

L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 77/2023

OBJET : SIGNATURE DE LA CONVENTION ANAH DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU

Rapporteur : Joël BONIFACE

Dans le cadre de la « Politique du logement et du cadre de vie », la communauté de communes Lavalette Tude Dronne prévoit la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier les principaux problèmes en matière de logement sur son territoire, préciser ses priorités en matière de politique du logement et mettre en place les actions nécessaires pour améliorer les conditions de logement des habitants et leur cadre de vie.

Ces constatations confirment l'intérêt de conduire une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) :

- OPAH sur l'ensemble des 50 communes de la communauté de communes ;
- Volet RU (Renouvellement Urbain) dans des périmètres infra-communaux au sein des centres-bourgs d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

L'OPAH et le volet RU d'ORT valent une OPAH-RU.

Les objectifs sur 3 ans de cette opération sont les suivants :

- Rénovation énergétique : 66 habitations ;
- Réhabilitation des logements indignes : 12 habitations ;
- Mise aux normes des systèmes d'assainissement individuel : 30 habitations ;
- Rénovation des devantures commerciales : 15 habitations ;
- Accessibilité aux étages de commerce : 9 habitations.

La convention partenariale d'une durée de 3 ans (tranche ferme + 2 ans de tranche conditionnelle) détermine les volets d'action, les objectifs quantitatifs de réhabilitation, les financements de l'opération et engagements complémentaires, le pilotage, l'animation et l'évaluation de l'OPAH-RU.

Les signataires de la convention sont l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, les communes d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin, Villebois-Lavalette, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) Procvivis.

Considérant ces éléments,

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À l'unanimité

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU jointe à la présente et ses avenants le cas échéant.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de l'OPAH-RU.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (86) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.



Envoyé en préfecture le 27/09/2023
Reçu en préfecture le 27/09/2023
Publié le 27/09/2023
ID : 016-211600739-20230925-DELIB77_2023-DE



OPAH valant OPAH-RU

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

Communauté de communes Lavalette Tude Dronne
et centres-bourgs d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-
Séverin et Villebois-Lavalette

2023-2026

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

a) *Hors délégation de compétences*

Entre la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Jean-Yves AMBAUD, habilité par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2022 ;

L'État, représenté par Mme. La préfète du département de Charente, Madame Martine CLAVEL ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

La commune d'Aubeterre-sur-Dronne, représentée par son Maire, Monsieur Charles AUDOIN ;

La commune de Chalais, représentée par son Maire, Monsieur Joël BONIFACE ;

La commune de Montmoreau, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel BOLVIN ;

La commune de Saint-Séverin, représentée par son Maire, Monsieur Patrick GALLÈS ;

La commune de Villebois-Lavalette, représentée par son Maire, Monsieur Patrick VERGEZ ;

PROCIVIS POITOU-CHARENTES, société représentée par ...

Le GIP Charente Solidarités, groupement d'intérêt public représenté par ...

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente 2018-2023, adopté par le préfet de la Charente et le président du Conseil Départemental de la Charente, le 5 février 2018,

Vu le programme d'actions territorial de l'Anah du 17 juin 2019 ;

Vu le Programme d'intérêt général « Lutte contre l'habitat indigne » adopté par la préfète de la Charente, le président du Conseil Départemental de la Charente et le président de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, le 30 mars 2022 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ... (*hors délégation de compétence uniquement*)

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

Vu la délibération du conseil d'administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES représenté par son Président M. Roland CHAUVEAU et/ou son Directeur Général M. Antoine DAGONAT, en date du 7 décembre 2022.

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 27/09/2023



ID : 016-211600739-20230925-DELIB77_2023-DE

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Article 2 – Enjeux	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 3 – Volets d'action.....	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet foncier	9
3.3. Volet immobilier.....	9
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne / dégradé / très dégradé.....	10
3.5. Volet copropriété en difficulté	10
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre de MaPrimeRénov' Sérénité.....	11
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	12
3.8. Volet social	13
3.9. Volet patrimonial et environnemental	13
3.10. Volet économique et développement territorial	14
3.11. Autres volets spécifiques.....	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	17
5.1. Financements de l'Anah	17
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	18
5.4. Financements des autres partenaires	19
Article 6 – Engagements complémentaires	19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	20
Article 7 – Conduite de l'opération	20
7.1. Pilotage de l'opération	20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	20
7.1.2. Instances de pilotage.....	20
7.2. Suivi-animation de l'opération	20
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	20
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	21
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	21
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	21
7.3.2. Bilans et évaluation finale	22
Chapitre VI – Communication.	22
Article 8 – Communication.....	22
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	23
Article 9 – Durée de la convention	23
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	24
Article 11 – Transmission de la convention.....	24
Annexes	25
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	25
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	25
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	25

Préambule

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne est située au sud-est du département de la Charente. Elle est issue de la fusion au 1er janvier 2017 des anciennes communautés de communes Tude & Dronne et Horte & Lavalette. Elle compte 50 communes et représente 17 807 habitants (population principale, INSEE 2018).

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne possède une densité de population relativement faible, en raison de son caractère rural et des aspérités de ses paysages.

La population du territoire est vieillissante. La tranche d'âges des 60 ans et plus, représente 38,8 % de la population (INSEE 2018). De plus, le taux de natalité a chuté. Ce décroissement se traduit par la réduction de la taille des ménages. De nouveaux modèles familiaux se développent tels que la monoparentalité. Cette réduction de la taille des ménages est une tendance nationale engendrée par la décohabitation et le vieillissement de la population.

Les communes de l'ex-communauté de communes Horte & Lavalette sont couvertes par le PLUi Horte & Lavalette, soit 13 communes. Les communes de Chalais et Montmoreau sont couvertes par des PLU. Les communes de Salles-Lavalette, Saint-Séverin et Bonnes sont couvertes par des Cartes Communales. Les communes d'Aubeterre-sur-Dronne et Villebois-Lavalette sont couvertes par des AVAP. Les autres communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme.

Cette volonté d'intervention sur l'habitat privé s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement du territoire. Cette politique permettra de combler le fait que le territoire ne dispose pas de document de planification à l'échelle du territoire intercommunal.

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne a engagé une étude pré-opérationnelle Habitat afin de :

- Identifier les principales problématiques en matière de logement sur le territoire ;
- Préciser les priorités en matière de politique de logement ;
- Mettre en place des actions pour améliorer les conditions de logement et le cadre de vie des habitants.

En résumé, le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle définit les grands enjeux et objectifs du dispositif envisagé :

Depuis 1968, le parc s'est développé mais cela n'a pas permis d'assurer le renouvellement de la population car :

- Le nombre moyen de personnes par logement a baissé en lien avec le vieillissement de la population ;
- Les logements vacants se développent dans le parc ancien ;
- Le nombre de résidences secondaires augmente. Elles permettent de préserver le patrimoine bâti mais ne contribue pas à une reprise démographique.

On compte près de 1 300 logements vacants au recensement 2018, soit 11,3 % du parc. Des communes sont plus concernées que d'autres mais les enjeux autour de la vacance sont partagés :

- Valoriser le patrimoine, la vacance concernant surtout le parc ancien ;
- Alimenter le marché du logement, pour l'attractivité du territoire ;
- Développer le parc locatif, pour la mixité de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en réduisant l'étalement urbain et en redonnant de l'attractivité aux centres-bourgs.

Les locataires ne sont pas assez représentés par rapport aux propriétaires. C'est préjudiciable au renouvellement de la population car le parc locatif est le parc de la mobilité. Il est adapté à la fois :

- Aux jeunes ménages qui s'installent, pour des durées parfois courtes en lien avec leur travail ;
- Aux seniors qui veulent se rapprocher des centres-bourgs et de leurs équipements.

Pour les logements dégradés, le repérage effectué par le GIP Charente Solidarités est le préalable à l'engagement d'une médiation avec les propriétaires pour amener du confort dans les logements.

- De 2010 à 2020, 27 logements insalubres (indignes) et 139 non décents (manque de confort, mauvais entretien, petit logement...) ont été repérés ;
- Les cas les plus graves d'insalubrité concernent 16 % des logements repérés.

Au regard des revenus, une part importante de la population locale serait éligible aux aides de l'Anah. Ce dispositif pourra répondre à la fois aux besoins des propriétaires occupants / bailleurs et des locataires du parc privé.

Ces constatations confirment l'intérêt de conduire une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) :

- OPAH sur l'ensemble des 50 communes de la communauté de communes ;
- Volet RU (Renouvellement Urbain) dans des périmètres infra-communaux au sein des centres-bourgs d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

L'OPAH et le volet RU d'ORT valent une OPAH-RU.

Conformément aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, les cibles visées dans l'OPAH-RU 2023-2026 sont prioritairement :

- La rénovation des logements indignes ;
- La rénovation énergétique ;
- La mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs (hors périmètre RU) ;
- La rénovation des devantures commerciales (pour les principales centralités) ;
- L'accessibilité aux étages de commerces (pour les principales centralités).

Parallèlement à l'OPAH-RU, les communautés de communes de Charente avec l'appui de la Région Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Charente ont désigné le CAUE 16 comme Espace Renov'.

Les conseillers France Renov' sont chargés d'apporter des réponses concrètes aux ménages, mais aussi aux artisans et aux commerçants, sur les différents aspects d'un projet de rénovation, qu'ils soient techniques, juridiques, financiers, voire sociaux : ils orientent le demandeur vers les financements possibles, mais apportent aussi des conseils techniques personnalisés, aident à analyser les devis, à faire les demandes d'aides...

