur la durée du PLUi (+10%). La remobilisation de logements vacants et la revitalisation des centres-villes / centres bourgs font partie des outils au service de ce développement démographique avec un objectif de 300 logements vacants à remobiliser sur la durée du plan.

La collectivité a réalisé en 2021 un travail approfondi sur la connaissance et le repérage des logements vacants sur son territoire afin de calibrer au mieux le potentiel de remobilisation, et de définir le besoin en

densification et en extension pour l'accueil des nouveaux habitants. Ce travail d'analyse et de repérage a conforté le potentiel de remobilisation de la vacance affiché dans le PLUi.

PCAET 2022-2028

La CCVG a élaboré son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) avec l'ensemble des acteurs de son territoire avec l'objectif d'atténuer les effets du changement climatique, s'y adapter, reconquérir la qualité de l'air et maîtriser la consommation d'énergie. Approuvé le 07/04/2022, il se décline autour de 4 axes :

- Vivre et travailler dans des bâtiments sains et économes en énergie
- Utiliser nos ressources pour produire et consommer localement notre énergie
- Se déplacer plus sobrement sur le territoire
- Gérer durablement nos ressources naturelles

Les actions liées au logement répondent aux objectifs du 1^{er} axe du plan.

CTG 2021-2025 et logements des jeunes

Le logement des jeunes représente un enjeu fort sur le territoire. Une structure éclatée de Résidences habitat jeunes (ex. Foyer de jeunes travailleurs) a été créée à partir de 1997 sur le territoire, composée de 24 logements répartis sur 3 sites implantés à Montmorillon et à L'Isle Jourdain. Les bâtiments appartenant au bailleur HLM Habitat de la Vienne sont aujourd'hui vieillissants et partiellement adaptés aux besoins. Le projet de territoire de la CCVG et la Convention Territoriale Globale 2021-2025 signée avec la CAF de la Vienne et la MSA, pointent l'enjeu d'accompagner l'autonomie des jeunes adultes et de leur faciliter l'entrée dans le monde du travail à travers le développement d'un habitat jeune adapté.

La CCVG contribue à l'investissement des projets ainsi qu'au fonctionnement des RHJ porté par la MJC de Montmorillon ayant l'agrément de gestion. Une nouvelle RHJ a vu le jour à l'automne 2022 avec 16 nouveaux logements à Montmorillon. Un projet de création est en réflexion à Lussac-les-Châteaux.

Petites villes de demain / ORT

Confronté à la problématique de la dévitalisation de ses centres villes et centres bourgs, la CCVG et trois communes de son territoire ont souhaité s'engager dans le programme « Petites Villes de Demain » afin de renforcer et développer l'attractivité de ses pôles moteurs. Ainsi, en 2021, les communes de Montmorillon, l'Isle-Jourdain, et Lussac-les-Châteaux ont été labellisées par l'Etat au titre de ce programme. La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation a été signée le 23 novembre 2022.

En parallèle, la ville de Montmorillon, lauréate de l'AMI régional « Revitalisation des centres-villes / centre bourgs » a signé une convention cadre avec la Région Nouvelle-Aquitaine et la CCVG le 2 mars 2021 pour une durée de 4 ans.

Dans ce cadre, la ville de Montmorillon est en cours de construction de sa stratégie de revitalisation de son centre-ville, « Montmorillon 2030 », s'appuyant sur une démarche de concertation citoyenne. Elle place la question de l'habitat au centre de son processus de revitalisation et souhaite mettre en place une politique volontariste de réhabilitation du bâti pour proposer des logements adaptés à la demande.

Elle souhaite également traiter la forte dégradation du bâti et le mal-logement.

Programmes d'amélioration de l'habitat

Dans le cadre de sa compétence logement – cadre de vie, la CCVG s'est engagée dans une politique du logement et met en œuvre depuis de nombreuses années des dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'habitat), le Département de la Vienne, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Caisse des dépôts, PROCIVIS et les communes (selon les dispositifs).

L'ensemble du territoire de la CCVG est couvert par des programmes d'aides qui se terminent fin 2023 :

- L'OPAH Centres-bourgs 2017-2023 concerne le centre-ville de Montmorillon et les centres-bourgs de 8 autres communes,

- Le PIG habitat 2019-2023 concerne le territoire résiduel de la CCVG.

A travers ces dispositifs, la CCVG et ses partenaires mobilisent des financements afin d'encourager les propriétaires privés à rénover leurs logements à l'aide de subventions incitatives.

Le comité de lutte contre l'habitat indigne

La CCVG a mis en place en 2016 un comité de suivi local des situations les plus complexes en partenariat avec des acteurs locaux (Maison départementale de la solidarité, Pôle logement de la MJC de Montmorillon, ville de Montmorillon, Réseau gérontologique, travailleurs sociaux MSA, et opérateurs des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat).

Ce suivi a permis d'accompagner des propriétaires occupants le plus souvent identifiés par les opérateurs habitat lors des visites terrain et des situations d'indécence sur parc locatif privé, le plus souvent identifiées par le Pôle logement de la MJC ainsi que les travailleurs sociaux de secteur (MDS, CAF, MSA, etc...).

Compte tenu du contexte sanitaire depuis 2020, ce groupe a ralenti son activité, et doit restructurer son fonctionnement en lien avec le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne).

Plateforme de la rénovation énergétique France Rénov' à l'échelle du Sud-Vienne

La CCVG, en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Etat et l'ADEME, s'est associée avec la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou pour porter une Plateforme de la rénovation énergétique.

La CCVG a été désignée chef de file pour la mise en œuvre de cette Plateforme commune entre les deux collectivités. L'animation de cette Plateforme a été confiée au prestataire SOLIHA Vienne retenu dans le cadre d'un marché public en 2022 et 2023. La Région renouvelle son AMI pour 2024.

L'étude pré opérationnelle réalisée en 2023 a permis :

- L'évaluation des programmes d'amélioration de l'habitat en cours (PIG, OPAH-CB), leurs résultats, leurs modalités de mise en œuvre, leurs impacts et leur pertinence vis-à-vis des évolutions réglementaires et socio-territoriales,
- La mise à jour du diagnostic du territoire, de ses dynamiques et de son parc de logements (caractéristiques, occupation, attractivité, besoins d'amélioration...),
- L'identification des enjeux et des leviers opérationnels permettant d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc immobilier sur le territoire communautaire,
- La définition d'une stratégie d'intervention sur le parc ancien ambitieuse et réaliste.

Elle a mis en valeur les principales caractéristiques et enjeux du territoire sur les questions relatives au parc de logements privé et aux caractéristiques d'occupation.

L'analyse des dynamiques démographiques, montre que le **déclin démographique** est le fait d'un solde naturel largement déficitaire, mais que le solde migratoire traduit une **attractivité résidentielle** du territoire, phénomène appelant ainsi à la mise en place d'une **stratégie de recyclage des logements**.

Le **parc locatif privé** (3 126 logements) est essentiellement concentré à Montmorillon (22% du parc).

Le **parc locatif social** de la Communauté de Communes est composé de 989 logements, dont plus d'un quart à Montmorillon, et parmi ces logements seulement 8 sont vacants. Surtout composé de T3 et T4, ce parc social est très majoritairement occupé par des ménages d'une seule personne.

Le **parc locatif conventionné ANAH** quant à lui, représente 338 logements, dont 22% à Montmorillon, représentant ainsi une part importante de l'offre sociale sur le territoire. Le développement de ce parc, dans un contexte de production HLM réduite (11 logements / an) est un enjeu essentiel.

Les Communes de la CCVG possèdent quant à elles 536 logements (428 occupés et 51 vacants), ce qui

représente un potentiel locatif important mais pose aussi la question d'un plan de gestion de ce patrimoine.

Les **ménages éligibles ANAH** (propriétaires occupants modestes et très modestes) représentent 50% des propriétaires occupants du territoire, soit près de 7 000, dont plus de 2/3 ont des ressources très modestes.

La **population du territoire est économiquement fragile**, avec un niveau de revenus relativement bas et un taux de pauvreté important, notamment dans les communes du Sud et de l'Est.

Pour les ménages les plus précaires, le **parc locatif privé**, dans un contexte de faible disponibilité du parc social, et de présence de logements locatifs dégradés, amène, sur certains secteurs (par exemple, rue Charles Dubois à Montmorillon), à des situations de mal logement. Le volet incitatif des programmes actuels (OPAH Centres bourgs et PIG) montre qu'il est aujourd'hui nécessaire d'engager des actions coercitives à l'encontre des propriétaires pour protéger les **locataires** ainsi qu'une stratégie coordonnée des interventions (arrêtés / financements / accompagnement des locataires...) pour la résolution de ces situations.

Les valeurs immobilières relativement basses (moyenne autour de 60 000 € et 100 000 € pour une maison), permettent l'accession à la propriété de ménages économiquement fragiles. Toutefois, l'incapacité à pouvoir réaliser des travaux suite à l'achat conduit à des situations de précarité énergétique, voire de mal logement. Lier accession et travaux dès le projet d'achat est donc essentiel.

L'analyse du mal-logement de **propriétaires occupants** montre :

- Qu'il s'agit principalement de ménages âgés dans les territoires ruraux,
- Que peu de situations sont traitées dans le cadre de l'OPAH Centres bourgs et du PIG,
- Une difficulté au passage à l'acte travaux liée à la complexité des situations des ménages (habitude, âge, isolement, financière, sociale...),
- Une nécessaire coordination des acteurs dans l'intervention,
- Des plans de financement difficiles à boucler avec des effets de seuils liés aux plafonds / taux de subventions.

Avec 1 logement sur 10 potentiellement indigne, le volet de traitement du **mal logement** est donc essentiel dans les futurs programmes.

La précarité énergétique logement, qui concerne près d'un ménage sur quatre, est également particulièrement marquée sur le territoire communautaire.

Vienne est Gartempe est l'EPCI du département où l'indice de jeunesse est le plus bas, avec un niveau très inférieur, et la forte proportion de personnes âgées traduit donc l'importance d'une politique favorisant le maintien à domicile.

Malgré une dynamique récente de remise sur le marché des logements vacants, la **vacance immobilière** est très élevée, notamment à Montmorillon et L'Isle-Jourdain qui s'illustrent par des taux particulièrement élevés, avec une vacance structurelle importante (3 logements vacants sur 4 le sont depuis plus de 3 ans) et qui concerne principalement les petits logements (30% des T1 et 23% des T2 sont vacants depuis plus de trois ans, contre 6 % des T5 et plus).

Les principaux freins à la sortie de vacance de ces bâtiments identifiés sont :

- L'âge des propriétaires
- Les difficultés de succession en cours
- L'état de dégradation du bâti
- Le prix attendu

Toutefois, 38% des logements possèdent un potentiel de réinvestissement « bon ou très bon ».

L'étude pré opérationnelle a également relevé plusieurs situations de risques liées à la dégradation du bâti

observées lors des visites de terrain.

A l'échelle des trois centres-bourgs des Communes PVD, on observe une dégradation du bâti, souvent corrélée à une vacance de longue durée, mais aussi quelques immeubles habités et dégradés dont le traitement doit constituer une priorité, particulièrement sensible dans le bas de la rue Charles Dubois à Montmorillon.

Cette dégradation s'explique le plus souvent :

- Par l'importance du coût des travaux à réaliser et la difficulté à trouver un équilibre financier de l'opération,
- Par la difficulté à intervenir à l'échelle d'un seul immeuble soit du fait de la nature du bâti (imbrications structurelles...) soit du fait de l'effet de masse de la dégradation,
- Par l'environnement urbain : état des espaces publics, importance du trafic...
- Par « l'abandon » de l'immeuble par les propriétaires (éloignement, statut de propriété, succession complexe...),
- Mais aussi par la « gestion locative » des propriétaires et/ou du fait de l'occupant.

On rencontre ainsi comme types de situations :

- des immeubles isolés dont l'état impacte le quartier ou la rue,
- des ilots qui regroupent plusieurs immeubles mitoyens pour lesquels la réflexion doit être menée à une échelle élargie, dépassant celle de la parcelle.

Les interventions pour remédier à ces situations doivent, en fonction des situations, se traduire par :

- la mise en place d'outils coercitifs pour imposer la réalisation de travaux par les propriétaires eux-mêmes (mise en sécurité, restauration complète...),
- la prise en charge par la collectivité (acquisition foncière, réalisation partielle des travaux...).

Le diagnostic du territoire et l'analyse des résultats des programmes existants ont ainsi fait émerger les constats suivants :

- Des opérations (PIG et OPAH Centres bourgs) dont les aides financières et l'accompagnement technique et administratif par des opérateurs sont reconnus comme essentiels par les bénéficiaires à la réalisation des travaux,
- Un bon taux de réalisation des objectifs dans le cadre du PIG, notamment sur les thématiques de la rénovation énergétique et du maintien à domicile,
- Une concrétisation des projets plus compliquée dans le cadre de l'OPAH Centres bourgs,
- Peu de projets relatifs au mal logement de propriétaires occupants ayant aboutis dans ces programmes,
- Des situations de mal logement de locataires concentrées sur certains secteurs du territoire (ex. rue Charles Dubois à Montmorillon) pour lesquels il est nécessaire de repérer les situations, contraindre les propriétaires à faire des travaux et accompagner les locataires,
- Une difficulté à équilibrer les opérations de réhabilitation de logements locatifs, notamment dans les centralités et pour les logements les plus dégradés avec des coûts de travaux élevés, et un arrêt des projets depuis la mise en œuvre du dispositif « Loc' Avantage »,
- Des situations de risques ponctuels liés à la dégradation du bâti (souches de cheminées, murs, ...) et d'abandon ou d'absence d'entretien de certains immeubles qui nécessitent une intervention publique pour remédier aux risques pour la sécurité des usagers et des tiers, et reconquérir les biens non entretenus ; les collectivités sont souvent démunies face à la complexité des procédures à mettre en œuvre,
- Des secteurs de concentration de bâtiments dégradés dans les centres des Communes PVD avec la nécessité d'une intervention publique et d'un fort investissement technique et financier des communes à l'échelle de l'ilot urbain.

Ces éléments ont favorisé l'émergence d'une stratégie d'intervention articulant deux opérations pour répondre aux enjeux différenciés du territoire communautaire :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les périmètres infra-communaux des Communes « Petites Villes de Demain » : Montmorillon, Lussac-les-Châteaux et l'Isle-Jourdain,
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble du territoire communautaire (hors périmètres de l'OPAH-RU).

Une analyse de l'efficacité des différentes aides en vigueur dans le cadre du PIG et de l'OPAH-CB a permis de renouveler les modalités d'intervention des Collectivités dans le cadre des nouvelles opérations.