En fonction du profil de chacun, et des aides susceptibles d'être attribuées, France Renov' les oriente vers le bon interlocuteur et assure ainsi une optimisation des démarches et des aides potentiellement versées par les différents organismes de l'État, du département, de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, des communes...

À l'issu 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 Lavalette Tude Dronne, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur la période 2023 – 2026 à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU comprend deux périmètres d'intervention :

1. Un périmètre d'intervention sur l'intégralité du territoire intercommunal, hors périmètres liés au volet Renouvellement Urbain, soit les communes suivantes : Aubeterre-sur-Dronne, Bardenac, Bazac, Beillon, Bessac, Blanzaguet-Saint-Cybard, Boisé-la-Tude, Bonnes, Bors-de-Montmoreau, Brie-sous-Chalais, Chadurie, Chalais, Châtignac, Combiers, Courgeac, Courlac, Curac, Deviat, Édon, Les Essards, Fouquebrune, Gardes-le-Pontaroux, Gurat, Juignac, Laprade, Magnac-Lavalette-Villars, Médillac, Montboyer, Montignac-le-Coq, Montmoreau, Nabinaud, Nonac, Orival, Palluau, Pillac, Poullignac, Rioux-Martin, Ronsenac, Rouffiac, Rougnac, Saint-Avit, Saint-laurent-des-Combes, Saint-Martial, Saint-Quentin-de-Chalais, Saint-Romain, Saint-Séverin, Salles-Lavalette, Vaux-Lavalette, Villebois-Lavalette et Yviers.

Outre les dispositions obligatoires de l'Anah, les thématiques prioritaires propre à la communauté de communes Lavalette Tude Dronne soutenues au titre de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Les travaux d'amélioration énergétique (gain énergétique d'au moins 35 %), qui permettent d'améliorer le confort thermique des occupants et de maîtriser les dépenses d'énergie – à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
 - Les travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectif.
2. Des périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des cinq communes « Petites Villes de Demain » : Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

Les périmètres d'intervention, les rues et les numérotations sont présentés en annexe de la présente convention.

Outre les dispositions obligatoires de l'Anah, les thématiques prioritaires propres à la communauté de communes Lavalette Tude Dronne soutenues au titre de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Les travaux d'amélioration énergétique (gain énergétique d'au moins 35 %), qui permettent d'améliorer le confort thermique des occupants et de maîtriser les dépenses d'énergie – à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
- Les travaux de lutte contre l'habitat indigne – à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
- Les travaux d'embellissement des façades commerciales, artisanales et à usage de bureaux – à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
- Les travaux permettant la création d'une accessibilité aux logements dépendants des commerces situés au rez-de-chaussée – à destination des propriétaires bailleurs.

Les conditions de ressources pourront être différentes de celles de l'Anah pour les subventions attribuées par la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU permettra de répondre à plusieurs enjeux :

- **La redynamisation des centres-bourgs principaux du territoire** : Les communes lauréates de Chalais, Montmoreau, Villebois-Lavalette et les communes associées d'Aubeterre-sur-Dronne, Saint-Séverin furent retenues dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ». La mise en place de cette OPAH-RU s'inscrit dans les actions prioritaires du programme « Petites Villes de Demain ». Cette action au sein d'un périmètre précis en centre-bourg a pour objectif de répondre aux besoins (aides financières et ingénieries) en matière d'amélioration du bâti. Par effet domino, les résultats positifs s'en feront ressentir quant à l'attractivité des communes.
- **La mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale** : La déclinaison de la politique de l'habitat sous la forme de l'OPAH-RU a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en matière de rénovation de l'habitat privé. L'investissement financier de la communauté de communes est un indicateur fort de la politique menée en matière d'habitat.
- **Le volet environnemental** : A travers l'OPAH-RU, la communauté de communes et les communes participent à réduire la consommation énergétique du territoire et à lutter contre la précarité énergétique. En ciblant le bâti dans les centres-bourgs, l'enjeu est de réhabiliter les logements afin de limiter la consommation foncière, l'artificialisation des sols et ainsi participer au maintien des terres agricoles et naturelles.
- **Le développement économique / commercial** : Les aides concernant l'embellissement des devantures commerciales ont pour vocation de promouvoir les commerces et services de proximité. Les travaux générés permettront de soutenir l'activité des artisans locaux.
- **Le parcours résidentiel** : L'objectif est d'offrir un parcours résidentiel adapté à la diversité des ménages et en fonction des besoins des habitants et de développer un habitat durable.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », les communes lauréates de Chalais, Montmoreau, Villebois-Lavalette et les communes associées d'Aubeterre-sur-Dronne et Saint-Séverin ont défini un projet de territoire faisant l'objet d'une convention-cadre valant ORT. Sous la forme de fiches-action, les communes ont élaborés un programme d'intervention en faveur de la revitalisation des centres-bourgs. La mise en œuvre de l'OPAH et du volet Renouvellement Urbain participe à une démarche globale de rendre attractif les centres-bourgs et plus globalement le territoire intercommunal.

La stratégie urbaine s'inscrit dans la mise en place de l'ORT (Arrêté Préfectoral du 16 février 2023 portant homologation d'une convention d'opération de revitalisation du territoire) dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ». Ainsi, une réflexion est menée afin :

- D'accroître l'offre de logements en centre-bourg par la reconquête d'immeubles inoccupées publics ou privés ;
- De valoriser les éléments architecturaux et paysagers ;
- De renforcer les mobilités douces ;
- De revaloriser les bâtiments publics.

Un des principaux enjeux de l'OPAH-RU est de constituer une offre de logement en adéquation avec la demande actuelle. Ainsi les communes se sont engagées dans un projet global de territoire comprenant un volet Renouvellement Urbain visant à restructurer leur centralité. Les projets opérationnels en matière de

renouvellement urbain sur les communes d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin, Villebois-Lavalette ont pu être recensés.

Aubeterre-sur-Dronne

La commune, Plus Beaux Villages de France, continue la requalification de la voirie et l'aménagement de voies douces dans le centre-bourg notamment en entrée de bourg, rue du Minage. Dans le cadre de la revalorisation de son centre-bourg, la municipalité a fait l'acquisition de plusieurs biens immobiliers afin de réhabiliter / rénover ces derniers et de développer des services : réhabilitation de la grange du Guicherot en centre culturel, réflexion sur le devenir de l'immeuble de la place du Champ-de-foire.

Chalais

La commune de Chalais a entamé une réflexion sur la renaturation autour de la rivière Tude qui alimente le centre-bourg. De plus, à travers l'acquisition immobilière d'un immeuble rue Jean Renom pour y développer une activité de service, la commune souhaite travailler sur le réaménagement du quartier de la gare. La municipalité a également entamé des travaux de rénovation énergétique sur plusieurs bâtiments communaux (mairie et médiathèque).

Montmoreau

Désireuse de reconnecter la basse et la haute ville, la commune de Montmoreau ambitionne d'améliorer les liaisons entre les deux secteurs. La communauté de communes porte un projet de réhabilitation d'un bien vacant en le transformant en un pôle économique et numérique en plein cœur du centre-bourg de Montmoreau.

Saint-Séverin

La commune a engagé une réflexion quant à la réfection de plusieurs bâtiments vacants situés place de la Poste et place du Château. De plus, un projet de voies douces est initié par la municipalité afin de relier des éléments structurants dans le périmètre du centre-bourg. De plus, la commune vient de lancer une démarche afin d'être labélisée Villes et Villages Fleuris.

Villebois-Lavalette

La politique de revalorisation du centre-bourg prévoit le réaménagement de la place centrale des Halles. En parallèle, la commune mène des projets de rénovation de bâtiments communaux : création de logements sociaux, tiers-lieux. Tout comme la commune de Saint-Séverin, la municipalité de Villebois-Lavalette a sollicité le label Villes et Villages Fleuris.

Les communes qui engageront des opérations d'aménagements et de valorisation urbaine seront invitées à contacter les propriétaires privés en vue de les inciter à procéder aux interventions qui compléteront les actions menées par les collectivités.

3.1.2 Objectifs

La mise en œuvre de projets urbains vise à :

- Revitaliser les centre-bourgs ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et l'habitat ancien ;
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien ;
- Développer les fonctionnalités urbaines ;
- Accueillir de nouveaux habitants et nouveaux commerces.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière pourra s'appuyer sur une mission de veille foncière renforcée par des outils de maîtrise foncière, de partenariat avec des structures comme l'Établissement Public Foncier et donc d'acquisitions publiques d'immeubles vacants ou dégradés dans le cadre de la mise en œuvre des projets urbains.

Les communes pourront exercer une veille foncière pour identifier des biens à acquérir en fonction des opérations de recyclage foncier à réaliser. L'acquisition foncière pourra s'effectuer également en fonction de l'aménagement d'espaces publics et ou naturels.

Dans le cadre du volet Renouvellement Urbain, plusieurs bâtis stratégiques ont été repérés par les communes. Sur certains bâtis, des problématiques ont pu être soulevées et nécessiteront un intérêt pour inciter à des travaux. Une intervention spécifique et prioritaire sera menée sur les biens identifiées avec une prise de contact et un accompagnement des propriétaires pour les inciter à initier des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Aubeterre-sur-Dronne

L'acquisition de l'immeuble de la place du Champ-de-foire participe à la reconquête de logements vacants. La municipalité étudie les fonctions futures du site (logements saisonniers, logements sociaux). De plus, un repérage de plusieurs biens vacants et/ou dégradés ont été fléchés :

- Rue Saint Jean : n°9 - Parcelle AC 0013.

Chalais

La commune ambitionne de revitaliser le quartier de la gare, ainsi la commune a fait l'acquisition d'un bâtiment vacant afin de développer une activité de service. Une veille foncière est menée sur ce secteur. De plus, des immeubles ont été identifiés. Ces sites feront l'objet d'une politique d'accompagnement particulière – avec prise de contact et accompagnement des propriétaires pour les inciter à initier des travaux avec l'aide technique et/ou financière de l'OPAH-RU.

- Rue d'Angoulême et Rue du Four Banal : l'ensemble des bâtiments formant cet îlot.

Montmoreau

Le croisement entre l'avenue de l'Angoumois, la rue du Boulivent et la rue de la Gare est un carrefour notable à Montmoreau. C'est un point de circulation reliant la Gare, les commerces de l'avenue, l'église et la haute ville – centre historique. La commune de Montmoreau a ainsi fléché deux bâtiments dans ce secteur stratégique :

- Rue de la Gare : n°4 – Parcelle AD 0699 ;
- Rue du Boulivent : n°2 – Parcelle AD 0183.

Saint-Séverin

La commune a identifié deux bâtiments vacants (privés) faisant l'objet d'un intérêt de réhabilitation. La commune de Saint-Séverin a initié une recherche de porteurs de projet pour y créer des logements. L'objectif de l'OPAH-RU sera d'accompagner la commune dans ces actions.

- Place de la Poste : n°10 – Parcelle A 1162 ;
- Place du Château : Parcelle A 1378.

Villebois-Lavalette

La commune a entamé plusieurs projets de rénovation de son bâti communal. Un projet concerne l'aménagement de logements sociaux en centre-bourg. En parallèle en lien avec le dispositif « Petites Villes de Demain », la commune accompagne un porteur de projet privé pour la rénovation d'un hôtel vacant en centre-bourg, Grand' Rue. Sur le même secteur de la Grand' Rue, la municipalité a fléché un immeuble pouvant faire l'objet d'une opération immobilière :

- Grand' Rue : n°12 – Parcelle AM 0024.

3.2.2 Objectifs

L'articulation de l'OPAH-RU avec les projets de renouvellement urbain portés par les communes « Petites Villes de Demain » permet de :

- Reconquérir le parc vacant ;
- Développer les projets mixtes en centre-bourg ;

Au titre des objectifs, il sera étudié :

- Le nombre de logements réhabilités à la suite d'actions incitatives ;
- Le nombre de logements réhabilités à la suite de procédures coercitives.

3.3. Volet Immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU doit concourir à la reprise du marché immobilier local. L'objectif est de diversifier les formes urbaines, les typologies et les statuts d'occupation pour diversifier le peuplement et apporter une réponse adaptée à chacun dans les centres-bourgs et l'ensemble du territoire intercommunal.

Le volet immobilier de l'OPAH-RU a pour objet de participer à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'accès au logement à travers des interventions d'encadrement et d'incitation.

- La remise sur le marché des logements vacants ;

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne a pour objectifs de remettre sur le marché les logements vacants afin de maintenir l'attractivité des centres-bourgs et de maintenir les activités de commerce et de service de proximité.

Une campagne de communication ciblée en direction des propriétaires de logements vacants pourra être réalisée.

Au niveau coercitif, les procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon pourront être mobilisées. Elles permettent à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation en complément des actions foncières et urbaines.

- Le développement d'une offre diversifiée, de qualité et maîtrisée ;

Des biens vacants ou dégradés, identifiés par l'EPF, pourront faire l'objet de réinvestissement aussi bien par des investisseurs privés que par des offices HLM. Le but sera de permettre le développement d'un habitat inclusif dans les périmètres des centres-bourgs.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs à atteindre sur le volet immobilier sont les suivants :

- Favoriser la remise sur le marché de logements dégradés à travers le financement de travaux lourds Habitat indigne et très dégradés ;
- Réhabiliter 6 logements locatifs dans le périmètre des centralités « Petites Villes de Demain ».

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de relever : « Sur la communauté de communes Lavalette-Tude-Dronne de 2010 à 2020, 27 logements insalubres (indignes) ont été repérés après signalement, et 139 logements non décents (manque d'éléments de confort, mauvais entretien, logement trop petit...) ».

En 2019, sur les communes concernées par l'OPAH-RU, le repérage ORTHI a recensé :

- 3 logements insalubres et non décents à Chalais ;
- 3 logements insalubres et non décents à Montmoreau ;
- 2 logements insalubres et non décents à Villebois-Lavalette.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un questionnaire fut envoyé à destination des élus et secrétaires de mairie afin d'identifier les logements indignes / dégradés / très dégradés.

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire de cette opération. Ce volet d'action a pour objectif :

- D'améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité ;
- De leur apporter une réponse adaptée et partenariale ;
- De favoriser la réalisation de travaux pérennes.

L'action conduite en la matière doit permettre de mobiliser un panel complet d'outils et d'actions :

- Actualiser et renforcer le repérage sur le terrain avec les mairies et les partenaires du territoire et notamment le GIP Charente Solidarité*.

*Toute personne : locataire, propriétaire, élu, travailleur social, CAF, MSA, ainsi que tous partenaires ayant connaissance d'un logement présumé non-décent, non-conforme voire insalubre peut signaler la situation au GIP Charente Solidarités.

- Le GIP Charente Solidarités procède au contrôle de décence dans un délai d'environ 1 mois ;
- Le locataire, le propriétaire, le Maire de la commune sont informés par le GIP Charente Solidarités du résultat du contrôle et le cas échéant des suites à donner ;
- La CAF et la MSA ainsi que l'ensemble des partenaires ont connaissance des logements non-conformes et donnent suite (ex. suspension éventuelle de l'aide au logement) ;
- Les logements présumés insalubres sont signalés au Comité technique PIG Insalubrité ;
- L'ensemble de la procédure s'inscrit dans le cadre du « Pôle de Lutte contre l'Habitat indigne » animé par l'État ;
- Le GIP Charente Solidarités tient à jour le fichier informatique départemental de l'ensemble des contrôles effectués et des suites données ;
- La CAF (pour les bénéficiaires d'allocation logement) et le GIP Charente Solidarités accompagnent les locataires et les propriétaires pour que les travaux de remise aux normes soient effectués ;
- En cas d'impossibilité de négocier avec le propriétaire, le GIP Charente Solidarités accompagne le locataire pour effectuer les démarches « d'injonction de faire les travaux » auprès du Tribunal.

- La recherche de solutions adaptées et d'un traitement partenarial :

Un diagnostic personnalisé sera réalisé par le prestataire (analyse technique du bâtiment, état social de l'occupation du logement, état de la situation financière et juridique du propriétaire du logement).

Sur la base du diagnostic, le prestataire retenu proposera un programme d'intervention au regard de la situation dans sa globalité :

- Identifier les capacités à porter un projet de travaux lourds et conseiller le propriétaire dans le montage de son programme de travaux ;
- Identifier les partenaires susceptibles d'aider au traitement ;
- Identifier les besoins éventuels en relogement (temporaire ou définitif) ;
- Identifier les financements mobilisables ;
- Identifier la nécessité de mettre en place des procédures : en cas d'urgence ou de risque avéré et d'incapacité du propriétaire à y répondre de manière satisfaisante.

3.4.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit permettre de financer la réhabilitation de 12 logements indignes / dégradés / très dégradés (4 logements par an) :

- 6 logements pour les propriétaires occupants (sur 3 ans) ;
- 6 logements pour les propriétaires bailleurs (sur 3 ans).

Les travaux des logements indignes / dégradés / très dégradés seront financés dans les conditions par la réglementation en vigueur de l'Anah.

Pour s'assurer de la réussite de ces objectifs, l'opérateur s'assurera du suivi des indicateurs suivants :

- Réalisation quantitative ;
- Typologies des logements rénovés (surfaces, types, localisation) ;
- Typologies des ménages aidés ;
- Répartition des travaux par nature (mise en sécurité, remise aux normes économie d'énergie...) ;
- Montant des aides engagées (subventions, prêts) ;
- Montant des travaux générés ;
- Orientations proposées pour le suivi social.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle n'a pas révélé d'enjeux particuliers sur cette thématique.

3.5.2. Objectifs

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme MaPrimeRénov' Sérénité

3.6.1 Descriptif du dispositif

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne participera à la mise en œuvre du programme de rénovation énergétique « MaPrimeRénov' Sérénité » visant à inciter les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux de rénovation énergétique. La communauté de communes Lavalette Tude Dronne accompagnera également les propriétaires bailleurs.

Le dispositif MaPrimeRénov' Sérénité permet de financer des travaux de rénovation globale : un ensemble de travaux de rénovation énergétique réalisés en même temps dans votre logement (par exemple le changement d'un système de chauffage et l'isolation des combles). L'aide est dédiée aux propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes et s'applique aux travaux permettant un gain énergétique d'au minimum 35 %. A ce titre, les propriétaires éligibles au programme bénéficieront d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU durant toutes les phases de leur projet de réhabilitation.

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées après travaux ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement ;
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- La visite après travaux avec conseils sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux.

3.6.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit permettre de financer les 66 projets d'amélioration thermique :

- Périmètre intercommunal (50 communes) :
 - 36 logements pour les propriétaires occupants (sur 3 ans) ;

- 6 logements pour les propriétaires bailleurs (sur 3 ans).
- Périmètres infra-communaux de Renouvellement Urbain au sein des cinq communes « Petites Villes de Demain » :
 - 12 logements pour les propriétaires occupants (sur 3 ans) ;
 - 12 logements pour les propriétaires bailleurs (sur 3 ans).