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

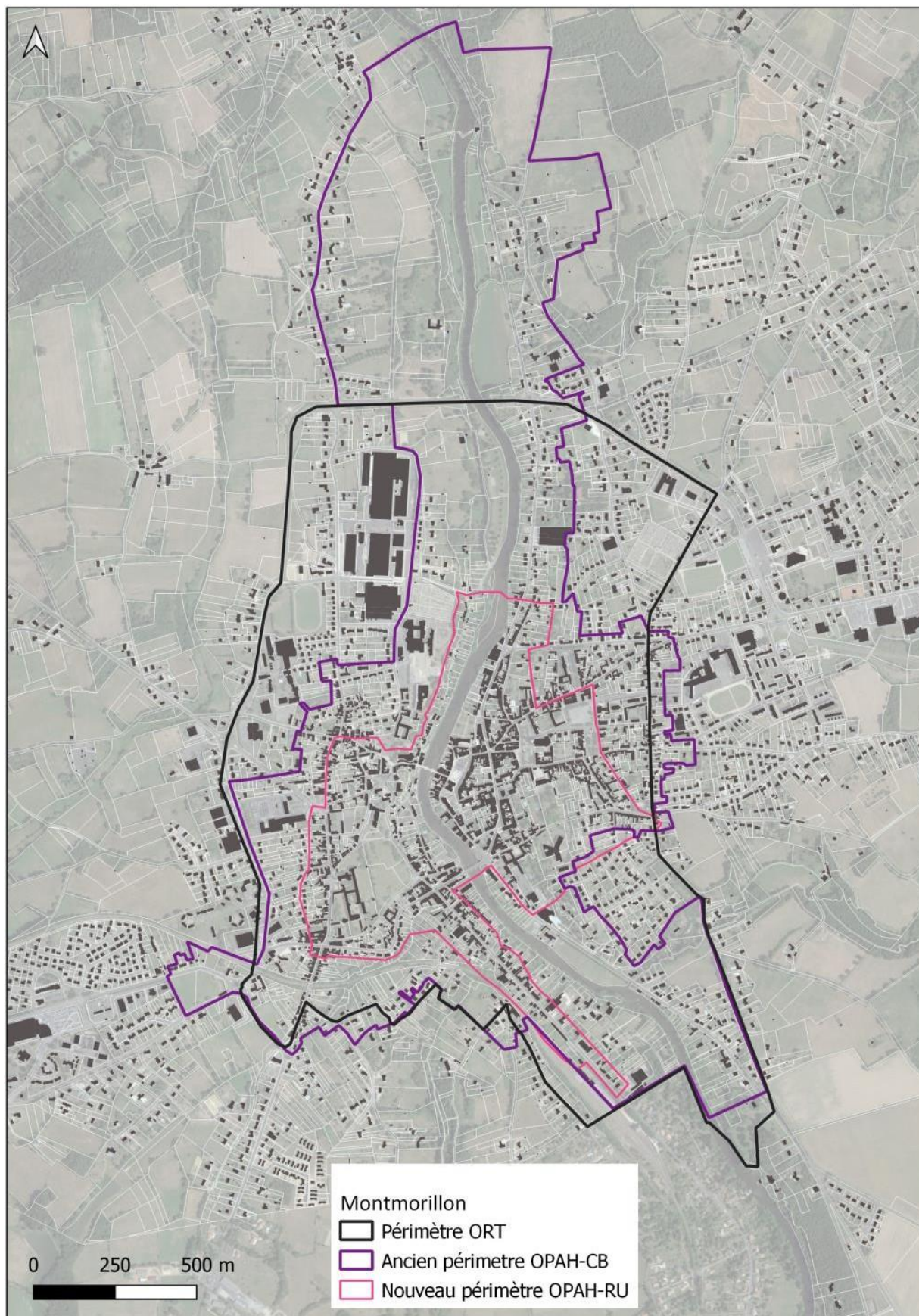
La Communauté de Communes Vienne et Gartempe, la Commune de Montmorillon, la Commune de Lussac-les-Châteaux, la Commune de L'Isle-Jourdain, l'État et l'ANAH décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur le centre-ville de Montmorillon et les centres-bourgs de Lussac-les-Châteaux et de L'Isle-Jourdain.

Ce programme fait suite à l'opération de revitalisation du centre-ville de Montmorillon et de développement du territoire (valant OPAH Centres bourgs) 2017-2023.

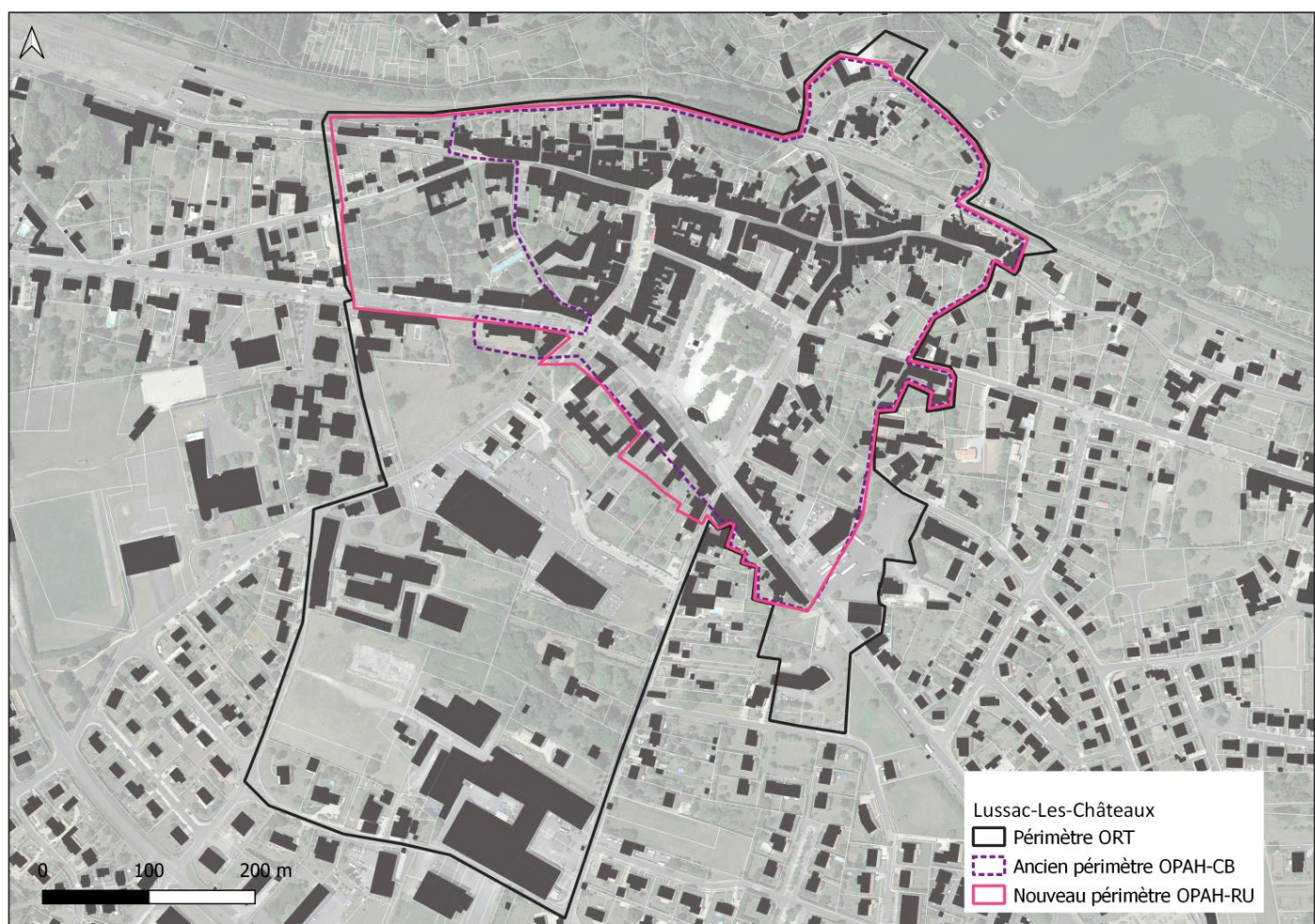
1.2. Périmètres et champs d'intervention

L'OPAH-RU est multisites, elle concerne les périmètres des centralités définis et coconstruits avec les trois Communes concernées, au regard des éléments de diagnostic mis en évidence dans le cadre 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 croisées telles que la mobilité, les espaces publics, les paysages, ou encore la dynamique commerciale.

Les périmètres d'intervention sont définis comme suit (la liste des rues concernées figure en annexe 2) :



Montmorillon



Lussac-les-Châteaux



L'Isle-Jourdain

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

L'opération accompagne les projets de travaux des propriétaires privés (occupants et bailleurs) relatifs à l'ensemble des thématiques suivantes :

- L'habitat indigne et très dégradé,
- La rénovation énergétique,
- Le maintien à domicile,
- La production de logements locatifs conventionnés et la transformation d'usage.

Elle accompagne également les projets de ravalement des façades et d'accession à la propriété.

Son action est incitative via le financement :

- D'aides aux travaux (mobilisation des financements de l'ANAH, du Conseil Départemental, de la CCVG, des communes),
- De l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires (accompagnement technique et administratif permettant aux propriétaires de définir leur projet de travaux et de mobiliser les aides des différents financeurs).

Elle intègre par ailleurs un accompagnement des collectivités à la définition et la mise en œuvre des procédures liées à l'habitat dégradé pouvant être mobilisées lorsque l'incitatif est insuffisant pour résoudre les situations.

En complément de ces thématiques également développées dans l'OPAH sur le territoire résiduel de la CCVG, l'OPAH-RU prévoit une action renforcée pour répondre aux enjeux de dégradation de l'habitat plus

prégnants et étendus. Elle comprend :

- Un renforcement des dispositifs incitatifs et coercitifs mis en œuvre par les collectivités avec une implication financière plus importante des communes concernées,
- Un volet foncier qui recouvre des actions de restructuration à l'échelle d'îlots urbains conjuguant incitatif, coercitif et maîtrise foncière publique.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Dans les centralités des communes de Montmorillon, Lussac-les-Châteaux et l'Isle-Jourdain, les enjeux de l'opération sont de :

- Conforter la qualité des logements et l'attractivité résidentielle des centralités en :
 - o Accompagnant les réhabilitations de logements dégradés, les projets de rénovation énergétique globaux, ou les travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées et de personnes en situation de handicap,
 - o Encourageant l'accession à la propriété dans les centralités.
- Lutter contre le mal-logement dans le parc locatif, la dégradation du bâti et la vacance, et encourager l'investissement locatif de qualité sur le territoire en :
 - o Mettant en œuvre les procédures et outils coercitifs lorsqu'ils sont nécessaires,
 - o Aidant financièrement les propriétaires bailleurs pour leur permettre – et garantir – la réalisation d'opérations de qualité.
- Agir sur l'image et la qualité urbaines des centralités par des actions visibles en :
 - o Agissant de manière renforcée sur les sites à enjeux, notamment à l'échelle de l'îlot,
 - o Encourageant les ravalements de façades.

Ces enjeux rejoignent la politique de l'habitat et du logement exprimée dans le projet de territoire de la Communauté de Communes, ainsi que dans le PADD du PLUI, de :

- Répondre aux besoins en logements de la population,
- Développer l'attractivité territoriale, renforcer les centres-bourgs/centres-villes et offrir les conditions d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant les objectifs de sobriété foncière,
- Remobiliser les logements vacants, lutter contre les logements indignes et très dégradés.

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

L'OPAH-RU du centre-ville de Montmorillon et des centres-bourgs de Lussac-les-Châteaux et l'Isle-Jourdain vise à participer à la mise en œuvre d'un projet global via une action publique volontariste en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie.

Pour cela, elle s'appuiera sur des moyens opérationnels renforcés (financements et ingénierie) et mettra en œuvre les dispositions et outils adaptés au traitement des différentes situations de l'ensemble des volets d'action, en prenant en compte, dans le cadre de cette convention et au besoin par avenant, les évolutions de l'ensemble des outils d'accompagnement à l'amélioration du logement :

- Incitation des propriétaires occupants et bailleurs privés via un subventionnement des travaux et une prise en charge de l'accompagnement des propriétaires,
- Repérage, veille, contrôle et traitement du parc immobilier déficient,
- Mise en œuvre d'outils coercitifs (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non) lorsque l'incitation ne suffit pas ; mise en œuvre du

- permis de louer en réflexion sur des périmètres délimités,
- Engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements, etc.) en accompagnement des actions « habitat ».

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Parce que les choix résidentiels ou d'investissement immobilier ne sont pas liés au seul logement, l'efficacité des actions habitat de l'OPAH-RU est corrélée à l'engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements, etc.).

Les actions qui seront mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU permettront ainsi de consolider les réalisations urbaines et relatives aux équipements, au commerce, à l'économie, au transport ou au tourisme, réalisées, engagées ou prévues, au bénéfice d'une dynamique d'amélioration des conditions de l'habitat et d'attractivité résidentielle du territoire communautaire.

La Communauté de Communes Vienne et Gartempe et les Communes de Montmorillon, Lussac-les-Châteaux et L'Isle-Jourdain ont engagé et/ou prévu des projets d'aménagement qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU et permettront l'inscription des actions en faveur de l'habitat dans le cadre d'une requalification globale. La convention ORT prévoit ainsi la mise en œuvre des actions suivantes (état d'avancement au 6/06/2023) :

Porteurs du projet	Axe	Actions	Statut (COPIL PVD du 6 juin 2023)			
			En réflexion	Validée	Engagée	Ajoutée
CCVG en lien avec les Communes PVD	Habitat	Action 1.1 : Encourager la rénovation et la mise sur le marché de l'habitat ancien des centres-villes par la mise en place d'une OPAH-RU			X	
		Action 1.2 : Contribuer au développement des Résidences Habitat Jeunes		X		
	Commerces	Action 2.1 : Accompagner le maintien et la modernisation des commerces et de leurs façades commerciales par la mise en place de l'Action Collective de Proximité (ACP)			X	
		Action 2.2 : Encourager la dynamique des associations de commerçants des centralités			X	
		Action 2.3 : Accompagner le maintien, la création, le reprise et la transmission des commerces des cœurs de ville			X	
	Mobilités	Action 3.1 : Créer des pôles multimodaux autour des gares de Montmorillon et de Lussac	X			
		Action 3.2 : Développer des voies douces	X			
		Action 3.3 : Développer l'offre de transport à la demande (TAD)	X			
Montmorillon	Axe 1 – Réhabiliter et développer l'habitat en centre-ville	1.1 – Encourager la rénovation et la mise sur le marché de biens immobiliers anciens => AT 1.1			X	
		1.3 – Etudier la mise en place du permis de louer	X			
		1.4 – Réhabilitation de l'îlot Grand Rue				X
	Axe 3 – Renforcer l'offre de soin		X			
	Axe 5 – Mise en place de projets urbains d'envergure	5.1 – Redynamiser l'espace commercial de la place du Maréchal Leclerc	X			
		5.2 – Réhabiliter l'îlot des Récollets		X		
		5.3 – Créer une coulée verte et aménager le parc urbain des ilettes			X	
		5.5 – Requalification du Cinéma				X
	Axe 6 – Repenser l'offre culturelle et touristique	6.1 – Repenser le concept de Cité de l'Ecrit et des Métiers du Livre			X	
L'Isle-Jourdain	Axe 1 : Réactiver le marché de l'immobilier en centre-bourg par la réhabilitation et le	Action 1.2 : Etudier la réhabilitation de la Closeraie en résidence nouvelle génération			X	

	développement de l'habitat					
	Axe 2 : Améliorer le cadre de vie et réduire l'empreinte environnementale de la commune	Action 2.1 : Réduire la consommation énergétique des bâtiments communaux		X		
		Action 2.2 : Réactiver le cœur de ville par le réaménagement et la mise en lien des places	X			
		Action 2.3 : Aérer, sécuriser et améliorer le quartier du Bon Coin			X	
	Axe 3 : Structurer et compléter l'offre commerciale et de services	Action 3.1 : Créer une maison des services aux familles			X	
	Axe 4 : Favoriser la visibilité et la lisibilité de la commune		X			
Lussac-les-Châteaux	Axe 1 : Participer au développement d'une offre immobilière de qualité	Action 1.2 : Créer un nouveau quartier résidentiel mixte sur l'îlot des Piniers			X	
	Axe 2 : Favoriser la visibilité et la lisibilité de la commune et de son offre	Action 3.1 : Réhabiliter la Maison de la Biche en maison à la population			X	
		Action 3.2 : Réhabiliter la grange de la Biche en accueil de loisirs			X	
	Axe 4 : Lutter contre le réchauffement climatique et optimiser le cadre de vie	Action 4.2 : Réduire la consommation énergétique des bâtiments et de l'éclairage publics			X	
	Axe 5 : Développer et structurer l'intermodalité		X			

3.1.2 Objectifs

La convention d'ORT précise pour chacune de ces actions les objectifs, le calendrier prévisionnel de réalisation et les indicateurs de résultats et de suivi permettant d'évaluer le programme.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH Centres bourgs en cours sur les trois communes PVD, plusieurs secteurs concentrant du bâti dégradé voire très dégradé ont été identifiés. L'étude pré-opérationnelle a permis d'étudier plus précisément certains de ces îlots, parmi lesquels les élus ont fait le choix de prioriser l'intervention sur :

Montmorillon :

- 1. Ilot Grande Rue
- 2. Ilot Charles Dubois
- 3. Ilot Général de Gaulle



Lussac-les-Châteaux :

- 4. Ilot Porte St Michel



L'Isle Jourdain :

- 5. Ilot Bon Coin
- 6. Ilot Triangle



Montmorillon : Ilot Grand Rue

Les enjeux du projet :

- Mobiliser les logements vacants,
- Participer à l'augmentation de l'offre de logements de qualité dans le cœur de ville,
- Développer l'offre de logements locatifs en veillant à la diversité de l'offre,
- Conforter le linéaire commerçant sur la Grand rue,
- Conforter ou démolir le bâti pour éviter un risque d'effondrement.