L'opérateur s'assurera du suivi des indicateurs suivants :

- Réalisation quantitative ;
- Typologies des logements rénovés (surfaces, types, localisation) ;
- Typologies des ménages aidés ;
- Répartition des travaux par nature (isolation, ventilation, chauffage...) ;
- Gain énergétique (nombre de logements classés par gain énergétique, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre) ;
- Montant des aides engagées (subventions, prêts) ;
- Montant des travaux générés ;
- Orientations proposées pour le suivi social.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne est marquée par le vieillissement de sa population. Dans ce contexte démographique, il s'agira dans le cadre de l'OPAH-RU et dans un premier temps de repérer et mobiliser les ménages qui ne sollicitent pas les aides. Le travail en partenariat avec les communes, la MDPH du Département et les services à domicile, sera essentiel dans ce cadre pour identifier et informer les ménages susceptibles de bénéficier des aides de l'Anah concernant les travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

La communauté de communes n'accorde pas d'aides aux travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

3.7.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout demandeur fera l'objet d'une première information et orientation.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement dépassant la seule réalisation de travaux.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement ;
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions ;
- De faciliter les relogements (temporaires ou définitifs) nécessaires.

L'opérateur en charge du suivi d'animation pourra rencontrer des personnes vivant dans des conditions précaires afin de les orienter vers un partenaire social. L'objectif est de permettre aux personnes en détresse de retrouver des conditions de vie décentes.

Un travail partenarial étroit avec le Département et le GIP Charente Solidarité sera établi.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout demandeur fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en fonction des besoins.

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Nombre de ménages relogés.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Volet patrimonial

La mise en valeur patrimoniale et respectant la qualité architecturale contribue à améliorer l'attractivité des centres-bourgs. A ce titre il convient de noter les AVAP sur les communes d'Aubeterre-sur-Dronne et de Villebois-Lavalette.

De plus, les communes de Chalais et Montmoreau mènent des campagnes d'aide au ravalement de façades avec des conditions bien définies.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'UDAP.

En lien avec le volet économique et développement territorial, la communauté de commune a pour objectif « l'embellissement des devantures commerciales ». Les conditions d'attribution de la subvention sont définies dans le règlement d'intervention de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

Volet environnemental

Concernant le volet environnemental, l'assainissement non collectif est fortement présent sur toutes les communes de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne. Les études de zonage montrent des besoins de mise en conformité.

	%	NB ANC
Absence	3,83%	293
NC-Avec Enjeux	11,37%	870
NC-Sans Enjeux	24,95%	1 910
NC- Pas décelée	59,85%	4 582
TOTAL	100%	7 655

La mise aux normes de ces équipements est obligatoire mais peut entraîner des difficultés financières pour certains propriétaires.

Afin d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de mise en conformité de leur assainissement non collectif, la communauté de communes pourra accorder des subventions à destination des habitations dépourvues de système d'assainissement non collectif et de système d'assainissement non conforme avec enjeux (risques sanitaires concernant les contacts possibles avec les eaux usées dans un périmètre de captage et risques sanitaires concernant la santé des personnes).

3.9.2 Objectifs

Volet patrimonial

L'OPAH-RU doit permettre de financer 15 projets d'embellissement des devantures commerciales (5 par an).

L'opérateur s'assurera du suivi des indicateurs suivants :

- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de façades bénéficiant des aides de la communauté de communes.

Volet environnemental

L'OPAH-RU doit permettre de financer 30 projets de mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectif (10 par an). Les aides de communauté de communes sont inscrites dans le règlement d'intervention.

L'opérateur s'assurera du suivi des indicateurs suivants :

- Nombre de systèmes d'assainissement non collectif mis en conformité ;
- Nombre de propriétaires bénéficiant des aides de la communauté de communes.

Cette aide apportée par la communauté de communes pourra venir en complément des subventions accordées par le Département Charente (cf. Article 6 – Engagements complémentaires).

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence de nombreux logements vacants situés au-dessus des commerces. De fait, on observe de nombreux logements à l'étage avec aucunes accessibilités indépendantes des commerces situés au rez-de-chaussée.

La communauté de communes met en place une aide financière accordée pour les travaux permettant l'accessibilité à l'étage au-dessus des commerces, à usage d'habitation. A ce titre, les propriétaires bailleurs éligibles au programme bénéficieront d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU durant toutes les phases de leur projet de travaux :

- Une visite avec évaluation du commerce et du logement ;
- La réalisation des évaluations avant travaux, projetées après travaux ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement ;
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités.

Les commerces devront se trouver dans les périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des cinq communes « Petites Villes de Demain » : Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

3.10.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit permettre de financer 9 projets d'accessibilité aux étages au-dessus des commerces (3 par an).

Pour s'assurer de la réussite de ces objectifs, l'opérateur s'assurera du suivi des indicateurs suivants :

- Nombre de logements rendus accessibles.

Afin d'informer les commerçants de la mise en place de l'opération, l'opérateur en charge du suivi d'animation pourra organiser une communication ciblée afin d'être sensibilisé à cette problématique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont répartis comme suit :

- Périmètre d'intervention sur l'intégralité du territoire intercommunal, hors périmètres liés au volet Renouvellement Urbain ;

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Rénovation énergétique	14	14	14	14	14	70
Propriétaires occupants	12	12	12	12	12	60
Propriétaires bailleurs	2	2	2	2	2	10
Assainissement individuel	10	10	10	10	10	50
Total	24	24	24	24	24	120

- Périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des cinq communes « Petites Villes de Demain » : Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logement indigne	4	4	4	4	4	20
Propriétaires occupants	2	2	2	2	2	10
Propriétaires bailleurs	2	2	2	2	2	10
Rénovation énergétique	8	8	8	8	8	40
Propriétaires occupants	4	4	4	4	4	20
Propriétaires bailleurs	4	4	4	4	4	20
Devantures commerciales	5	5	5	5	5	25
Étage de commerce	3	3	3	3	3	15
Total	20	20	20	20	20	100

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

Les objectifs globaux sont répartis comme suit :

- Périmètre d'intervention sur l'intégralité du territoire intercommunal, hors périmètres liés au volet Renouvellement Urbain ;

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Rénovation énergétique	14	14	14	14	14	70
Propriétaires occupants	12	12	12	12	12	60
Propriétaires bailleurs	2	2	2	2	2	10
Total	14	14	14	14	14	70

- Périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des cinq communes « Petites Villes de Demain » : Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logement Indigne	4	4	4	4	4	20
Propriétaires occupants	2	2	2	2	2	10
Propriétaires bailleurs	2	2	2	2	2	10
Rénovation énergétique	8	8	8	8	8	40
Propriétaires occupants	4	4	4	4	4	20
Propriétaires bailleurs	4	4	4	4	4	20
Total	12	12	12	12	12	60

Objectifs de réalisation de la convention

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
Logements de propriétaires occupants	18	18	18	18	18	90
• Dont logements indignes / dégradés/ très dégradés	2	2	2	2	2	10
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	16	16	16	16	16	80
Logements de propriétaires bailleurs	8	8	8	8	8	40
- Dont logements indignes / dégradés/ très dégradés	2	2	2	2	2	10
- Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	6	6	6	6	30
Total	26	26	26	26	26	130

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 27/09/2023



ID : 016-211600739-20230925-DELIB77_2023-DE

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 195 300 €, selon l'échéancier suivant :

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
AE prévisionnels	439 060 €	439 060 €	439 060 €	439 060 €	439 060 €	2 195 300 €
Dont aides aux travaux	370 000 €	370 000 €	370 000 €	370 000 €	370 000 €	1 850 000 €
Dont aides à l'ingénierie	71 085 €	68 085 €	68 085 €	69 960 €	68 085 €	345 300 €
- Part fixe	54 525 €	51 525 €	51 525 €	53 400 €	51 525 €	262 500 €
- Part variable	16 560 €	16 560 €	16 560 €	16 560 €	16 560 €	82 800 €

5.2. Financements de l'État au titre de MaPrimeRénov' Sérénité

5.2.1. Règles d'application

MaPrimeRénov' Sérénité est portée par l'État, au travers de France Rénov' et piloté par l'ANAH. MaPrimeRénov' Sérénité peut être attribuée au propriétaire occupant ou bailleur pour financer des travaux et/ou dépenses de rénovation énergétique pour des logements individuels.

- Pour les propriétaires occupants avec une aide de 50% de 35 000 € de travaux HT maximum soit 17 500 € de subvention par dossier ;
- Pour les propriétaires bailleurs avec une aide de 25% de 60 000 € de travaux HT maximum soit 15 000 € de subvention par logement.

5.2.2 Montants prévisionnels

	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
AE prévisionnels	370 000 €	370 000 €	3370 000 €	370 000 €	370 000 €	1 850 000 €
Dont aides au PO	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	1 400 000 €
Dont aides au PB	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	450 000 €

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions concernant des travaux en lien avec la rénovation de logements indignes / dégradés/ très dégradés, en lien avec la rénovation énergétique et en lien avec les travaux d'assainissement s'appuieront sur le règlement de l'Anah (conditions de ressources).

Les aides dédiées à l'embellissement des devantures commerciales et l'accessibilité à l'étage au-dessus des commerces seront attribués par la communauté de communes sans conditions de ressources.

L'ensemble des règles sont inscrites dans le règlement d'intervention de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont définis dans le règlement d'intervention de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

Les financements seront décrits (règles d'application et emplois dans l'opération). Cela peut inclure des aides pour la mise en œuvre du programme Habiter Mieux.

5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par ... à l'opération est de €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €

Dont... (déclinaison possible par nature d'intervention)					
--	--	--	--	--	--

...

Article 6 – Engagements complémentaires

DÉPARTEMENT CHARENTE

Le Département Charente accompagne les particuliers de moins de 65 ans dans leur projet de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif non conformes. La subvention du Département s'adresse aux ménages aux ressources modestes et très modestes.

	Ménages modestes	Ménages très modestes
Montant de la subvention	25 % d'une dépense de travaux plafonnée à 6 000 €	20 % d'une dépense de travaux plafonnée à 6 000 €
Plafond de la subvention	1 500 € dans la limite d'une demande unique par foyer fiscal	1 200 € dans la limite d'une demande unique par foyer fiscal

Le prestataire en charge du suivi-animation aura pour rôle d'accompagner les administrés dans la demande de subventions.

PROCIVIS

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

En application de cette loi, la convention passée entre l'État et l'UES-AP (Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété) désignée par la marque PROCIVIS, agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) en date du 24 janvier 2023 prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de ses « Missions Sociales ». La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'est engagée par son activité « Missions Sociales » à apporter les financements nécessaires à l'octroi de prêts, sans intérêts, permettant de financer le coût des travaux, dans le cadre de 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.

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

Pour chaque dossier, PROCIVIS POITOU-CHARENTES au regard des éléments transmis par l'opérateur décide d'engager ou non le financement « Missions Sociales, son montant, sa durée, les éventuelles garanties demandées et ses modalités de remboursement. PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'engage à informer l'opérateur des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

L'objectif est de :

- Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement ;
- Compléter les financements publics (État, 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 l'étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- Les propriétaires modestes et très modestes, notamment ceux suivi par les travailleurs sociaux, la CAF, la MSA, les collectivités locales ;
- Les bénéficiaires d'une aides ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

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

Déblocage des prêts travaux « Missions sociales » :

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

Les modalités des prêts travaux « Missions Sociales » sont :

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

Nature des travaux :

- Travaux ne lien avec l'amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 25% minimum ;
- Travaux en lien avec l'autonomie de la personne dans l'habitat (handicap et/ou vieillissement) ;
- Travaux en lien avec la sortie d'insalubrité.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES réserve une enveloppe globale de 200 000 € à cette opération sur la période 2023-2026.

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

Depuis janvier 2015, la SACICAP PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE s'est engagée aux côtés de la Région Nouvelle-Aquitaine pour mettre en place la **Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique (CARTE)**. Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP NOUVELLE AQUITAINE, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, PROCIVIS AQUITAINE SUD et la Région Nouvelle-Aquitaine. L'instruction et la gestion des dossiers est assurée par PROCIVIS POITOU-CHARENTES pour les départements de la Charente, la Charente-Maritime, les Deux-Sèvres et la Vienne. PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE est gestionnaire du fonds.

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

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes ;
- Avancer les subventions publiques reversées par l'ANAH et les collectivités, en complément le

cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs ;

- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux.

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire ;
- Avance plafonnée à 9000 € par dossier ;
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas) ;
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale ;
- Plafonds de ressources : RFR +30%PO modestes ANAH ;
- Logement de plus de 15 ans ;
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTE) ;
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

Pour toutes subventions ANAH supérieures à 9000 €, 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).

CAUE16

La mission devra également s'inscrire de manière concertée avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) animée par le CAUE de la Charente.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage stratégique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Le pilotage est assuré par la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, maître d'ouvrage de l'opération. Le comité de pilotage se réunira au minimum une fois par an. L'opérateur fournira les supports de communication 8 jours avant sa tenue.

Il est chargé de partager le bilan annuel de l'OPAH :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires ;
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier ;
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires au dispositif.

Le comité de pilotage stratégique est composé au minimum :

- Du président de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne ou son représentant ;
- Du vice-président de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne en charge de l'habitat ou son représentant ;
- Du maire d'Aubeterre-sur-Dronne ou son représentant ;
- Du maire de Chalais ou son représentant ;
- Du maire de Montmoreau ou son représentant ;
- Du maire de Saint-Séverin ou son représentant ;
- Du maire de Villebois-Lavalette ou son représentant ;
- Du référent DDT / ANAH ;
- De l'opérateur OPAH-RU.

Le comité technique de l'OPAH-RU aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira minimum 3 fois par an sous la responsabilité du chef de projet PVD ou de sa/son responsable. Il sera libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard de l'ordre du jour. Il sera composé au minimum de :

- Partenaires selon dossiers ou thématiques à l'ordre du jour ;
- Référent DDT / ANAH ;
- Opérateur.

Le comité technique a pour rôle le suivi de l'avancement des opérations :

- Préparer/valider la stratégie d'intervention sur les immeubles où des interventions particulières ou procédures coercitives sont nécessaires ;
- De suivre ces stratégies d'intervention ;
- De formuler un préavis technique sur les projets de réhabilitation complexes accompagnés dans le cadre de l'OPAH ;
- D'examiner les dossiers individuels problématiques le cas échéant.

Le comité technique aura pour vocation de faciliter la mise en œuvre des dispositifs incitatifs ou coercitifs d'amélioration du parc privé.

L'opérateur préparera les éléments de présentation et coanimera les comités techniques avec le chef de projet PVD en charge de la thématique Habitat.

De plus, des points mensuels réguliers seront mis en place entre l'opérateur et le chef de projet PVD pour le suivi des actions de repérage, visites, signalement et définir les besoins en mobilisation de partenariat.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La communauté de communes Lavalette Tude Dronne désignera un prestataire chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat prévoit :

- A compter du 1er juillet 2024, les prestations d'accompagnement définies au II du présent article s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

Dès le 1er juillet 2024, l'opérateur MAR devra se conformer aux missions de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Si l'opérateur n'obtient pas son agrément MAR, le marché sera dénoncé.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera réalisé par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

Les principales missions confiées à l'opérateur sont les suivantes :

- Actions d'information et de communication :
 - Informer et sensibiliser le public et toute personne susceptible d'être intéressée ou d'être en relai du dispositif ;
 - Développer une communication ciblée en lien avec les élus ;
 - Participer à des événements spécifiques : organisation de visites, réunions, etc. ;
 - Informer et accueillir le public lors des permanences ;
 - Mobiliser les propriétaires occupants et bailleurs.
- Conseil et montage de dossiers :
 - Assister le porteur de projet dans les différentes démarches visant à apporter une solution aux problèmes rencontrés ;
 - Apporter un soutien technique, administratif et financier aux propriétaires éligibles aux aides de l'OPAH ;
 - Assurer le suivi des travaux à la fois opérationnel et financier en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage jusqu'à la clôture du dossier durant le temps de l'opération.
- Suivi et évaluation du programme :
 - Développer un tableau de bord qui permet de suivre l'avancée de l'opération en temps réel ;
 - Réaliser des bilans annuels.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Des points techniques réguliers seront mis en place entre l'opérateur et la chefferie de projet PVD, ces points permettront de définir les mobilisations nécessaires pour chaque situation :

- Les services d'instructions techniques (l'OPAH étant couverte par des SPR, une majorité de projets seront soumis à autorisation d'urbanisme) : service urbanisme/foncier, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et Conservation Régionale des Monuments Historiques, Service d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- Les financeurs : Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. L'opérateur est responsable de la transmission des dossiers de demandes de subventions auprès des partenaires financiers du dispositif ;
- Les services sociaux et acteurs de terrain (travailleurs sociaux/CCAS, ADIL, ARS, CAF, etc.) ;
- La transmission des signalements de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et précarité énergétique auprès des institutions compétentes.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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.

- Indicateurs de fonctionnement du dispositif.
 - Nombre et origine de contacts ;
 - Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
 - Identification des causes d'abandon ;
 - Nombre de dossiers en attente, montant des subventions en attente ;
 - Communication et information du public : nombre et type d'actions de communication.
- Indicateurs d'effets sur le bâti.
 - Type de situations accompagnées : maison, appartement, copropriété, occupé/vacant ;
 - Nombre de logements subventionnés et remis sur le marché (nombre avant et après travaux) ;
 - Type et nombre de travaux réalisés ;
 - Évolution de la performance énergétique avant/après : gain énergétique par opération, nombre de logement classé par gain énergétique, étiquettes énergétiques.
- Indicateurs sociaux et immobiliers.
 - Nombre et type de demandeurs (PO/PB, niveau de ressources) ;
 - Typologie des ménages : nombre de personnes concernées, composition familiale ;
 - Localisation des projets ;
 - Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché ;
 - Nombre de visites réalisées dans le cadre du volet immobilier ;
 - Nombre et type de logements conventionnés (niveau de loyer des logements produits) ;
 - Nombre de ménages co-accompagnés (mobilisation de partenaires sociaux) ;
 - Nombre et type de procédures coercitives lancées ;
 - Aboutissement des procédures (travaux réalisés par le propriétaire, travaux d'office...) ;
 - Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés.
- Indicateurs urbains et effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.
 - Nombre de devantures commerciales subventionnées ;
 - Études d'îlots réalisées ;
 - Localisation des aménagements urbains réalisés.
- Indicateurs économiques et financiers.
 - Coûts de réhabilitation au m² et par typologie de projet ;
 - Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
 - Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
 - Impact de l'OPAH sur le territoire : localisation des entreprises ayant réalisés les travaux

subventionnés.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

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

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



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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires plus 2 années de tranche conditionnelle. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

La convention doit préciser la durée de l'opération. Cette dernière démarre à la date de signature de la convention, sauf si une date de prise d'effet différente est spécifiée dans la convention. Cette date de prise d'effet ne peut, sauf cas exceptionnel (catastrophe naturelle), être antérieure à la date de signature. Lorsque la convention est rédigée, il convient de prévoir une période suffisamment longue avant sa date d'effet afin de permettre de recueillir toutes les signatures.