Le périmètre opérationnel et d'acquisition foncière :

- Parcelles AH1969 et AH2085

Scénario 1 : conservation de l'immeuble au 7/9 Grand rue - AH2085 :

Intervention publique

- Acquisition par la collectivité ou par un bailleur social de la totalité du foncier du périmètre opérationnel :
 - o Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet global de requalification,
 - o Estimation en récupération foncière du 7/9 Grand rue (AH2085) si arrêté de mise en sécurité assorti d'une interdiction définitive d'habiter à l'issue des études structurelles,
- Curetage de l'extension récente de l'immeuble 7/9 Grand rue,
- Création d'une cour donnant sur la Grand rue pour le n°7/9 permettant de valoriser la façade,
- Réalisation des travaux structurels et de levée d'arrêté de mise en sécurité des bâtiments,
- Restauration des deux immeubles dans le cadre d'une seule opération avec 2 options.

Programme

- Option 1 : Conservation d'un local commercial au 5 Grand rue :
 - o 10 logements (4 au 5 Grand rue, 6 au 7/9 Grand rue), avec espaces extérieurs pour les logements du RdC du 7/9 Grand rue,
 - o Création d'ouvertures sur le pignon Est de la parcelle AE1969,
- Option 2 : Conservation d'un local commercial au 5 Grand rue :
 - o Création d'un nouveau local commercial au RdC du 7/9 Grand rue avec accès à la cour
 - o 8 logements (4 au 5 Grand rue, 4 au 7/9 Grand rue),
 - o Création d'ouvertures sur le pignon Est de la parcelle AE1969.

Financement

- Une mobilisation des financements RHI pour le traitement des deux immeubles pourrait être engagée sur la base :
 - o de l'arrêté de Mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter pour le 7/9 Grand rue,
 - o de l'imbrication structurelle avec le 7/9 Grand rue pour le n°5.

1

Scénario 2 : démolition de l'immeuble au 7/9 Grand rue - AH2085 :

Intervention publique

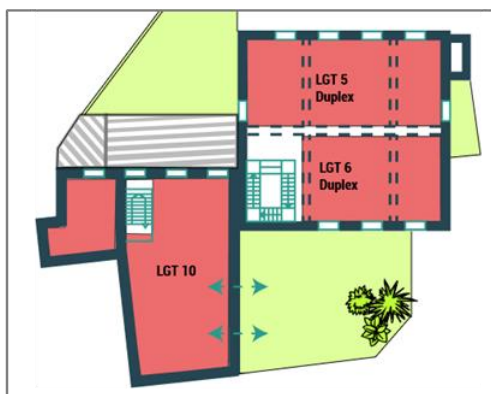
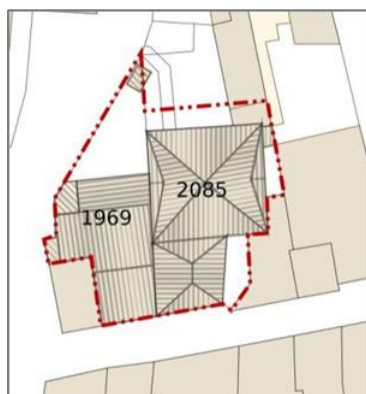
- Acquisition par la collectivité ou par un bailleur social de la totalité du foncier du périmètre opérationnel :
 - o Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet global de requalification,
 - o Estimation en récupération foncière du 7/9 Grand rue (AH2085) si arrêté de Mise en Sécurité assorti d'une interdiction définitive d'habiter à l'issue des études structurelles,
- Curetage des extensions de l'immeuble du 7/9 Grand rue (parcelle AH2085),
- Restauration de l'immeuble au 5 Grand rue et construction d'un immeuble neuf au 7/9 Grand rue dans le cadre d'une seule opération.

Programme

- Conservation d'un local commercial au 5 Grand rue,
- Réhabilitation de 4 logements au 5 Grand Rue,
- Création de circulations communes : ascenseur et escalier dans le nouveau bâtiment en R+3,
- Construction d'un immeuble neuf de 6 logements au 7/9 Grand Rue,
- Création d'un commerce au RDC du 7/9 Grand Rue.

Financement

- Une mobilisation des financements RHI pour le traitement des deux immeubles pourrait être engagée sur la base :
 - o de l'arrêté de Mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter pour le 7/9 Grand rue,
 - o de l'imbrication structurelle avec le 7/9 Grand rue pour le n°5.



Montmorillon : Ilot Charles Dubois

Les enjeux du projet :

- Mettre fin au danger pour les usagers des espaces publics,
- Lutter contre le mal-logement et les problématiques sociales sur le secteur Charles Dubois,
- Revaloriser l'image de la rue Charles-Dubois en proposant des logements et des espaces publics de qualité,
- Répondre aux besoins de petits logements locatifs en particulier liés au projet en cours de réflexion sur la Maison Dieu,
- Valoriser le foncier artificialisé pour augmenter l'offre de logements dans le centre-ville.

Périmètre opérationnel :

- Scénario 1 : Prise en compte des parcelles bâties : AE 614-615-616-646-443,
- Scénario 2 : Prise en compte des parcelles bâties : AE 615-646-443,
- Le parking n'est pas pris en compte dans le périmètre opérationnel mais nécessitera une réflexion d'aménagement (imperméabilisation du sol, végétalisation...).

Scénario 1 : périmètre intégrant le 24/26 rue Charles Dubois :

Intervention publique

- Acquisition par la collectivité des parcelles AE 614-615-616-646-443 :
 - o Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet de création de logements et par l'état des immeubles,
 - o Possibilité d'estimer la valeur de la parcelle AE 615 (19 rue Fontaine des Miracles) en récupération foncière du fait de l'arrêté de mise en sécurité avec prescription de démolition,
- Mobilisation des financements THIRORI pour traiter le 24/26 rue Charles Dubois,
- Réalisation des travaux structurels et de sortie d'insalubrité sur l'immeuble,

- Cession de l'immeuble à un bailleur social,
- Démolition des immeubles donnant sur la rue Fontaines des Miracles (sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France),
- Confortement du mitoyen,
- Cession des droits à construire au même bailleur social.

Scénario 2 : intervention sur les 15-19 rue Fontaine des Miracles :

Intervention publique

- Acquisition par la collectivité des parcelles 615-646-443 Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet de création de logements et par l'état des immeubles,
- Possibilité d'estimer la valeur de la parcelle AE615 (19 rue Fontaine des miracles) en récupération foncière du fait de l'arrêté de mise en sécurité avec prescription de démolition,
- AE 614 et 616 :
 - o Recherche des propriétaires du RDC de la copropriété de la parcelle et mise en place d'une procédure de bien sans maître (les biens dont les propriétaires ne sont pas connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans ou ont été acquittées par un tiers),
 - o Revente du RDC aux autres propriétaires de la copropriété,
 - o Accompagnement renforcé dans le cadre de la future OPAH-RU,
- Démolition des immeubles donnant sur la rue Fontaines des Miracles (sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France),
- Confortement du mitoyen,
- Cession des droits à construire à un bailleur social.

Le programme

- Construction d'un immeuble collectif neuf en R+2 de 12 logements donnant sur la rue Fontaine des Miracles avec jardin et terrasses orientés Sud,
- Pas de parking résidentiel : offre suffisante de stationnement public, pas d'obligation d'offre supplémentaire au PLUi,
- Dans le cadre du scénario 1 : Réhabilitation de 5 logements au 24/26 rue Charles Dubois.

Financement

- Dans le cadre du scénario 1, une mobilisation des financements THIRORI pour le traitement des deux immeubles pourrait être engagée pour le traitement du 24-26 rue Charles Dubois sur la base d'un arrêté de traitement de l'insalubrité à prendre,
- Le scénario 2 étant faiblement déficitaire du point de vue de la parcelle AE615, il n'y pas d'intérêt à mobiliser les financements RHI.



Montmorillon : Ilot Général de Gaulle

Les enjeux du projet :

- Lutter contre le mal-logement, et les problématiques sociales dans le secteur Charles Dubois,
- Faire levier à la requalification de la rue Charles-Dubois en proposant des logements de qualité,
- Mobiliser les logements vacants,
- Participer à l'offre de logements locatifs en améliorant l'habitabilité de l'ilot urbain avec une réduction de la densité bâtie,
- Diversifier l'offre de logements et faire évoluer le peuplement dans le secteur Charles Dubois.

Le périmètre opérationnel :

- Un périmètre opérationnel limité aux immeubles les plus dégradés et dont le traitement permet d'améliorer l'habitabilité du secteur (éclairage, ventilation, espace de plein terre, ...),
- Avec deux scénarios :
 - o Intervention sur les trois parcelles (AM107, AM108 et AM109),
 - o Intervention limitée aux deux parcelles d'habitat (AM 107 et 108).

Scénario 1 : intervention sur les trois parcelles :

Intervention publique :

- Acquisition par la collectivité des parcelles AM 108 et AM 109 et AM 107 :
 - o Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet global de requalification,
 - o Possibilité d'une estimation en récupération foncière du 2 av du Général de Gaulle (AM108) si prise d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction définitive d'habiter,
- Mobilisation des financements RHI sur la base de l'arrêté de traitement de l'insalubrité en cours. L'hypothèse est faite que cet arrêté comportera une IDH qui permettra l'intégration du 3 rue Dubois du fait de l'imbrication des deux immeubles,
- Curetage des annexes arrière des parcelles AM 109,
- Démolition du hangar AM107,
- Reprise structurelle et réalisation des travaux de sortie d'insalubrité pour les immeubles conservés AM108 et AM109,
- Jumelage des deux immeubles,
- Cession de l'immeuble ainsi conforté et des droits à construire à un bailleur social ou un bailleur privé,
- Animation renforcée auprès du propriétaire de la parcelle AM 110 dans le cadre de l'OPAH-RU.

Programme :

- Création d'un immeuble collectif de 8 logements T2 (surface plancher : 400m² environ) au 2 Av du Général De Gaulle/3 rue Charles Dubois,
- Construction de 4 maisons de ville R+1 (80m² habitables) avec garages, jardins et terrasses.

Scénario 2 : intervention sur les 2 Av de Gén De Gaulle et 3 Charles Dubois :

Intervention publique

- Acquisition par la collectivité des parcelles AM 108 et AM 109
- Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet global de requalification :
 - o Possibilité d'une estimation en récupération foncière du 2 av du Général de Gaulle (AM108) si prise d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction définitive d'habiter,
 - o Mobilisation des financements RHI sur la base de l'arrêté de traitement de l'insalubrité en cours. L'hypothèse est faite que cet arrêté comportera une IDH avec intégration du 3 rue Charles Dubois du fait de l'imbrication des deux immeubles,
- Curetage des annexes situées à l'arrière de la parcelle AM 109

- Reprise structurelle et réalisation des travaux de sortie d'insalubrité pour les immeubles conservés AM108 et AM109,
- Jumelage des deux immeubles,
- Cession de l'immeuble ainsi conforté et des droits à construire à un bailleur social ou un bailleur privé,
- Animation renforcée auprès du propriétaire de la parcelle AM 110 dans le cadre de l'OPAH-RU.

Programme :

- Création d'un immeuble collectif de 8 logements T2 (surface plancher : 400m² environ) au 2 Av du Général De Gaulle/3 rue Charles Dubois.



La mise en œuvre opérationnelle des îlots de Montmorillon :

- Un choix lié à la mobilisation des financements RHI mais aussi à la possible nécessité de recourir à l'expropriation :
 - o Seuls les collectivités, les bailleurs sociaux et les SEM peuvent mobiliser les financements RHI (possible aussi pour les EPF mais l'EPF NA ne mobilise pas ces financements),
 - o Seuls les collectivités, les établissements publics dont l'EPF et les SEM, si elles interviennent au nom des collectivités, peuvent recourir à l'expropriation.
- Trois options :
 - o 1- Réalisation en régie par la commune qui acquiert les biens et fait réaliser les travaux de démolition/confortement des mitoyens et d'aménagement des espaces publics,
 - o 2 - Réalisation par un mandataire (mandat ALUR) choisi par la commune et qui est chargé :
 - Des acquisitions foncières,
 - Des travaux de démolition, de confortement des mitoyens,
 - Des travaux d'aménagement des espaces publics,
 - De la recherche de l'opérateur logement,
 - De la cession des droits à construire sur la base de cahier des charges de cession.
 - o 3- S'interroger sur la possibilité d'une concession d'aménagement ?
 - Trois îlots ciblés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU,
 - Une possible Opération de Restauration Immobilière sur des immeubles isolés,
 - Des projets structurants également dans le cadre de la mise en œuvre du plan guide : îlots, traitement d'espaces publics existants et nouveaux, aménagement des Illettes...
 - Intervention sur le commerce.

L'îlot de la Porte Saint-Michel à Lussac les Châteaux

Les enjeux du projet :

- Traiter la dégradation du bâti,
- Mobiliser les logements vacants,
- Proposer des logements ayant une bonne qualité d'habitabilité dans le cœur historique du bourg : éclairage, ventilation, espaces extérieurs...
- Redynamiser ce secteur du cœur historique en portant une opération « levier »,
- Valoriser la qualité patrimoniale du secteur (en particulier la porte médiévale).

Les procédures en cours ou à engager

- Pour le 33 rue St Michel, (AD343) une mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter à initier avant transfert de propriété à la commune compte tenu de l'état du bâti : instabilité du mur d'angle de l'immeuble et des façades,
- Des études structurelles à engager pour confirmer la nécessité d'arrêtés de mise en sécurité sur le 41 (AD335 et AD336) rue St Michel mais probable : plafonds très dégradés mettant en évidence de très probables infiltrations,
- 47 rue Saint Michel (AD332) et annexes :
 - Les propriétaires voisins de la AD331 sont en cours de réflexion pour acheter ces parcelles : vérifier la DIA (si tous les annexes sont prises en compte) et suivre le projet des propriétaires dans le cadre de la futur OPAH-RU si la vente a lieu,
 - Si la vente n'a pas lieu : mise en place d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter en lien avec le service des Domaines avant acquisition par la ville compte tenu du danger pour les mitoyens (infiltrations impactant le n°45 – vérifier si impact sur le n°49).

Périmètre opérationnel

- Un périmètre limité aux immeubles les plus dégradés et aux parcelles annexes situées au Nord de l'impasse,
- Qui intègre les bâtiments communaux,
- Au total 4 immeubles et leurs annexes, 8 logements, 332 m² habitables (surface cadastrée) :
 - AD336 : 80 m²
 - AD335 et 334 : 91m² et 4 logements
 - AD 343 : 54 m², un logement
 - AD342 : 110 m² : deux logements
- En option : en fonction de l'avancée du projet privé, intégration au périmètre opérationnel du 47 rue St Michel et des parcelles liées (AD 332-327-328-329-330) - 86m² et deux logements.

L'intervention publique :

- Acquisition par la collectivité des parcelles bâties les plus dégradées de l'ilot urbain :
 - 33 rue St Michel (AD343)
 - 16 rue de l'Abreuvoir (AD342-860-862)
 - 41 rue Saint Michel (AD336)
 - En option : acquisition 47 rue Saint Michel (AD332-327-328-329-330)
 - Mais aussi une parcelle annexe : AD 326
 - Acquisition amiable ou avec DUP « classique » justifiée par le projet global de requalification,
 - Possibilité d'estimation en récupération foncière pour le 41 rue St Michel (AD336) sur la base de l'arrêté de mise en sécurité avec IDH à prendre.
- Mobilisation des financements RHI sur l'ensemble du périmètre sur la base des arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter à prendre sur les 33 et 41 et en option 47.
 - De l'imbrication du 16 rue de l'abreuvoir et du 33 rue St Michel (même toiture),
 - Et du 41 rue St Michel avec le 43 rue St Michel (même toiture, même mur porteur sur

l'impasse St Michel).

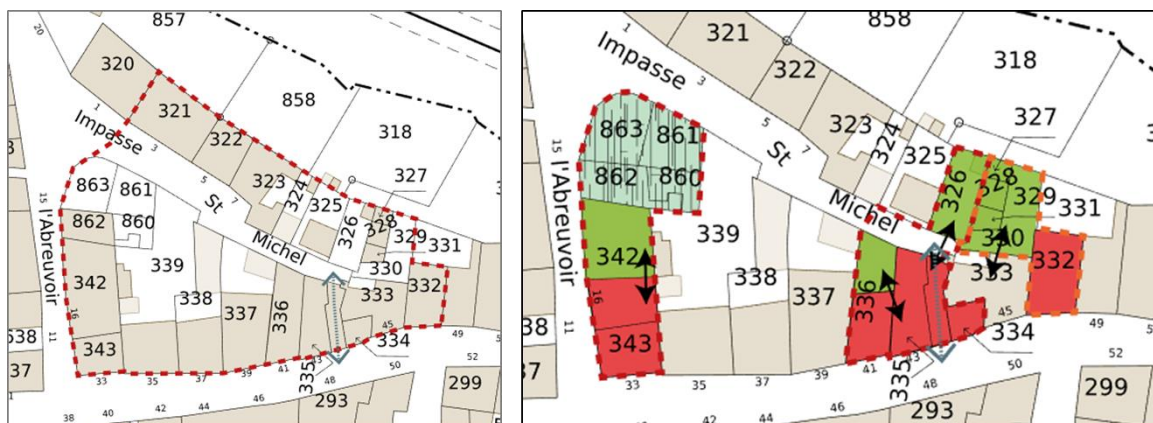
- Curetage de l'ensemble des annexes situées sur la parcelle de jardin AD326
 - o et AD328-329-330 si le 47 rue St Michel est intégré au périmètre,
 - o des extensions les plus récentes d'une partie de la parcelle AD342 et AD862-860,
 - o de l'arrière de la parcelle AD336.
- Traitement structurel des immeubles conservés,
- Cession des immeubles à des opérateurs logements : privés ou bailleur social,
- Animation auprès des propriétaires des parcelles AD324 et 325 + AD328-329-33 (si projet privé) en vue de la démolition des annexes dégradées.

Programme :

- Jumelage des constructions conservées aux 33 rue St Michel et 16 rue de l'abreuvoir (AD343 et 342) :
 - o Création d'une grande maison de ville de 155 m²,
 - o Ou de deux T3/T4 de 75 m²,
 - o Donnant sur un jardin situé sur la partie nord de la parcelle AD342.
- Jumelage des 41 et 43 rue St Michel (AD336-335)
 - o Création d'un immeuble collectif de 250 m² de surface plancher environ,
 - o Soit 3 logements : 1 T3 et 2 T4,
 - o Ouverts sur la rue et l'impasse St Michel mais aussi sur une cour.
- Option : Création d'une maison de ville de 90m² environ au 47 rue St Michel,
- Reconfiguration foncière des parcelles arrière en vue de la création de jardins pour les immeubles restaurés,
- Création d'une placette intégrant des places de stationnement sur les parcelles AD860 ; AD861 ; AD862 ; AD863,
- Contrôle de décence dans l'ensemble des logements de l'îlot urbain (en particulier les locatifs, comme celui de la AD338),
- Incitation forte au ravalement de façade.

La mise en œuvre opérationnelle :

- Un choix lié à la mobilisation des financements RHI mais aussi à la possible nécessité de recourir à l'expropriation :
 - o Seuls les collectivités, les bailleurs sociaux et les SEM peuvent mobiliser les financements RHI (possible aussi pour les EPF mais l'EPF NA ne mobilise pas ces financements),
 - o Seuls les collectivités, les établissements publics dont l'EPF et les SEM, si elles interviennent au nom des collectivités, peuvent recourir à l'expropriation.
- Deux options :
 - o 1- Réalisation en régie par la commune qui acquiert les biens et fait réaliser les travaux de démolition/confortement des mitoyens et d'aménagement des espaces publics,
 - o 2 - Réalisation par un mandataire (mandat ALUR) choisi par la commune et qui est chargé
 - Des acquisitions foncières,
 - Des travaux de démolition, de confortement des mitoyens,
 - Des travaux d'aménagement des espaces publics,
 - De la recherche de l'opérateur logement,
 - De la cession des droits à construire sur la base de cahier des charges de cession.



Les ilots « Bon Coin » et « Triangle » à l'Isle Jourdain

Les enjeux du projet :

- Mettre fin au danger pour les usagers des espaces publics,
- Participer à la requalification globale du secteur et en particulier de l'artère historique de la Grand Rue du Pont, pour faire levier sur les projets privés,
- Mobiliser les logements vacants,
- Participer à l'offre de logements locatifs en particulier de petits logements en tenant compte du projet de la Closeraie (4 à 5 logements T2/T3),
- Marquer la continuité urbaine de la Grand rue du Pont et de la rue de l'Eglise,
- Améliorer la circulation dans le quartier tout en proposant des espaces publics qualitatifs,
- Un traitement de l'ilot « Bon Coin » qui, compte tenu de la dégradation du secteur, de la proximité immédiate des immeubles et des enjeux de circulation ne peut être pensé sans prendre en compte l'ilot « triangle » et l'immeuble de la Closeraie.

Le périmètre opérationnel et le périmètre d'acquisition foncière

- Un périmètre opérationnel regroupant les deux ilots « Bon Coin » et « Triangle » et la Closeraie,
- Mais des acquisitions foncières limitées aux 4 immeubles les plus dégradés et aux annexes implantées sur la parcelle AC78 :
 - o Ilot Bon Coin (AC83 et AC84),
 - o Ilot Triangle (AC80 et AC 81 + AC78).

L'intervention publique : Les invariants

- Acquisition par la collectivité des 5 parcelles du périmètre opérationnel :
 - o AC81, 83 et AC 84 sur la base des arrêtés de mise en sécurité avec IDH,
 - o AC 82 en valeur vénale,
 - o AC78 en valeur vénale,
 - o Acquisition amiable ou avec DUP «classique» justifiée par le projet global de requalification + état du bâti,
 - o Possibilité d'acquisition des 21-23 (et 28) Grand rue du Pont en récupération foncière du fait des arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter ou prescriptions de démolition sur ces immeubles,
- Démolition de l'ensemble des immeubles,
- Stationnement organisé sur les parcelles AC83 et AC84 et AC140,
- Élargissement de la Grand rue du Pont,
- Aménagement des espaces publics avec création d'un espace partagé rue du Ribotteau,
- Cession de Closeraie à un opérateur logement.

Scénario 1 – reconstruction de l'ilot « Bon Coin » : Programme

- Reconstruction de deux maisons de ville de 110 m² chacune au 21-23 Grand rue du Pont avec jardin

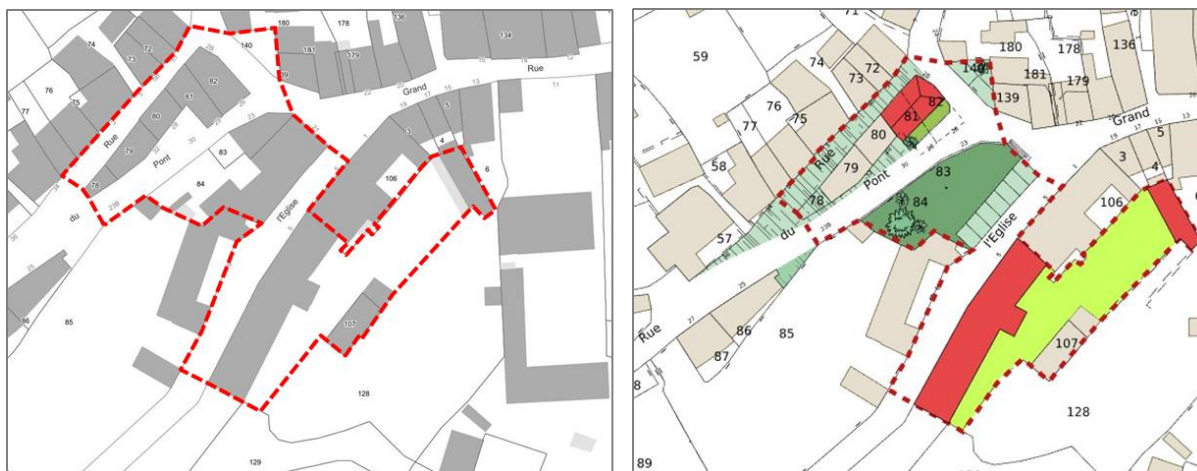
- en belvédère orienté sud,
- Ou immeuble collectif de 3 T3 de 70 m²,
- Création de 6 ou 7 places de stationnements dont 2 au niveau du garage actuel et 4 ou 5 au niveau de la rue de l'église,
- Aménagement de la parcelle AC140 afin de créer 1 à 2 place de stationnements,
- Reconstruction d'un immeuble collectif R+1 de 4 T2 au 26-28 Grand rue du Pont dans la continuité des 30 et 32 (SU : 180m²) avec terrasses orientées vers la rue du Grand Pont,
- Mobilisation des financements RHI pour le traitement des 21-23-26-28 Grand rue du Pont avec reconstitution de l'offre sur site.

Scénario 2 - Création d'un espace public en lieu et place de l'ilot « Bon Coin » : Programme

- Création d'un espace public comprenant 7 places de stationnement (dont 4 dédiées à l'immeuble collectif neuf de l'ilot « triangle ») accessibles depuis la rue de l'Eglise et un jardin en lieu et place des 21-23 Grand rue du Pont,
- Aménagement de la parcelle AC140 afin de créer 1 à 2 place de stationnements,
- Fermeture avec mur bahut en pierre et grille pour maintenir la continuité bâtie,
- Reconstruction d'un immeuble collectif R+1 de 4 T2 au 26-28 Grand rue du Pont dans la continuité des 30 et 32 (SU : 180m²) avec terrasses orientées vers la rue du Grand Pont,
- Mobilisation des financements RHI avec reconstitution de l'offre de l'ilot « Bon Coin » au niveau de la Closeraie.

La mise en œuvre opérationnelle :

- Un choix lié à la mobilisation des financements RHI mais aussi à la possible nécessité de recourir à l'expropriation :
 - o Seuls les collectivités, les bailleurs sociaux et les SEM peuvent mobiliser les financements RHI (possible aussi pour les EPF mais l'EPF NA ne mobilise pas ces financements),
 - o Seuls les collectivités, les établissements publics dont l'EPF et les SEM, si elles interviennent au nom des collectivités, peuvent recourir à l'expropriation.
- Deux options :
 - o 1- Réalisation en régie par la commune qui acquiert les biens et fait réaliser les travaux de démolition/confortement des mitoyens et d'aménagement des espaces publics,
 - o 2 - Réalisation par un mandataire (mandat ALUR) choisi par la commune et qui est chargé
 - Des acquisitions foncières,
 - Des travaux de démolition, de confortement des mitoyens,
 - Des travaux d'aménagement des espaces publics,
 - De la recherche de l'opérateur logement,
 - De la cession des droits à construire sur la base de cahier des charges de cession.



Suite au repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU et à l'identification de nombreux immeubles dégradés et vacants, -immeubles isolés qui peuvent être traités à l'échelle de la parcelle-, il est proposé la réalisation d'une étude de faisabilité ORI et du dossier de DUP par le prestataire. Cette étude pourra être réalisée au cours de la première année de l'OPAH-RU. Les immeubles potentiellement concernés par l'ORI se situent à Montmorillon dans le quartier de la Cité de l'Ecrit. Mais un autre périmètre d'intervention pourra être envisagé y compris sur un autre territoire communal.

Pour la réalisation de ces opérations, un partenariat pourra être contractualisé avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine permettant de conférer à la collectivité un outil de maîtrise foncière essentiel.

Il est également proposé la réalisation possible d'études d'îlots permettant d'initier de nouveaux projets sur les périmètres OPAH-RU.

3.2.2 Objectifs

Les études d'éligibilité RHI seront engagées et soumises à la CNLHI dans le courant de la première année de l'OPAH-RU.

L'étude de faisabilité ORI sera réalisée sur 2 mois au cours du second semestre de l'OPAH-RU, et le cas échéant le dossier de DUP sera initié fin 2024 – début 2025.