La durée des OPAH de droit commun et des OPAH-RR, de 3 ans, peut être portée à 5 ans (durée non prorogeable). Une OPAH-RU est signée pour 5 ans. La durée des PIG est libre, un an, trois ans, voire davantage (5 ans maximum).

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la commune d'Aubeterre-sur-Dronne

Pour la commune de Chalais



Pour la commune de Montmoreau

Pour la commune de Saint-Séverin

Pour la commune de Villebois-Lavalette

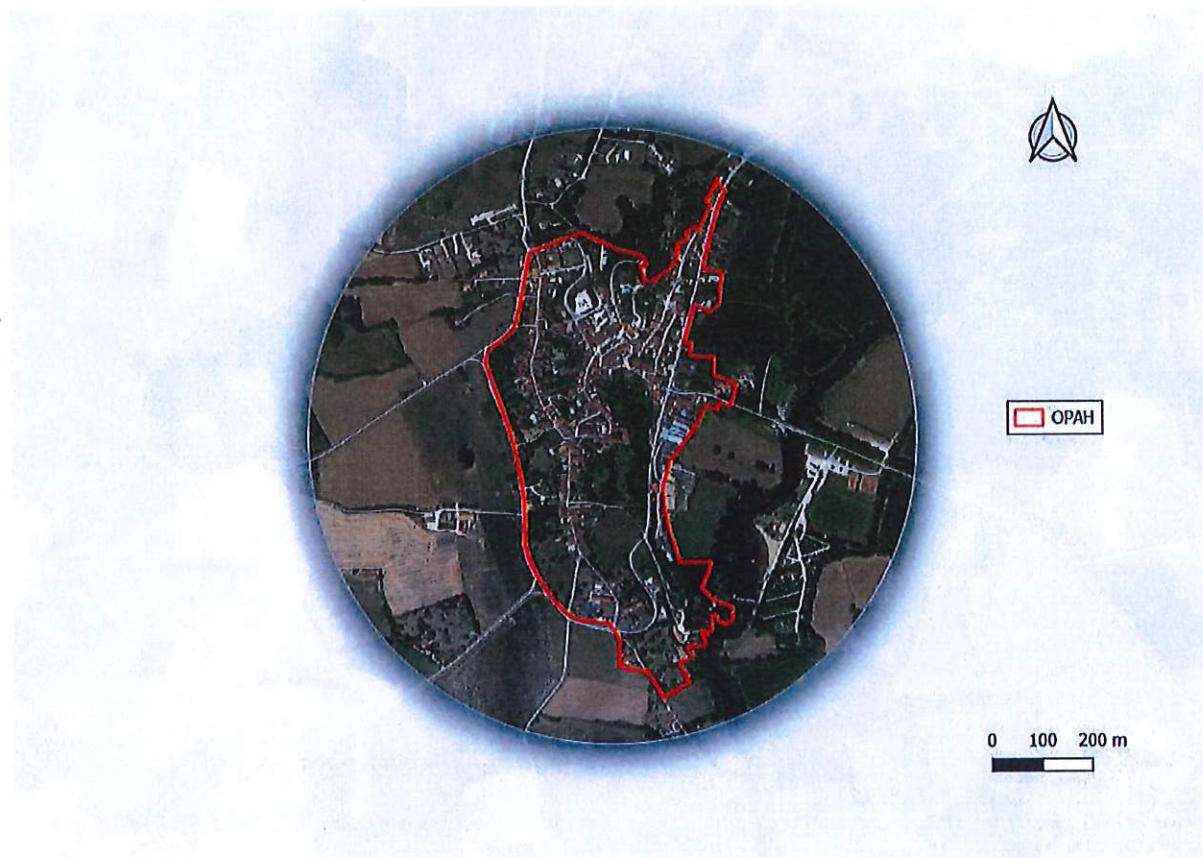
Autres partenaires

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des Immeubles adressés

Aubeterre-sur-Dronne

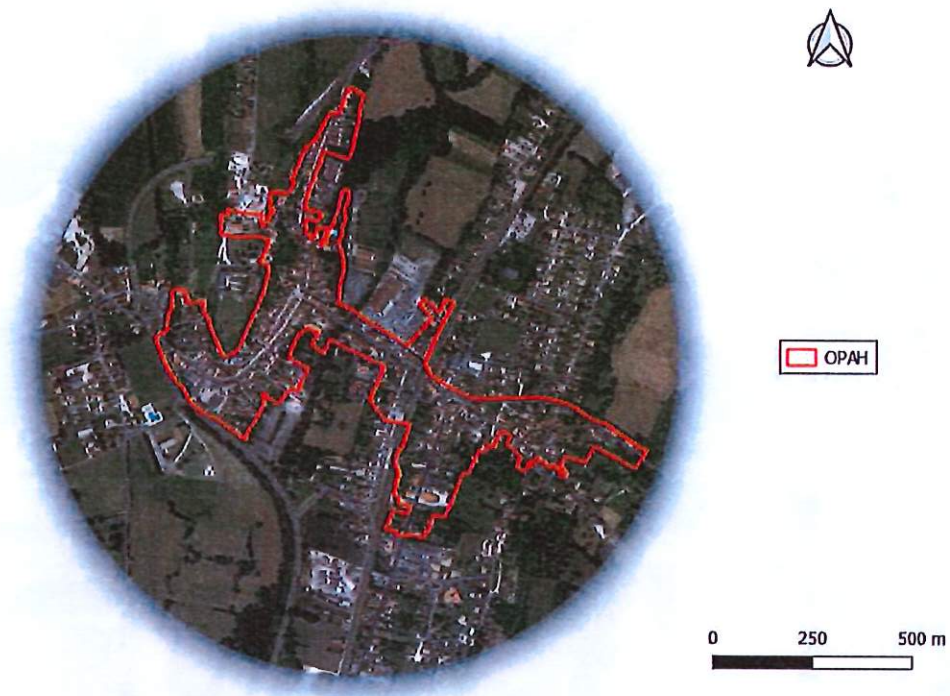
Périmètre OPAH



Chemin Creux
Chemin de l'Hôpital Saint-François
Chemin de la Grange (n°2)
Chemin des Cordeliers
Chemin des Douves (jusqu'au n°8)
Chemin du Pont Vieux
Chez Moignard
Impasse du Château
Passage Jean Fallot
Place du Champ de Foire
Place Jean Masson
Place Trarieux
Quartier de Plaisance
Route de Chalais – RD 2

Route de Laprade (jusqu'au n°15)
Route de Montmoreau
Route de Ribérac
Routin des Cordeliers
Rue Barbecane
Rue Barbichon
Rue de l'Arcade
Rue de la Tour des Apôtres
Rue du Minage
Rue du Puit
Rue Moignard
Rue Pierre Very
Rue Saint-Jacques
Rue Saint-Jean (jusqu'au n°44)
Sentier de la Porte

Chalais
Périmètre OPAH



Avenue de la Gare
Chemin des Près (n°3, 5, 7, 9, 11)
Chemin du Lavoir (n°1)
Impasse du Canal
Impasse Jeanne Blanc
Impasse Près de Lamballerie
Place de la Fontaine
Place de l'Hôtel de Ville
Place du Champ de Foire
Place Irénée Maugé
Place Saint-Christophe
Route d'Angoulême (Hors Collège)
Route de Barbezieux (n°1 à 56)
Route de Bordeaux (n°8, 10 à 46, 48)
Route de la Prée (n°1 à 5)
Route de Périgueux (n° pairs de 2 à 20, n°22 à 39)
Rue Alfred de Vigny
Rue d'Arenberg
Rue de la Tude (n°1 à 14, 16, 18, 20, 22 - 36)
Rue des Granges
Rue du Château (n°1 à 14 - 16 à 25 - 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39)
Rue du Four Banal
Rue du Marché
Rue du Moulin (n°1 à 23)
Rue Émile Bon
Rue Jean Remon (n°2 et 2bis)
Rue Pascaud Choqueur(jusqu'au n°10)

Rue Rampe Talleyrand
Rue Rancy
Rue Saint-Christophe (n°1 à 16, n° impairs de 17 à 39)
Rue Saint-Martial (jusqu'au n°3)

Montmoreau

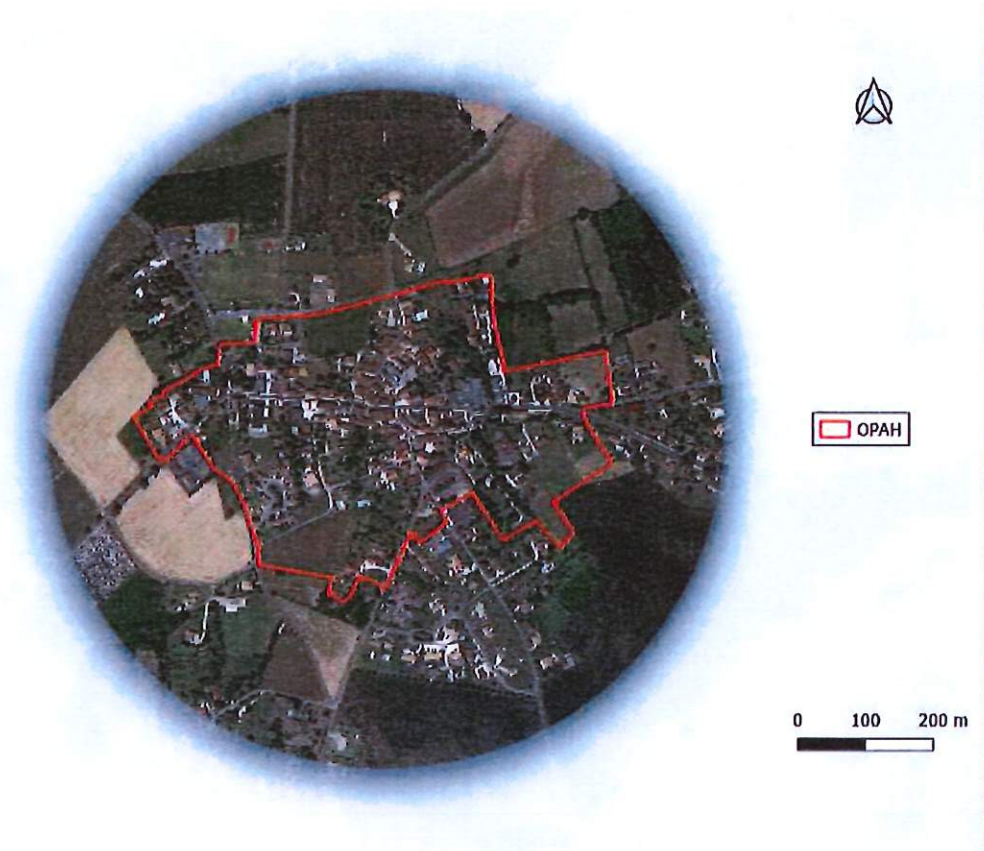
Périmètre OPAH



Allée du Stade
Avenue de l'Angoumois (n°1 à 23, 26)
Avenue de l'Aquitaine (n°1 à 15, 17, 21, 23 à 25, 27 à 31, 33, 39, 41, 43, 45)
Chemin des Granges (n°1 à 12)
Chemin des Jardins
Grand Rue
Place du Beaucanton
Route de Blanzac (n°2)
Rue de la Gare
Rue de la Garenne
Rue de la Liberté (n°4,6,8)
Rue de la Station
Rue du Boulivent
Rue du Canal
Rue du Champ de Foire
Rue du Château
Rue Parisienne
Rue Saint-Denys

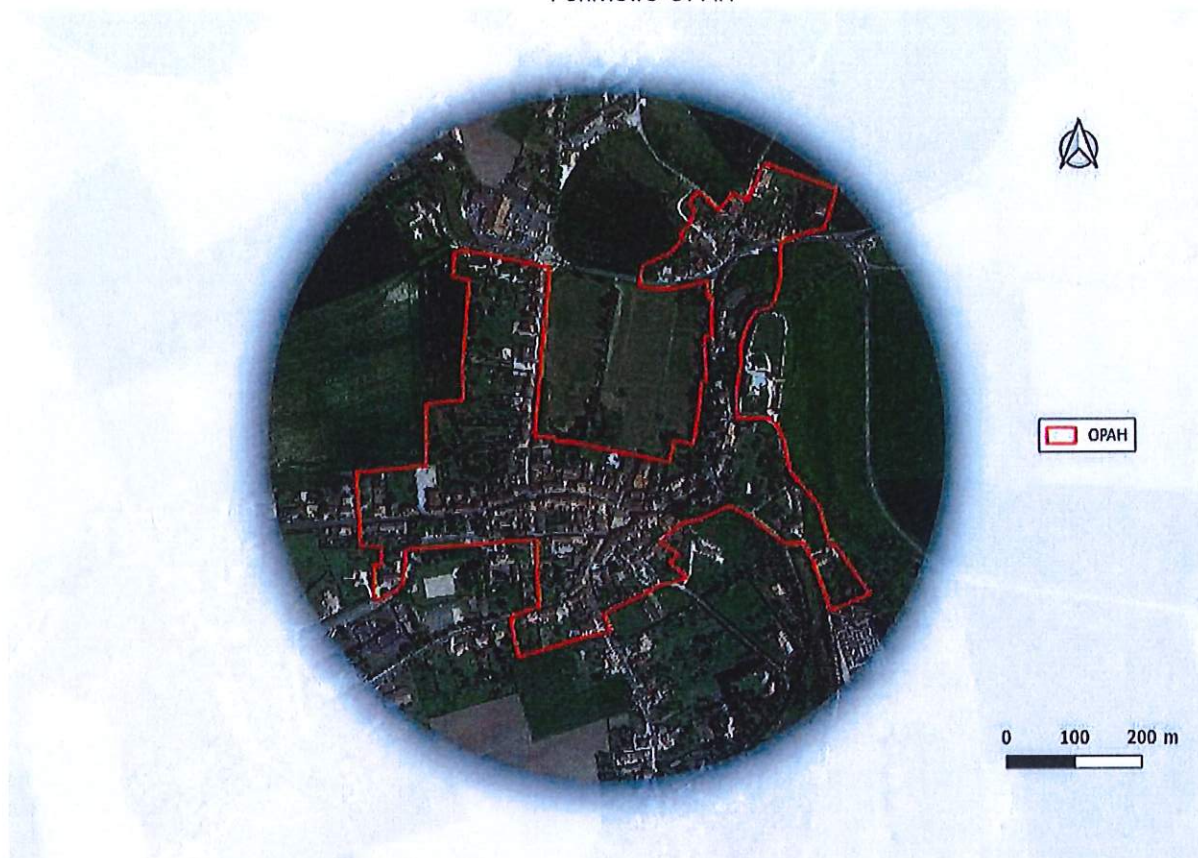
Saint-Séverin

Périmètre OPAH



Impasse des Granges
Impasse des Patinets
Place de la Poste
Place du Château
Place du Marché
Route d'Aubeterre (n°1 à 6, 8, 10, 12, 14)
Rue de la Pavancelle
Rue de la Poste
Rue des Écoles
Rue des Marguerites
Rue des Sources
Rue du 19 mars 1962
Rue du Grand Portail (n°1)
Rue du Périgord (n°1 à 43, 45, 53, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69)
Rue du Porche
Rue du Stade (n°3, 5)
Rue du Temple
Rue Volubilis (n°1, 5)

Villebois-Lavalette
Périmètre OPAH



Chemin des Écuries
Chemin Louis XIII
Grand Rue (n°1 à 73, 75)
Impasse des Augustins
Impasse des Halles Fleuries
Place des Halles
Place du Champ de Foire
Rue André Bouyer (n°1 à 26)
Rue de Gamby (n°1 à 13)
Rue de la Croix de Quart
Rue de l'église Saint-Romain
Rue de Navailles (n°2, 4)
Rue d'Epernon
Rue Rampeaux-Maurice Petiot
Venelle des Ursulines

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 27/09/2023



ID : 016-211600739-20230925-DELIB77_2023-DE

L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 78/2023

OBJET : COMPTABILITÉ : REMBOURSEMENT TAXES FONCIÈRES 2023 À MONSIEUR DELALANDE BERNARD SUITE À ACQUISITION EN COURS D'ANNÉE

Rapporteur : Jean-Pierre BERTRAND

Le Maire informe que, du fait de l'acquisition du bien immobilier appartenant à Monsieur DELALANDE Bernard, situé 12 Rue Pascaud Choqueur et composé de 10 garages, ce-dernier nous a fait parvenir son avis d'impôt sur les taxes foncières 2023.

L'acte d'achat de ce bien ayant été signé le 16 mai 2023, il est convenu que la commune va s'acquitter des taxes foncières pour ce terrain au prorata des mois à compter desquels elle est devenue propriétaire soit du 1^{er} juin au 31 décembre 2023.

Le montant global pour l'année étant de 1232 euros, la commune règlera donc la taxe pour 7 mois soit la somme de 718,67 euros à Monsieur DELALANDE Bernard.

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À l'unanimité

AUTORISE le Maire à procéder au règlement des taxes foncières relatives aux garages situés au 12 Rue Pascaud Choqueur au cours de l'année 2023, pour un montant de 718,67 euros.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (86) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 79/2023

OBJET : OCTROI D'UNE SUBVENTION EXTRAORDINAIRE AU CENTRE SOCIOCULTUREL ENVOL

Rapporteur : Jean-Pierre BERTRAND

Dans le cadre de l'organisation du 3^{ème} forum des associations de Chalais les 9 et 10 septembre derniers, le centre socioculturel ENVOL n'a pu bénéficier de l'occupation de la salle des fêtes communale à titre gratuit comme habituellement du fait que la salle soit louée pour un mariage.

De fait, le centre socioculturel a procédé à la location du cloître de l'EHPAD DE CHALAIS. Le devis établi pour cette location s'élève à 456 euros.

Le Directeur du CSC ENVOL sollicite donc le Maire aux fins d'obtenir une subvention extraordinaire correspondant au coût de cette location, puisqu'il s'agit d'une dépense non prévue au budget.

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À l'unanimité

ACCORDE l'attribution d'une subvention extraordinaire de 456 euros à l'association CSC ENVOL de Chalais pour la location du cloître à l'occasion du 3^{ème} forum des associations.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (86) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.