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

- Volume et nature des acquisitions,
- Nombre de dossier éligibilité RHI déposés,
- Nombre d'immeubles et de friches reconvertis.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La vacance et notamment la vacance structurelle, qui est souvent associée à une dégradation du bâti, participe à la déqualification du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle. A ce titre, la résorption de la vacance est l'un des enjeux majeurs de l'OPAH-RU.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs volets :

- Le renforcement de l'offre locative conventionnée dans le parc privé. Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler une offre en logements plus qualitative. Celle-ci pourra être complétée par le conventionnement sans travaux. Cette démarche qui permet de bénéficier de réductions fiscales apparaît pertinente dans un contexte local de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés. Dans le cadre de sa mission de conseil aux bailleurs, l'opérateur du suivi-animation devra assurer la promotion du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative,
- L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera un enjeu important de l'OPAH-RU : il participera au repositionnement du centre historique dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés,
- Les restructurations permettant la restauration ou l'amélioration de l'habitabilité des logements

- notamment via la reconfiguration d'îlots et en utilisant, si nécessaire des procédures coercitives. Ainsi, une étude de la faisabilité jusqu'à la DUP d'une ORI est envisagée ainsi que la mobilisation des financements RHI/THIRORI notamment pour les projets précédemment décrits dans le volet foncier,
- La possibilité de financement par les partenaires (ANAH, Département, Communauté de Communes et Communes) d'opérations portées par des organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage,
- Le financement par les Communes des ravalements de façades.

Le partenariat d'opérateurs pourra être mobilisé en fonction des situations :

- Le portage foncier avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine assurant aux communes et à la Communauté de Communes un accompagnement dans l'acquisition, le portage et le recyclage d'immeubles stratégiques,
- L'intervention des bailleurs sociaux et organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage.

3.3.2 Objectifs

- 50 logements locatifs réhabilités durant l'OPAH-RU et conventionnés : 35 logements en travaux lourds et 15 en travaux d'amélioration qui, quelle que soit la thématique (réhabilitation d'un logement dégradé, rénovation énergétique, transformation d'usage...) relèveront à priori tous d'un gain énergétique de 35%,
- 30 primes accession à la propriété,
- 35 ravalements de façades.

Les indicateurs de résultats du volet immobilier seront les suivants :

- Nombre de logements conventionnés avec travaux,
- Nombre de logements conventionnés sans travaux,
- Nombre de logements vacants subventionnés,
- Nombre de primes accession à la propriété attribuées,
- Nombre de logements acquis par un propriétaire réalisant des travaux pour l'occuper comme résidence principale.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé génère :

- Une nécessité d'identification des situations,
- Un besoin d'accompagnement des élus à la mise en œuvre des procédures adaptées,
- Un accompagnement financier et social des propriétaires occupants,
- La mise en œuvre d'outils coercitifs lorsque cela est nécessaire dans le cas de bailleurs récalcitrants à engager les travaux nécessaires à la mise aux normes de leur logement.

Ce volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » intègre les points suivants :

- Le prestataire du suivi-animation assurera une mission de conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé ainsi qu'un accompagnement de celles-ci à la mise en place des procédures habitat.
- L'équipe de suivi-animation sera chargée de la prise de contact, de l'information, des relances

éventuelles et de l'accompagnement du propriétaire tout au long de la démarche permettant la réhabilitation de son bien. Elle saisira les instances ad hoc en fonction des difficultés rencontrées. Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, une prestation d'accompagnement sanitaire et social renforcé sera réalisée, donnant lieu à l'octroi de la prime MOUS adaptée. 10 primes MOUS sont prévues sur la durée du programme.

- Au regard de la complexité technique et de la situation sociale du propriétaire, sur proposition du prestataire et après validation de la maîtrise d'ouvrage, le recours à un maître d'œuvre pourra conditionner le bénéfice des aides.
- Les outils de traitement ou les mesures d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements, seront mis en œuvre par les détenteurs des pouvoirs de police.
Dans tous les cas où des travaux ont été prescrits par un arrêté de police, à caractère imminent ou non, lorsque l'administration a constaté qu'après le délai imparti, le propriétaire ou l'exploitant n'y a pas procédé, l'autorité compétente étudiera la mise en œuvre des travaux d'office.
- Le prestataire du suivi-animation réalisera :
 - o Le dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré-opérationnelle,
 - o Une étude faisabilité ORI et le dossier de DUP,
 - o Une étude complémentaire d'ilots.
- Le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé pourra être soutenu par la Fondation Abbé Pierre (FAP). La FAP propose une contribution financière en complément des financements publics mobilisés dans le programme et après l'étude de chaque dossier au cas par cas par l'Agence Régionale Nouvelle-Aquitaine qui interviendra uniquement en « bouclage » financier des dossiers.

3.4.2 Objectifs

Priorité incontournable du programme, la lutte contre le mal logement passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs suivants :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces,
- Accompagner les occupants dès le repérage jusqu'à la résolution de leurs difficultés de logement,
- Combiner les différents leviers (incitatifs et coercitifs) à même d'aboutir à la résolution des situations.

Cette thématique du mal-logement sera suivie dans le cadre du Comité de suivi Habitat Indigne. Ce comité réunit, à l'échelle de la Communauté de Communes, les acteurs locaux en matière de lutte contre l'habitat indigne (Communauté de Communes, services de l'État, Département, Agence Régionale de Santé, ADIL, CAF, MSA, pôle logement de la MJC de Montmorillon, opérateur OPAH-RU, etc.) dans l'objectif de proposer des solutions et de coordonner les interventions pour remédier aux problèmes signalés. L'opérateur de l'OPAH-RU a la charge de la coordination et de l'animation du comité de suivi, notamment :

- Alimentation et suivi du tableau de bord par la remontée des situations,
- Information sur l'avancement du suivi,
- Mobilisation et animation du réseau en lien avec la maîtrise d'ouvrage et les communes, et en lien avec le PDLHI.

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

- 35 logements locatifs réhabilités en travaux lourds durant l'OPAH-RU et conventionnés,
- 4 logements travaux lourds habitat indigne et très dégradé propriétaires occupants,

- 10 primes MOUS Accompagnement sanitaire et social adapté.

Les indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé seront les suivants :

- Nombre de projets travaux lourds habitat indigne et très dégradé de propriétaires occupants,
- Nombre de logements conventionnés,
- Nombre et nature des procédures engagées,
- Efficience des modalités de traitement utilisées.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

La requalification énergétique est un enjeu majeur de l'OPAH-RU qui nécessite outre un accompagnement financier et un accompagnement technique nécessaire à la réalisation des travaux les plus pertinents, un repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en :

- Mobilisant les services sociaux et de proximité dans l'identification des ménages propriétaires et locataires,
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquette E à G),
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels de l'immobilier et du bâtiment au dispositif, et en lien avec la plateforme de rénovation énergétique Sud Vienne.

La plateforme Conseil France Rénov', sollicitée dans le cadre d'un primo-contact, orientera les propriétaires potentiellement éligibles au dispositif MaPrimerenov' Sérénité vers l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU.

La mobilisation des propriétaires de logements classés E à G pourra être réalisée de manière directe, soit via l'implication des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, diagnostiqueurs, ...) qui seront sensibilisés individuellement et dans le cadre de réunions d'information associant l'opérateur de l'OPAH-RU et la plateforme Conseil France Rénov'.

3.5.2 Objectifs

- 50 logements de propriétaires occupants rénovation énergétique MaPrimerenov' Sérénité,
- 15 primes pour l'utilisation de matériaux biosourcés,
- 4 logements de propriétaires occupants habitat indigne et très dégradé qui engageront alors des travaux d'amélioration énergétique ou de sortie de précarité énergétique,
- 50 logements locatifs, dont 35 travaux lourds et 15 travaux d'amélioration (logement dégradé, rénovation énergétique, changement d'usage, ...), dont la plupart engageront également des travaux d'amélioration énergétique ou de sortie de précarité énergétique.

Les indicateurs de résultat du volet rénovation énergétique seront les suivants :

- Actions de mobilisation des prescripteurs réalisées,
- Sources du repérage des ménages,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été

- engagé,
- Nombre de logements MaPrimerenov' Sérénité et des autres dossiers « énergie » réalisés sur le territoire,
- Nombre de primes pour l'utilisation de matériaux biosourcés attribuées,
- Évaluation des gains énergétiques réalisés, nombre de logements réhabilités classés par étiquette énergétique et nombre de logements atteignant le BBC,
- Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux),
- Financements sollicités (montants demandés et financeurs).

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des actions permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mises en place. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages résidant sur place de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Il s'agit également de favoriser l'adaptation de logements susceptibles d'accueillir de nouveaux ménages âgés, ou en situation de handicap, en centres bourgs.

Un travail de partenariat sera engagé avec les acteurs tels que les structures d'aides à domicile ou les professionnels de santé, en vue d'identifier les situations à traiter.

Dans le cadre de l'accompagnement pour la réalisation de travaux, il sera demandé à l'équipe de suivi-animation la réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont de 25 logements adaptés pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

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

- Nombre de ménages repérés et source de repérage,
- Actions de mobilisations engagées,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur,
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Financements sollicités (montants demandés et financeurs).

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

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et les CCAS,
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD pour les ménages les plus fragiles,
- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie,
- Mobilisation du FSL pour les locataires en difficultés,
- Articulation avec le dispositif du Département de la Vienne d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).

Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, une prestation d'accompagnement sanitaire et social renforcé sera réalisée, donnant lieu à l'octroi de la prime MOUS adaptée.

L'équipe de suivi-animation aura en charge la recherche et la mobilisation des aides des Caisses de retraite, de la Fondation Abbé Pierre et du Conseil Départemental de Vienne notamment. Par ailleurs, elle mettra en œuvre les dispositifs d'avance de subventions et de prêt mission sociale de PROCIVIS Poitou-Charentes.

3.7.2 Objectifs

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

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

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

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité,
- Renforcer la production d'une offre à loyers maîtrisés,
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et personnes en situation de handicap, ...
- 10 MOUS accompagnement sanitaire et social renforcé sont prévues sur la durée du programme.

Les indicateurs de résultat du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie),
- Nombre de ménages accompagnés,
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Sorties d'insalubrité traitées.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les centres historiques de Montmorillon (le périmètre ORT et à fortiori OPAH-RU de Montmorillon fait partie d'un SPR -Secteur patrimonial remarquable), de L'Isle-Jourdain et de Lussac-les-Châteaux possèdent une qualité patrimoniale qui, tout en générant des contraintes pour les reconfigurations urbaines et immobilières nécessaires, est un support essentiel à la restauration de leur attractivité résidentielle.

L'équipe de suivi-animation disposera d'une compétence architecturale, et portera donc une attention particulière à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité. A ce titre, le bâti relevant d'enjeux patrimoniaux sera réhabilité en concertation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine, notamment l'UDAP.

L'OPAH-RU favorisera notamment l'amélioration de la qualité esthétique du bâti grâce aux aides au ravalement de façades apportées.

Sur le plan environnemental, l'OPAH-RU favorisera la reconquête de l'habitat en centre ancien allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis, la maîtrise du développement urbain, mais aussi dans une logique de limitation des déplacements, en favorisant les déplacements de proximité par rapport aux services, commerces et bassins d'emplois.

Les travaux de performance énergétique contribueront également à une limitation de la consommation énergétique du parc de logements anciens.

Les réhabilitations devront prendre en compte les contraintes liées au bruit ou à la prévention des risques naturels et /ou technologiques.

3.8.2 Objectifs

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

- Nombre de ravalements de façades,
- Remise sur le marché de logements vacants,
- Gain énergétique après travaux ou étiquettes énergie après travaux.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

À plusieurs égards, l'OPAH-RU participera à la revitalisation économique.

L'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces nouveaux marchés de travaux ne pourront être délocalisés et auront alors des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi local.

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative et de propriétaires occupants accédant à la propriété constituera un afflux de population dans ces quartiers aujourd'hui délaissés par les commerçants. Ce réinvestissement des centres anciens contribuera à redynamiser les commerces et services de proximité en constituant de nouveaux débouchés pour des commerçants et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité de ces quartiers.

L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans et commerçants locaux à ces enjeux.

Les actions en direction des professionnels du bâtiment seront réalisées par l'opérateur en partenariat avec l'Espace Conseil France Rénov'.

3.9.2 Objectifs

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

- Soutenir l'activité commerciale et les services de proximité,
- Conforter la filière artisanale locale.

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

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 129 logements minimum, répartis comme suit :

- 79 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Ainsi, que :

- 35 ravalements de façades,
- 30 primes à l'accession à la propriété,
- 15 primes matériaux biosourcés.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 129 logements minimum, répartis comme suit :

- 79 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 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 »

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	15	16	16	16	16	79
Dont LHI et TD*		1	1	1	1	4
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	10	10	10	10	10	50
Dont autonomie*	5	5	5	5	5	25
Nombre de logements PB*	10	10	10	10	10	50
Dont travaux lourds	7	7	7	7	7	35
Dont travaux d'amélioration (rénovation énergétique, logement dégradé, transformation d'usage, ...) bénéficiant de la prime habiter mieux	3	3	3	3	3	15
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	10	10	10	10	10	50
Dont loyer conventionné social Loc'2						
Dont loyer conventionné très social Loc'3						
Nombre de primes MOUS accompagnement sanitaire et social renforcé	2	2	2	2	2	10
Nombre de ravalements de façades	7	7	7	7	7	35
Nombre de primes accession	6	6	6	6	6	30
Nombre de primes matériaux biosourcés	3	3	3	3	3	15

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Objectifs quantitatifs détaillés

Aides Anah et Collectivités

	Objectifs 5 ans	Moyenne annuelle
Logements de propriétaires occupants	79	16
Logements locatifs conventionnés	50	10
TOTAL LOGEMENTS	129	26



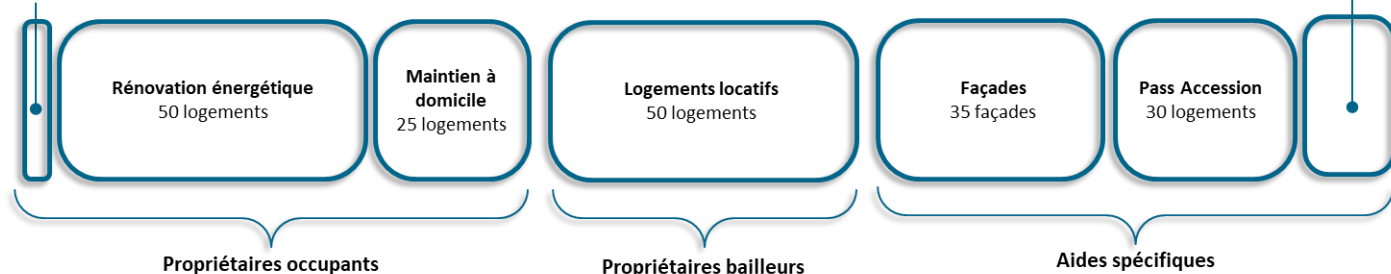
Aides spécifiques Collectivités

	Objectifs 5 ans	Moyenne annuelle
<i>Ravalement façades</i>	35	7
<i>Pass Accession</i>	30	6
<i>Prime matériaux biosourcés</i>	15	3

Objectifs par Communes OPAH-RU

	Montmorillon	L'Isle-Jourdain	Lussac-les-Châteaux
Logements de propriétaires occupants	44	15	20
Logements locatifs conventionnés	28	10	12
<i>Ravalement façades</i>	22	5	8
<i>Pass Accession</i>	20	5	5

Habitat indigne et très dégradé
4 logements



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 et des dispositions inscrites dans le programme d'actions de la délégation locale ANAH de la Vienne, en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'ANAH.

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 et des décisions de son conseil d'administration, sans qu'il soit besoin de conclure un avenant à la présente convention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 2 302 935 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	438 315 €	466 155 €	466 155 €	466 155 €	466 155 €	2 302 935 €
dont aides aux travaux	361 000 €	387 500 €	387 500 €	387 500 €	387 500 €	1 911 000 €
dont aides à l'ingénierie :	77 315 €	78 655 €	78 655 €	78 655 €	78 655 €	391 935 €
- Part fixe	59 235 €	59 735 €	59 735 €	59 735 €	59 735 €	298 175 €
- Part variable	18 080 €	18 920 €	18 920 €	18 920 €	18 920 €	93 760 €

5.2. Financements de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes Vienne et Gartempe financera les projets selon les modalités suivantes :

Les taux et modalités d'intervention de la CCVG établis à la date de signature de la convention, sont susceptibles d'évoluer par délibération du conseil communautaire en concertation avec les trois communes PVD, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant spécifique à la présente convention.

Les aides de la CCVG s'appliqueront dans les conditions suivantes, sur la base des montants de travaux subventionnables retenus par l'ANAH et / ou sur un montant HT de travaux.

Les aides de la CCVG aux propriétaires ci-après ne peuvent être cumulées entre elles (la plus favorable au propriétaire sera retenue), hormis l'aide accession, l'aide façade et la prime matériaux biosourcés qui peuvent s'ajouter aux autres aides.

Les aides à destination des propriétaires occupants :

- Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 40 000 € HT, soit une aide maximum de 8 000 €,
- Travaux de maintien à domicile : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 5 000 € HT, soit une aide maximum de 1 000 €,
- Travaux de rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Sérénité utilisant des matériaux biosourcés : prime de 1 500 €,
- Accession à la propriété d'un logement ancien en vue d'une occupation par le propriétaire en tant que résidence principale et sous condition de ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : prime de 3 000 €, sous condition d'un cofinancement de la commune à hauteur de 1 000 € minimum,
- Travaux de propriétaires occupants impécunieux, après examen de la situation, la Communauté de Communes prévoit également le recours possible à une « caisse de secours », dotée de 100 000 € pour l'OPAH et l'OPAH-RU et pour la durée de ces opérations, permettant de financer les projets au-delà de son taux d'intervention pour finaliser le cas échéant les plans de financement et permettre la réalisation des travaux nécessaires.

Les aides à destination des propriétaires bailleurs :

- Travaux lourds en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 14 000 €,
- Travaux d'amélioration en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 12 500 €,
- Travaux lourds hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 10 000 €,
- Travaux d'amélioration hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 7 500 €.

NB : les secteurs prioritaires sont définis en lien avec les Communes PVD dans le respect des objectifs suivants. Ils seront définis dans le cadre du comité technique (commission habitat) de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe en fonction notamment des interventions relatives aux îlots, des immeubles en ORI pour lesquels il existe un risque de délaissement par le propriétaire, des projets urbains des Communes et des immeubles pour lesquels les coûts de travaux sont manifestement trop élevés pour que le propriétaire puisse équilibrer l'opération :

- Montmorillon :
 - o Travaux lourds : 10
 - o Travaux d'amélioration : 1
- Lussac-les-Châteaux :
 - o Travaux lourds : 4
 - o Travaux d'amélioration : 1
- L'Isle-Jourdain :
 - o Travaux lourds : 4

○ *Travaux d'amélioration : 1*

Sans qu'un projet soit à ce jour définitivement identifié et des modalités de financement arrêtées, la Communauté de Communes Vienne et Gartempe s'engage également à intervenir pour financer des opérations de bailleurs dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, en complément de la commune concernée et sur analyse du dossier.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe sont de 980 695 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	190 429 €	199 129 €	199 129 €	196 004 €	196 004 €	980 695 €
Dont aides aux travaux	117 500 €	125 500 €	125 500 €	122 375 €	122 375 €	613 250 €
Dont aides à l'ingénierie*	72 929 €	73 629 €	73 629 €	73 629 €	73 629 €	367 445 €

La CCVG s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles réservées à l'opération. Les enveloppes par thématiques sont indicatives et fongibles entre elles.

*les montants indiqués intègrent la contribution des communes de Montmorillon, Lussac-les-Châteaux et L'Isle-Jourdain sur les prestations de suivi animation décrites au point 3.4.1. relatives au volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Accompagnement des collectivités à la mise en place des procédures liées à l'habitat dégradé,
- Réalisation d'un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré opérationnelle,
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'ORI et du dossier DUP,
- Réalisation d'une étude complémentaire d'ilots.

La CCVG, dans le cadre de sa commande publique auprès d'un prestataire en charge du suivi animation, passera commande auprès du prestataire pour la réalisation de l'une ou l'autre de ces prestations sur sollicitation des communes PVD. Chaque commune PVD supportera le coût financier des prestations qu'elle sollicitera auprès de la CCVG, déduction faite du soutien à l'ingénierie ANAH obtenu par la CCVG sur chacune des prestations concernées.

5.3. Financements de la commune de Montmorillon

5.3.1. Règles d'application

Les taux et modalités d'intervention de la commune de Montmorillon établis à la date de signature de la convention, sont susceptibles d'évoluer par délibération du Conseil Municipal en concertation avec la CCVG et les deux autres communes PVD, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant spécifique à la présente convention.

Les aides de la commune de Montmorillon s'appliqueront dans les conditions suivantes, sur la base des montants de travaux subventionnables retenus par l'ANAH et / ou sur un montant HT de travaux.

Les aides de la commune de Montmorillon aux propriétaires ci-après ne peuvent être cumulées entre elles

(la plus favorable au propriétaire sera retenue), hormis l'aide accession et l'aide façade qui peuvent s'ajouter aux autres aides.

Les aides à destination des propriétaires occupants :

- Accession à la propriété d'un logement ancien en vue d'une occupation par le propriétaire en tant que résidence principale et sous condition de ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : prime de 1 000 €,
- Ravalement de façade (ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble, soit une aide maximum de 4 500 €.

Les aides à destination des propriétaires bailleurs :

- Travaux lourds en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 14 000 €,
- Travaux d'amélioration en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 12 500 €,
- Travaux lourds hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 10 000 €,
- Travaux d'amélioration hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 7 500 €,
- Ravalement de façade (logements conventionnés ANAH) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble, soit une aide maximum de 4 500 €.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Montmorillon sont de 304 750 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Aides aux travaux	56 625 €	65 250 €	58 375 €	62 250 €	62 250 €	304 750 €

La commune de Montmorillon s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles réservées à l'opération. Les enveloppes par thématiques sont indicatives et fongibles entre elles.

La commune de Montmorillon contribuera par ailleurs au financement des prestations de suivi animation décrites au point 3.4.1. relatives au volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, qu'elle aura sollicité auprès de la CCVG :

- Accompagnement des collectivités à la mise en place des procédures liées à l'habitat dégradé,
- Réalisation d'un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré opérationnelle,
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'ORI et du dossier DUP,
- Réalisation d'une étude complémentaire d'ilots.

La CCVG, dans le cadre de sa commande publique auprès d'un prestataire en charge du suivi animation,

passera commande auprès du prestataire pour la réalisation de l'une ou l'autre de ces prestations sur sollicitation de la commune de Montmorillon. La commune de Montmorillon supportera le coût financier des prestations qu'elle sollicitera auprès de la CCVG, déduction faite du soutien à l'ingénierie ANAH obtenu par la CCVG sur chacune des prestations concernées.

5.4. Financements de la Commune de Lussac-les-Châteaux

5.4.1. Règles d'application

Les taux et modalités d'intervention de la commune de Lussac-les-Châteaux établis à la date de signature de la convention, sont susceptibles d'évoluer par délibération du Conseil Municipal en concertation avec la CCVG et les deux autres communes PVD, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant spécifique à la présente convention.

Les aides de la commune de Lussac-les-Châteaux s'appliqueront dans les conditions suivantes, sur la base des montants de travaux subventionnables retenus par l'ANAH et / ou sur un montant HT de travaux.

Les aides de la commune de Lussac-les-Châteaux aux propriétaires ci-après ne peuvent être cumulées entre elles (la plus favorable au propriétaire sera retenue), hormis l'aide accession et l'aide façade qui peuvent s'ajouter aux autres aides.

Les aides à destination des propriétaires occupants :

- Accession à la propriété d'un logement ancien en vue d'une occupation par le propriétaire en tant que résidence principale et sous condition de ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : prime de 1 000 €,
- Ravalement de façade (ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble), soit une aide maximum de 4 500 €.

Les aides à destination des propriétaires bailleurs :

- Travaux lourds en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 14 000 €,
- Travaux d'amélioration en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 12 500 €,
- Travaux lourds hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 10 000 €,
- Travaux d'amélioration hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 7 500 €,
- Ravalement de façade (logements conventionnés ANAH) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble), soit une aide maximum de 4 500 €.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Lussac-les-Châteaux sont de 116 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Aides aux travaux	30 125 €	20 250 €	21 500 €	24 500 €	20 125 €	116 500 €

La commune de Lussac-les-Châteaux s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles réservées à l'opération. Les enveloppes par thématiques sont indicatives et fongibles entre elles.

La commune de Lussac-les-Châteaux contribuera par ailleurs au financement des prestations de suivi animation décrites au point 3.4.1. relatives au volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, qu'elle aura sollicité auprès de la CCVG :

- Accompagnement des collectivités à la mise en place des procédures liées à l'habitat dégradé,
- Réalisation d'un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré opérationnelle,
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'ORI et du dossier DUP,
- Réalisation d'une étude complémentaire d'ilots.

La CCVG, dans le cadre de sa commande publique auprès d'un prestataire en charge du suivi animation, passera commande auprès du prestataire pour la réalisation de l'une ou l'autre de ces prestations sur sollicitation de la commune de Lussac-les-Châteaux. La commune de Lussac-les-Châteaux supportera le coût financier des prestations qu'elle sollicitera auprès de la CCVG, déduction faite du soutien à l'ingénierie ANAH obtenu par la CCVG sur chacune des prestations concernées.

5.5. Financements de la Commune de L'Isle-Jourdain

5.5.1. Règles d'application

Les taux et modalités d'intervention de la commune de L'Isle-Jourdain établis à la date de signature de la convention, sont susceptibles d'évoluer par délibération du Conseil Municipal en concertation avec la CCVG et les deux autres communes PVD, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant spécifique à la présente convention.

Les aides de la commune de L'Isle-Jourdain s'appliqueront dans les conditions suivantes, sur la base des montants de travaux subventionnables retenus par l'ANAH et / ou sur un montant HT de travaux.

Les aides de la commune de L'Isle-Jourdain aux propriétaires ci-après ne peuvent être cumulées entre elles (la plus favorable au propriétaire sera retenue), hormis l'aide accession et l'aide façade qui peuvent s'ajouter aux autres aides.

Les aides à destination des propriétaires occupants :

- Accession à la propriété d'un logement ancien en vue d'une occupation par le propriétaire en tant que résidence principale et sous condition de ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : prime de 1 000 €,
- Ravalement de façade (ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble, soit une aide maximum de 4 500 €.

Les aides à destination des propriétaires bailleurs :

- Travaux lourds en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 14 000 €,
- Travaux d'amélioration en secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables

par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 12 500 €,

- Travaux lourds hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 10 000 €,
- Travaux d'amélioration hors secteur prioritaire : 12,5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 7 500 €,
- Ravalement de façade (logements conventionnés ANAH) : 30% du montant des travaux de ravalement des façades visibles de l'espace public, avec un plafond de travaux de 15 000 € HT par immeuble, soit une aide maximum de 4 500 €.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de L'Isle-Jourdain sont de 107 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Aides aux travaux	20 250 €	21 500 €	27 125 €	17 125 €	21 500 €	107 500 €

La commune de L'Isle-Jourdain s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles réservées à l'opération. Les enveloppes par thématiques sont indicatives et fongibles entre elles.

La commune de L'Isle-Jourdain contribuera par ailleurs au financement des prestations de suivi animation décrites au point 3.4.1. relatives au volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, qu'elle aura sollicité auprès de la CCVG :

- Accompagnement des collectivités à la mise en place des procédures liées à l'habitat dégradé,
- Réalisation d'un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI (faisabilité, rédaction et dépôt du dossier d'éligibilité) pour certains ilots identifiés dans l'étude pré opérationnelle,
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'ORI et du dossier DUP,
- Réalisation d'une étude complémentaire d'ilots.

La CCVG, dans le cadre de sa commande publique auprès d'un prestataire en charge du suivi animation, passera commande auprès du prestataire pour la réalisation de l'une ou l'autre de ces prestations sur sollicitation de la commune de L'Isle-Jourdain. La commune de L'Isle-Jourdain supportera le coût financier des prestations qu'elle sollicitera auprès de la CCVG, déduction faite du soutien à l'ingénierie ANAH obtenu par la CCVG sur chacune des prestations concernées.

5.6. Financements du Département de la Vienne

Le Département de la Vienne est un partenaire privilégié de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe dans la mesure où les objectifs du territoire concourent à ceux du Département. Celui-ci contribue pleinement à la mise en œuvre du projet de revitalisation du territoire et de ses centralités, tant par le soutien aux actions d'aménagement des espaces publics et de développement du territoire, que par le soutien aux actions de l'habitat à proprement parler.

Le Département de la Vienne s'engage, dans le cadre de la fiche-action 4 – Orientation 1 du Schéma

Département de l'Habitat 2023-2028, à apporter aux propriétaires privés des aides aux travaux complémentaires à celles de l'ANAH, de la Communauté de Communes et des Communes.

5.6.1 Règles d'application

Les aides à destination des propriétaires occupants :

- Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond d'aide de 4 600 €,
- Travaux de maintien à domicile : 20% du montant TTC des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 5 000 € TTC, soit une aide maximum de 1 000 €,
- Accession à la propriété d'un logement ancien en vue d'une occupation par le propriétaire en tant que résidence principale et sous condition de ressources inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) : prime de 3 000 €.

Les aides à destination des propriétaires bailleurs :

- Travaux lourds : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 8 000 €,
- Pour les projets de travaux d'amélioration : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, avec un plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement, soit une aide maximum de 6 000 €.

Les taux et modalités d'intervention du Département de la Vienne établis à la date de signature de la convention, sont susceptibles d'évoluer par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental, sans qu'il soit besoin de conclure un avenant spécifique.

Récapitulatif des aides départementales :

	Objectifs quantitatifs	Taux	Plafond de subvention	TOTAL
Propriétaires occupants	109			
LHI / LTD	4	15%	4 600 €	18 400 €
Energie	50	—	—	—
Autonomie	25	20%	1 000 €	25 000 €
Accession	30	forfait	3 000 €	90 000 €
Propriétaires bailleurs	50			
LHI / LTD	35	10%	8 000 €	210 000 €
Amélioration (LD / Energie, etc.)	15	10%	6 000 €	67 500 €
TOTAL	159			410 900 €

5.6.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de la Vienne sont de 410 900 €, selon l'échéancier suivant :

2024	2025	2026	2027	2028	Total
------	------	------	------	------	-------

Aides aux travaux	78 500 €	83 100 €	83 100 €	83 100 €	83 100 €	410 900 €
-------------------	----------	----------	----------	----------	----------	------------------

Le Département de la Vienne s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles réservées au programme. Les enveloppes évaluées pour les différentes typologies d'aides sont indicatives et fongibles entre elles au titre de l'année concernée.

5.7. Engagements de la SACICAP PROCIVIS Poitou-Charentes

PROCIVIS Poitou-Charentes intervient dans la présente convention dans le cadre de ses Missions Sociales.