L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 80/2023

OBJET : ANNULATION DE LA DETTE DES CHARGES LOCATIVES INCOMBANT AU COMMERCE « LES SECRETS DE VAL »

Rapporteur : Jean-Pierre BERTRAND

Le Maire rappelle à l'assemblée que Madame MAUBOIS Valérie, gérante du commerce « Les Secrets de Val » a signé un bail précaire au 6T Route de Barbezieux le 21 avril 2022, renouvelé le 28 septembre 2022, puis le 21 avril 2023 pour une durée d'un an.

Par courrier reçu le 7 septembre dernier, Madame MAUBOIS indique avoir cessé son activité au 31 juillet 2023. Son commerce n'étant plus rentable, elle a entamé une procédure de liquidation judiciaire. De fait, elle a dû laisser son stock et son mobilier dans le local de la commune dans l'attente qu'un expert en évalue le montant.

Comme indiqué dans son courrier, il s'avère que, dans le cadre des travaux de rénovation effectués à l'étage dans la mairie, le commerce de Madame MAUBOIS a subi un dégât des eaux en janvier dernier et le plafond du local commercial est toujours endommagé.

De fait, Monsieur le Maire propose à l'assemblée de supprimer la dette de Madame MAUBOIS en annulant les charges locatives des mois de juin et juillet derniers aux fins de dédommagement pour le préjudice subi.

En effet, le linge stocké dans le local loué par Madame MAUBOIS sent fortement l'humidité et s'en voit par là dégradé.

Le montant de la dette actuelle de Madame MAUBOIS s'élève à 1 052 euros.

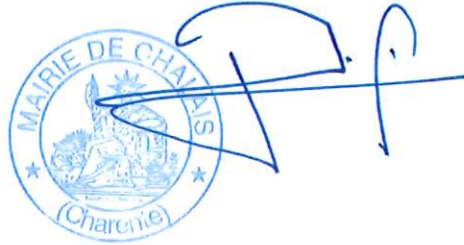
Il est précisé que ce dédommagement pourrait être pris en compte par les assurances des deux sociétés à l'origine du dégât des eaux.

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À 13 voix pour et 5 abstentions

ACCORDE l'annulation de la dette des charges locatives de Madame MAUBOIS Valérie à hauteur de 1 052 euros.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (86) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 81/2023

OBJET : OPÉRATION DE DISTRIBUTION DE CHÈQUES-CADEAUX POUR NOËL AUX SÉNIORS DE LA COMMUNE EN PARTENARIAT AVEC LES COMMERÇANTS DE CHALAIS

Rapporteur : Anja BEAU

Cette année, les élus de la municipalité ont de nouveau fait le choix de soutenir le commerce local et de réitérer l'opération chèques-cadeaux offerts aux personnes âgées de plus de 65 ans, résidant Chalais et inscrites sur les listes électorales communales, par la remise d'un chèque-cadeau d'une valeur de 16 euros.

Cette opération sera effectuée en partenariat avec les commerçants de Chalais et l'association PHÉNIX. Les modalités pratiques de l'opération vont être établies et communiquées à chaque commerçant par écrit.

Une affiche permettant de s'identifier en tant que « commerçant partenaire de l'opération » leur sera remise pour qu'ils la disposent dans leur vitrine.

Vu le Décret N° 2016-33 du 20/01/2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités territoriales ;

Vu la compétence de la commune en matière de politique locale du commerce ;

Le Maire propose à l'assemblée d'effectuer une opération de remise de chèques-cadeaux seniors pour Noël d'une valeur de 16 euros par bénéficiaire. Il s'avère qu'au dernier décompte effectué, **518 personnes** sont concernées par ce chèque-cadeau, ce qui fait un total de **8 288 euros**.

Les 25 résidents bénéficiaires de la Maison de retraite recevront de nouveau un colis de « sucreries » d'une valeur de 15 euros. Un devis va être réalisé pour cela auprès du Marché Fermier de Chalais.

Les chèques-cadeaux seront remis aux bénéficiaires en main propre contre signature.

La date de **commencement de l'opération sera le 9 décembre 2023** avec la distribution des chèques-cadeaux à domicile par les élus.

Les bénéficiaires auront **jusqu'au 31 janvier 2024** pour dépenser leur chèque-cadeau dans les commerces de Chalais.

L'opération se terminera le 29 février 2024, terme de rigueur, date à laquelle les commerçants devront nous avoir fait parvenir leur facture respective récapitulant le nombre de chèques-cadeaux qu'ils ont récoltés.

Ils seront tenus d'accompagner leur facture des chèques-cadeaux récupérés afin que la commune puisse procéder aux vérifications avant que les mandats ne soient émis aux commerçants concernés et que le Trésorier procède aux paiements.

Les chèques-cadeaux seront imprimés sur des cartons blancs BB250, format 90X210 mm, par l'imprimerie BERTON, ainsi que les affiches à apposer chez les commerçants pour un devis de 195 euros T.T.C.

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À 14 voix pour et 4 abstentions

- **VALIDE** la réitération de l'opération de remise des chèques-cadeaux aux seniors d'une valeur de 16 euros en partenariat avec les commerçants de Chalais.
- **VALIDE** la remise de colis de « sucreries » aux 25 résidents de l'EHPAD de Chalais inscrits sur les listes électorales communales.
- **ACCEPTE** le devis de l'imprimerie BERTON pour l'impression des chèques-cadeaux et des affiches pour les commerçants pour un montant de 195 euros.
- **VALIDE** la durée de l'opération du 9 décembre 2023 (commencement de la distribution des chèques-cadeaux) au 29 février 2024 (date de la remise des factures et des chèques-cadeaux récoltés par les commerçants).

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de POITIERS (86) dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt cinq du mois de septembre, à vingt heures trente, en application des articles L.2121-10, et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes communale, en séance publique, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHALAIS, sous la présidence de Monsieur Joël BONIFACE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 11

Votants : 18

Date de convocation : 19/09/2023

Présents : BONIFACE J., MARCELIN G., BEAU A., NEVEU J., BERTRAND J.P., LEMOINE J.M., MELNYK J., BONNIN J., BLANCHET J., SAINT-LOUPT M. et NADAL S.

Absents/Excusés : MARCELIN E., MAYOUX S., DURAND D., MICHAUD J.P., BOUDEAU J., BICREL L. et MAURY J.C.

Pouvoirs : MARCELIN E. à MARCELIN G., MAYOUX S. à BERTRAND J.P., DURAND D. à BEAU A., MICHAUD J.P. à BONIFACE J., BOUDEAU J. à MELNYK J., BICREL L. à LEMOINE J.M. et MAURY J.C. à SAINT-LOUPT M.

Monsieur MELNYK Jean a été désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Délibération : 82/2023

OBJET : MOTION POUR LE MAINTIEN DE L'OUVERTURE DE LA PISCINE DU BASSIN DE VIE DE CHALAIS

Rapporteur : Joël BONIFACE

Suite à la présentation de la situation budgétaire de la Communauté de Communes, la commune de Chalais prend acte de la situation compliquée de l'équilibre financier et comprend la nécessité de rechercher des économies pour éviter de nouvelles hausses de la fiscalité.

Elle note également une inéquité territoriale du financement des équipements sportifs et culturels (gymnase, dojo, médiathèque) et des investissements de développement.

Elle remarque aussi les déficits importants sur les écoles mais néanmoins nécessaires pour accueillir dans de bonnes conditions les élèves du territoire.

Elle s'interroge par contre sur le déficit colossal des haltes garderie et le périscolaire.

De même, il est évoqué le déficit récurrent des piscines du territoire tout en affirmant la nécessité de l'enseignement de la natation pour répondre aux exigences de la loi.

Concernant les déficits des piscines, la commune de Chalais regrette le manque de transparence en ne faisant jamais apparaître l'attribution de compensation versée depuis de nombreuses années pour le bassin de Chalais qui dépasse largement le déficit de celle-ci.

Un sondage effectué auprès de la population avant l'ouverture des piscines cette année laisse apparaître que la proximité est le critère primordial pour la plupart des utilisateurs.

Note que la fréquentation par habitant du territoire reste la plus importante sur le bassin de vie de Chalais.

Dit que d'un point de vue touristique, la piscine a un rôle d'attractivité.

Regrette d'avoir été privée de maître nageur cette année, ce qui aurait permis aux jeunes de prendre des cours de natation et à une population demandeuse la pratique d'activités nautiques telle que l'aquagym.

En outre, dans un souci d'économie d'énergie, la piscine de Chalais n'est pas chauffée et les scolaires du secteur ne peuvent donc s'y rendre dès le mois de juin. Néanmoins, les trajets routiers pour les déplacements quotidiens à la piscine de Montmoreau engendrent des frais et de la pollution. Un déplacement à pied des écoliers ou des collégiens vers la piscine de Chalais serait bénéfique pour les élèves et pour l'environnement.

Souligne que le maintien de la piscine à Chalais est aussi déterminant pour une population à faible revenu et dont les moyens de locomotion sont limités.

Au vu de cet exposé,

Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré
À l'unanimité

DEMANDE, dans l'hypothèse d'une décision de fermeture définitive d'une ou plusieurs piscines du territoire, le maintien de l'ouverture de la piscine du bassin de vie de Chalais, considérant que les bassins aquatiques sont un service de proximité nécessaire aux administrés et notamment les plus en difficultés.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE A CHALAIS, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire
Joël BONIFACE