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

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

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

L'objectif est de :

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

Les bénéficiaires sont :

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

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

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

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

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

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Les cheffes de projet PVD seront associées à la réalisation de ce suivi.

6.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage aura pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes Vienne et Gartempe.

Composition :

- Président de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe (ou son représentant)
- Maire de Montmorillon (ou son représentant)
- Maire de Lussac les Châteaux (ou son représentant)
- Maire de l'Isle-Jourdain (ou son représentant)
- Délégation locale de l'ANAH Vienne
- Président du Conseil Départemental (ou son représentant)
- PROCIVIS Poitou-Charentes
- La plateforme France Rénov' (son animateur)
- L'Opérateur de l'OPAH-RU

D'autres partenaires pourront être associés selon les besoins.

Rôle :

- Prend connaissance de l'état d'avancement du programme d'actions et des procédures mises en œuvre,
- Valide les bilans de l'opération,
- Valide les orientations et évolutions de l'opération proposées par le comité technique,
- Etc.

Périodicité : annuelle

Un comité technique (commission habitat de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe) qui se réunira sous la présidence de la Communauté de Communes.

Composition :

- Communauté de Communes Vienne et Gartempe
- Membres de la Commission Habitat de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe
- Délégation locale de l'ANAH Vienne

- Département de la Vienne
- La plateforme conseil France Rénov' (son animateur)
- L'Opérateur de l'OPAH-RU

Rôle :

- Suivi opérationnel : avancement des différents volets de l'opération, de la communication, ...
- Examen des dossiers pour attribution des subventions de la Communauté de Communes et communales,
- Identification des difficultés et propositions d'évolutions,
- Préparations des COPIL,
- Etc.

Périodicité : trimestrielle

Suivant les différents cas à résoudre, tout un panel de professionnels, institutionnels ou associatifs pourront être également associés par le prestataire à ces instances.

Les différentes instances de pilotage seront animées par la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, en collaboration avec le prestataire en charge du suivi-animation.

Ces instances travailleront en concertation avec les instances PVD afin de partager l'avancement du dispositif, en lien avec la stratégie de l'ORT.

Par ailleurs, la Communauté de Communes Vienne et Gartempe également maître d'ouvrage de l'autre dispositif OPAH sur le territoire résiduel hors OPAH-RU, veillera à instaurer une gouvernance cohérente entre les deux dispositifs.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique.

Celui-ci devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires,
- L'application de la réglementation ANAH,
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne,
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement,
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers,
- La conduite des audits énergétiques fixés dans l'arrêté du 04/05/2022 ou démontrer l'organisation de la sous-traitance de cette prestation,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap,
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement,
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots,

- La définition de stratégies opérationnelles (juridiques, financières et techniques) de traitement des situations de mal-logement ou de bâtis dégradés,
- Le conseil architectural en lien avec la qualité patrimoniale du bâti,
- L'agrément Mon Accompagnateur Rénov' dont les missions sont définies dans les décrets du 22/07/2022 et 21/12/2022, et pour lesquelles les dossiers de rénovation énergétique déposés devront être conformes au plus tard le 01/01/2026.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Conformément au marché public qui sera passé avec le prestataire du suivi-animation, les missions seront les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs,
- Accompagnement des ménages à la saisie des demandes sur le site internet ANAH pour les publics éloignés du numérique,
- Diagnostic : diagnostic technique, social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, hébergement et relogement,
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire, assistance administrative et financière, assistance à l'autorité publique,
- Aide à la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE),
- Conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé et accompagnement à la mise en place des procédures juridiques en lien avec l'habitat,
- Réalisation de dossiers d'éligibilité RHI-THIRORI,
- Etudes d'ilots,
- Etude de faisabilité ORI et dossier de DUP,
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération et assurer le suivi, reporting et évaluation de l'OPAH-RU.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération sont des éléments incontournables à sa réussite. Un chef de mission assurant la coordination de l'équipe de suivi-animation sera donc le référent technique de la Communauté de Communes, des cheffes de projet PVD, des représentants des communes associées à l'opération, et des différents partenaires concernés (ANAH, PROCIVIS, FAP, EPF N-A , ...).

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

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- L'Espace conseil France Rénov',
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, l'Espace Conseil France Rénov (ECFR), est 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. Il appartient à la maîtrise d'ouvrage, en lien avec l'opérateur de l'OPAH-RU, de déterminer précisément les modalités de coordination entre l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU et l'ECFR pour assurer une bonne transmission de l'information concernant les ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU. Ces modalités seront définies lors du Comité de pilotage de lancement de l'opération, défini à l'article 6.1.2 de la présente convention.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe 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 potentiels,

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 de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, un bilan final du programme devra être présenté au comité de pilotage 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

Par ailleurs, le prestataire du suivi-animation devra réaliser, via des analyses, entretiens et enquêtes, des focus qui devront permettre :

- De compléter les bilans quantitatifs annuels en approfondissant des thématiques définies ci-dessous à titre indicatif, mais dont l'objet et la méthodologie seront redéfinis avec les services de la Communauté de Communes Vienne et Gartempe et leurs partenaires :
 - o Analyse des perceptions et de l'image de l'OPAH-RU par le grand public,
 - o Évaluation qualitative du dispositif de pilotage et de coordination du programme,
 - o Analyse du "vécu" et du "parcours OPAH-RU" des bénéficiaires du programme,
 - o Évaluation des impacts de l'OPAH-RU sur les dynamiques de peuplement et la diversification de l'offre résidentielle,
 - o Profils et stratégies des propriétaires bailleurs...
- De réajuster, le cas échéant, les objectifs du programme et/ou les modalités de sa mise en œuvre (partenariat, coordination, communication, rapport au public et aux bénéficiaires, indicateurs de suivi et d'évaluation...)
- D'approfondir les études pré-opérationnelles d'îlots ou de secteurs menées dans le cadre du volet renouvellement urbain du programme, en intégrant une approche sociologique et socio-territoriale.

Trois focus seront réalisés sur la durée du programme, selon une combinaison qu'il s'agira d'apprécier au regard de l'état d'avancement du programme et des besoins identifiés.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

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

- Etablissement du plan de communication,
- Conception d'une identité visuelle (nom, logotype et slogan) et détermination d'une charte graphique,
- Création et diffusion de supports de communication (plaquettes, affiches, panneaux, bâches chantier, ...),
- Diffusion d'informations via articles presse, bulletins d'information, sites internet, panneaux lumineux, courriers propriétaires, etc.,
- Opérations de promotion des dispositifs : conférence de presse, reportages, autres manifestations...,
- Réunions auprès des potentiels prescripteurs : professionnels de l'immobilier, du bâtiment, intervenants à domicile, etc.

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 print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

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-RU, 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 8 - 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 31/12/2023 au 30/12/2028.

Article 9 – 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.

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 10 – Transmission de la convention

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

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

Fait en sept exemplaires à Montmorillon, le 13 décembre 2023

Pour la Communauté de Communes
Vienne et Gartempe,
Le Président du Conseil Communautaire

Pour l'Etat,
La Sous-Préfète de Montmorillon

Monsieur Michel JARRASSIER

Madame Bénédicte CARTELIER

Pour l'ANAH,
La Directrice Générale, et par délégation,
Le délégué local adjoint

Pour la commune de Montmorillon,
Le Maire

Monsieur Benoît PRÉVOST REVOL

Monsieur Bernard BLANCHET

Pour la commune de Lussac-les-Châteaux,
Le Maire

Pour la commune de l'Isle-Jourdain,
Le Maire

Monsieur Jean-Luc MADEJ

Monsieur Jean-Pierre MELON

Pour le Département de la Vienne,
Le Président du Conseil Départemental

Pour PROCIVIS Poitou-Charentes,
Le Président de la SACICAP

Monsieur Alain PICHON

Monsieur Roland CHAUXEAU

Annexe 1 : Récapitulatif des aides aux travaux par année et par financeur

Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – Année 1 (2024)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	0						
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	10	150 000 €					
	Maintien à domicile	5	18 000 €	5 000 €	5 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			10 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	6		18 000 €	18 000 €	4 000 €	1 000 €	1 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	5				6 000 €	3 000 €	6 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	3			4 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	3	68 400 €	18 000 €	22 500 €	15 000 €		7 500 €
	Travaux lourds SP*	4	91 200 €	24 000 €	40 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €
	Travaux amélioration HSP*	2	22 250 €	9 000 €	11 250 €	5 625 €		5 625 €
	Travaux amélioration SP*	1	11 150 €	4 500 €	6 250 €		6 250 €	
	Ravalement de façades	2				6 000 €		
TOTAL		26	361 000 €	78 500 €	117 500 €	56 625 €	20 250 €	30 125 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – Année 2 (2025)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	1	26 500 €	4 600 €	8 000 €			
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	10	150 000 €					
	Maintien à domicile	5	18 000 €	5 000 €	5 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			10 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	6		18 000 €	18 000 €	4 000 €	1 000 €	1 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	5				9 000 €	3 000 €	3 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	3			4 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	3	68 400 €	18 000 €	22 500 €	15 000 €	7 500 €	
	Travaux lourds SP*	4	91 200 €	24 000 €	40 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €
	Travaux amélioration HSP*	2	22 250 €	9 000 €	11 250 €	11 250 €		
	Travaux amélioration SP*	1	11 150 €	4 500 €	6 250 €			6 250 €
	Ravalement de façades	2				6 000 €		
TOTAL		26	387 500 €	83 100 €	125 500 €	65 250 €	21 500 €	20 250 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – Année 3 (2026)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	1	26 500 €	4 600 €	8 000 €			
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	10	150 000 €					
	Maintien à domicile	5	18 000 €	5 000 €	5 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			10 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	6		18 000 €	18 000 €	4 000 €	1 000 €	1 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	5				9 000 €	3 000 €	3 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	3			4 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	3	68 400 €	18 000 €	22 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €
	Travaux lourds SP*	4	91 200 €	24 000 €	40 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €
	Travaux amélioration HSP*	2	22 250 €	9 000 €	11 250 €	5 625 €	5 625 €	
	Travaux amélioration SP*	1	11 150 €	4 500 €	6 250 €	6 250 €		
	Ravalement de façades	2				6 000 €		
TOTAL		26	387 500 €	83 100 €	125 500 €	58 375 €	27 125 €	21 500 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

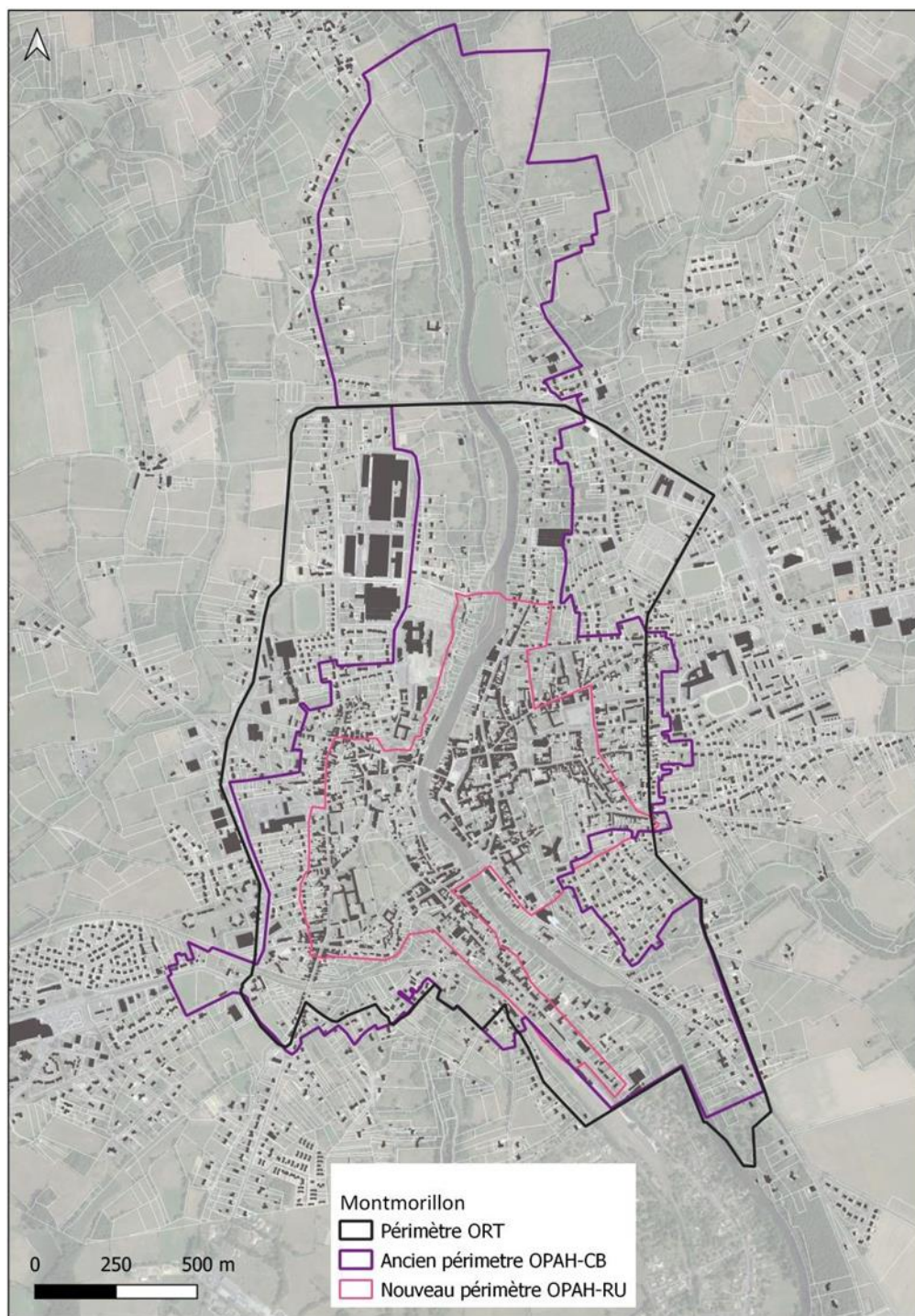
Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – Année 4 (2027)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	1	26 500 €	4 600 €	8 000 €			
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	10	150 000 €					
	Maintien à domicile	5	18 000 €	5 000 €	5 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			10 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	6		18 000 €	18 000 €	4 000 €	1 000 €	1 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	6				9 000 €	3 000 €	6 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	3			4 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	4	91 200 €	24 000 €	30 000 €	15 000 €	7 500 €	7 500 €
	Travaux lourds SP*	3	68 400 €	18 000 €	30 000 €	20 000 €		10 000 €
	Travaux amélioration HSP*	3	33 450 €	13 500 €	16 875 €	11 250 €	5 625 €	
	Travaux amélioration SP*	0						
	Ravalement de façades	1				3 000 €		
TOTAL		26	387 550 €	83 100 €	122 375 €	62 250 €	17 125 €	24 500 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – Année 5 (2028)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	1	26 500 €	4 600 €	8 000 €			
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	10	150 000 €					
	Maintien à domicile	5	18 000 €	5 000 €	5 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			10 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	6		18 000 €	18 000 €	4 000 €	1 000 €	1 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	6				9 000 €	3 000 €	6 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	3			4 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	4	91 200 €	24 000 €	30 000 €	15 000 €	7 500 €	7 500 €
	Travaux lourds SP*	3	68 400 €	18 000 €	30 000 €	20 000 €	10 000 €	
	Travaux amélioration HSP*	3	33 450 €	13 500 €	16 875 €	11 250 €		5 625 €
	Travaux amélioration SP*	0						
	Ravalement de façades	1				3 000 €		
TOTAL		26	387 550 €	83 100 €	122 375 €	62 250 €	21 500 €	20 125 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

Propriétaire	Type de travaux	Objectifs	Enveloppes prévisionnelles – Aides aux travaux OPAH-RU – 5 ans (2023-2028)					
			ANAH	CD 86	CCVG	Montmorillon	L'Isle Jourdain	Lussac les Châteaux
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Logement indigne / très dégradé	4	106 000 €	18 400 €	32 000 €			
	Rénovation énergétique – MPR Sérénité	50	750 000 €					
	Maintien à domicile	25	90 000 €	25 000 €	25 000 €			
	Caisse de secours mal-logement et précarité énergétique	Selon dossiers			50 000 €			
Accédants à la propriété en résidence principale (plafond PTZ)	Accession d'un logement ancien	30		90 000 €	90 000 €	20 000 €	5 000 €	5 000 €
Propriétaires occupants (plafond PTZ)	Ravalement de façades	27				42 000 €	15 000 €	24 000 €
Propriétaires occupants Modestes et Très Modestes	Prime matériaux biosourcés	15			22 500 €			
Propriétaires bailleurs Conventionnement Anah	Travaux lourds HSP*	17	387 600 €	102 000 €	127 500 €	67 500 €	30 000 €	30 000 €
	Travaux lourds SP*	18	410 400 €	108 000 €	180 000 €	100 000 €	40 000 €	40 000 €
	Travaux amélioration HSP*	12	133 800 €	54 000 €	67 500 €	45 000 €	11 250 €	11 250 €
	Travaux amélioration SP*	3	33 450 €	13 500 €	18 750 €	6 250 €	6 250 €	6 250 €
	Ravalement de façades	8				24 000 €	0 €	0 €
TOTAL		130	1 911 250 €	410 900 €	613 250 €	304 750 €	107 500 €	116 500 €
HSP : hors secteurs prioritaires								
SP : secteurs prioritaires								

Annexe 2 : Détail des rues et numéros des périmètres OPAH-RU

1. Montmorillon



Noms et numéros des rues concernées :

Nom RUE

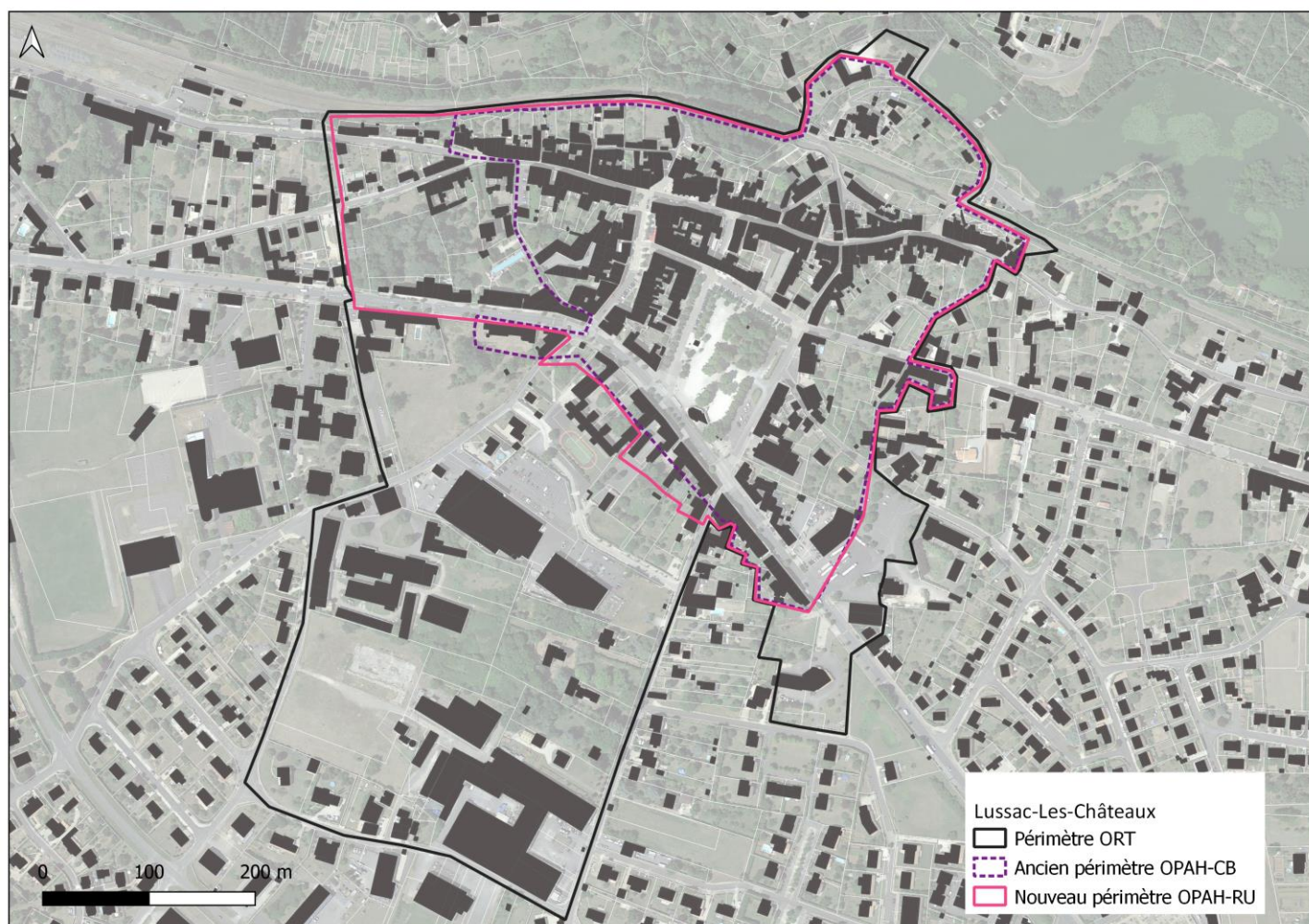
N°

Rue Abel Pinaud	impairs n°1 à n°45 pairs n°2 à n°58
Impasse de la Croix Rouge	entière
Rue des Agenêts	entière
Rue Charles Dubois	entière
Route départementale 727	impairs n°1 à 9 pairs n°2 à n°6
Rue Fontaines des miracles	entière
Rue des Augustins	entière
Place des Augustins	entière
Rue Saint Mathelin	entière
Rue Baden Powell	entière
Rue Saint Exupéry	entière
Rue du 8 Mai	entière
Rue de la Sablière	entière
Rue du Séminaire	entière
Rue des échelles	entière
Rue du chemin des dames	entière
Place du Vieux Marché	entière
Rue du Château Gaillard	entière
Rue de Belgique	entière
Rue des Lacoux	entière
Rue du vieux Marché	entière
Rue Champien	entière
Petite rue Champien	entière
Rue Bernard Harent	entière
Place Régine Desforges	entière
Rue Montebello	entière
Rue Fontaine de l'école	entière
Rue Léon Dardant	entière
Rue des jardins	entière
Rue du Gué	entière

Place Gravesseau	entière
Avenue de la République	entière
Rue de la Fuie	entière
Avenue du Général de Gaulle	impairs n°1 à n°133 pairs n°2 à n°130
Allée du Général de Gaulle	n°2/4/6
Rue de la Fonderie	entière
Rue du puits Cornet	entière
Chemin des llettes	entière
Rue du Vieux Pont	entière
Ruelle de la Ponne Cassée	entière
Ruelle des Arches	entière
Rue Saint Christophe	entière
Rue du palais	entière
Rue Ernest Mallet	entière
Rue de la Marne	entière
Place de la République	entière
Avenue Fernand Tribot	impairs n°1 à n°19 pairs n°2 à n°30
Rue des Lilas	entière
Allée des Peux	entière
Rue des Peux	impairs n°1 à n°11 pairs n°2 à n°24
Rue d'Ypres	entière
Rue Jules Ferry	entière
Rue Vieille des granges	entière
Rue Sadi Carnot	entière
Square de Waden	entier
Place de la Victoire	entière
Avenue Pasteur	n° 4/6/8
Rue de la clôture	entière

Place St Martial	entière	Rue du Moulin Roy	entière
Petite Place St Martial	entière	Passage du Moulin Roy	entier
Grand Rue	entière	Rue Winston Churchill	impairs n°1 à n°15
Rue Solférino	entière		pairs n°2 à n°22
Rue Albert de Montplanet	entière		
Rue des Récollets	entière	Rue du cheval blanc	impair n°1 à n°7
Bd de Strasbourg	entier		
Bd Gambetta	entier		pairs n°2 à n°10
Rue prépaudière	entière		
Rue nouvelle	entière	Avenue Victor Hugo	impairs n°1 à n°7
rue du four	entière		pairs n°2 à n°10
Place du Maréchal Leclerc	entière		
Rue des Fossés	entière	rue Grand Mont	entière
Rue de la Cuelle	entière	Rue des Veigneaux	entière
Petite Rue St Martial	entière	Impasse Monterban	entière
Rue du puits Chaussée	entière		

2. Lussac-les-Châteaux

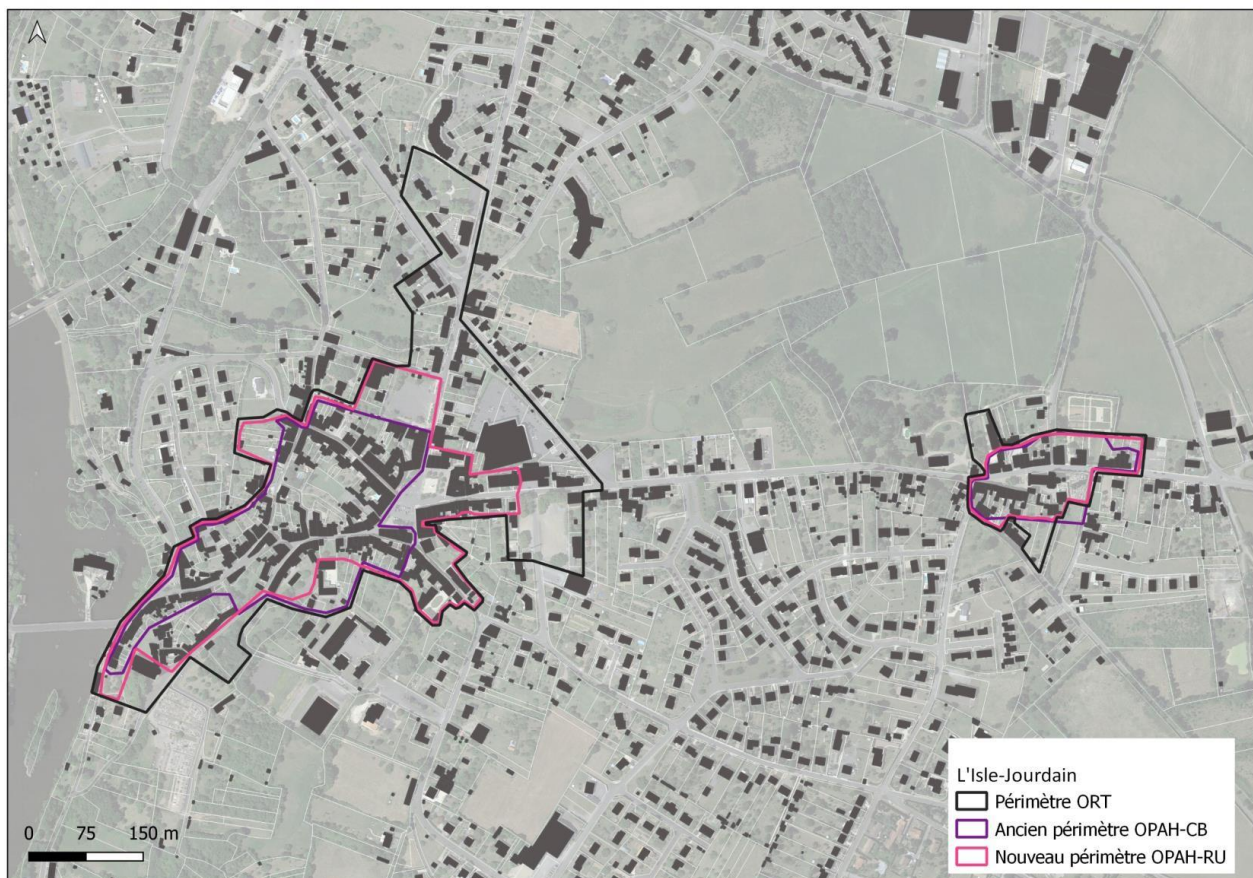


Noms et numéros des rues concernées :

- Rue du Petit Moulin
- Rue du Château
- Rue de l'Etang
- Impasse Saint Michel
- Rue des Lymbes
- Rue de L'Abreuvoir
- Impasse du Pont Levis
- Rue des Doves (numéros impairs)
- Rue Françoise de Rochechouart
- Place de la Liberté
- Place de l'Eglise
- Rue du Four
- Rue du Bonnet Rouge
- Rue St Michel
- 1 rue de la Verdrie

- Rue Lucien Thiaudière
- Rue de la Gare (impairs : n°1 et n°3 + pairs : n°2 au n°20)
- Rue de la Croix Quenard (impairs : n°1 au n°9 et n°19 et n°21 + pairs : n°2 au n°12)
- Rue Saint-Roc
- Place Saint-Sornin
- Rue Maurice Rat
- Route de Montmorillon (impairs : n°1 au n°33 + pairs : n°2 au n°24)
- Rue du Quai
- Rue de la Croix Rouge (impairs : n°3 au 7 + pairs n°2 au n°14)
- Passage de la Croix Rouge (impairs : n°1 au n°7 + pairs : n°2 au n°14)
- Avenue du Recteur Pineau (impairs : n°1 au n°23 + pairs : n°4 au n°34)
- Avenue du Docteur Dupont (pairs : n°2 au n°24)
- Rue du Général de Gaulle (n°2 uniquement)

3. L'Isle-Jourdain



Noms et numéros des rues concernées :

- Centre-bourg :
 - Rue de la Roche (impairs : n°1 au n°11 + pairs : n°2)
 - Rue de la Tour de Calais
 - Rue du Château du Bail
 - Rue de l'Eglise (pairs : n°2 au n°24)
 - Avenue des Tilleuls
 - Chemin des Galopins
 - Grand Rue du Pont

- Rue du Ribotteau (impairs : n°1 au n°21 + pairs : n°2 au n°6)
- Rue la Font Gourmande
- Rue de l'Abbaye
- Allée de la Mothe (pairs : n°14 au n°16)
- Rue des Carmes (impairs : n°1 au n°23 + pairs : n°2 au n°24)
- Place d'Armes
- Place du Poitou
- Rue de la Paix (n°1 et n°3)
- Avenue André Cubaud (impair : n°1 + pairs : n°2)
- Avenue Marcel Giraud (impairs : n°1 au n°9 + pairs : n°2 au n°8)
- Rue des Fontenelles (Impair : n°1 + pairs : n°2 au n°8)
- Saint-Paixent :
 - Route d'Adriers (impairs : n°3 au n°31 + pairs : n°2 au n°22)
 - Rue du Peyrat (n°1)