



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

Loudun Petite Ville de Demain

du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2028

Convention n°

XX XXXX 2023

La présente convention est établie :

Entre

La **communauté de communes du Pays Loudunais**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par le président du conseil de communauté, Joël DAZAS ;

L'**État**, représenté par M. le préfet du département de La Vienne, Jean-Marie GIRIER,

L'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Benoit PREVOST-REVOL, Directeur Départemental des Territoires de la Vienne agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

La **commune de Loudun**, représentée par son maire, Joël DAZAS ;

Le **Département de la Vienne**, représenté par le président du Conseil Départemental, Alain PICHON ;

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté conjoint de la préfète et du président du conseil départemental de la Vienne en date du 29 août 2017,

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

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation en date du 21 mars 2023

Vu la délibération du conseil de communauté de la communauté de communes du Pays Loudunais, en date du 06 juin 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Loudun en date du 24 mai 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Vienne en date du 11 mai 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	12
Article 2 – Enjeux	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	13
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain	14
3.1.1 Descriptif du dispositif	14
3.1.2 Objectifs	16
3.2. Volet foncier	16
3.2.1 Descriptif du dispositif	16
3.2.2 Objectifs	17
3.3. Volet immobilier	19
3.3.1 Descriptif du dispositif	19
3.3.2 Objectifs	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	20
3.4.1. Descriptif du dispositif	20
3.4.2 Objectifs	20
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	21
3.5.1 Descriptif du dispositif	21
3.5.2 Objectifs	21
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.6.1 Descriptif du dispositif	22
3.6.2 Objectifs	22
3.7 Volet social	23
3.7.1 Descriptif du dispositif	23
3.7.2 Objectifs	23
3.8. Volet patrimonial et environnemental	23
3.8.1 Descriptif du dispositif	23
3.8.2 Objectifs	23
3.9. Volet économique et développement territorial	24
3.9.1 Descriptif du dispositif	24
3.9.2 Objectifs	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27

5.1. Financements de l'Anah	27
5.1.1. Règles d'application	27
5.1.2 Montants prévisionnels	27
5.2. Financements de la communauté de communes du Pays Loudunais	27
5.2.1. Règles d'application	27
5.2.2 Montants prévisionnels	28
5.3. Financements de la commune de Loudun	28
5.3.1 Règles d'application	28
5.3.2. Montants prévisionnels	28
5.4. Financements du conseil départemental de la Vienne	29
5.4.1 Règles d'application	29
5.4.2. Montants prévisionnels	29
5.5 Tableau récapitulatif des engagements	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	31
Article 6 – Conduite de l'opération	31
6.1. Pilotage de l'opération	31
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	31
6.1.2. Instances de pilotage	31
6.2. Suivi-animation de l'opération	32
6.2.1. Équipe de suivi-animation	32
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	33
6.3.2. Bilans et évaluation finale	34
Chapitre VI – Communication.	34
Article 7 - Communication	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	36
Article 8 - Durée de la convention	36
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 10 – Transmission de la convention	36
Annexes	38
A.1 Périmètre de l'opération	38
A.2 Liste des rues concernées	39

Préambule

Eloignée des métropoles (à 1h de Poitiers), Loudun joue un rôle de polarité à l'échelle du pays loudunais, un territoire rural de 24 430 pour 45 communes. Avec une démographie stagnante, l'ensemble du territoire est fragilisé par la déprise démographique de Loudun, qui est passé de 7 700 habitants en 1999 à 6 700 en 2019.

Le centre-ville de Loudun est le secteur le plus touché par cette déprise démographique, marqué par une forte vacance commerciale et des logements, générant une dégradation du bâti impactante pour l'image du centre-ville et grevant la capacité du territoire à inverser cette tendance.

L'attractivité du centre-ville et de son habitat est aujourd'hui une priorité politique à Loudun, dans la mesure où tout changement implique une politique publique contracyclique, pour rompre avec un cercle vicieux à l'œuvre depuis 20 ans. En agissant sur l'habitat, la ville cherche à renforcer une centralité qui garantit l'accès à plus de 20 000 habitants à un bouquet de services essentiels.

Eléments issus de l'étude pré-opérationnelle, problèmes et obstacles à surmonter

Un centre-ville paupérisé au marché immobilier détendu

De nombreux indicateurs marquent nettement la différence entre la ville de Loudun et plus spécifiquement le centre-ville avec le reste du Département de la Vienne : revenu médian par ménage¹ (19 270 € à Loudun contre 21 140 € dans la Vienne), le taux de pauvreté (14% dans la Vienne, 17% à Loudun et des pics à plus de 30% dans certains secteurs du centre-ville). En matière d'habitat, Loudun se caractérise par un marché particulièrement détendu n'incitant pas à la réalisation de travaux pour les bailleurs, et générant des acquisitions d'opportunité pour des ménages modestes n'ayant pas la capacité d'améliorer le bâti par la suite.

Cette situation immobilière entraîne un faible et difficile investissement sur l'habitat ancien, ce qui engendre des problématiques de vacance, d'insalubrité et d'indignité particulièrement importantes et structurelles.

Un centre-ville peu animé, avec une vacance des logements et une vacance commerciale importante

Sur 4 200 logements, 600 sont vacants à Loudun, soit 15% du parc (données fichiers fonciers 2021). A l'échelle du centre-ville (intra-boulevard et logements qui donnent sur celui-ci), c'est 24% du parc qui est vacant et 6% des logements qui présentent un aspect visuel extérieur dégradé. Concernant l'activité commerciale, 45 cellules sont vacantes sur les 203 recensées dans un centre-ville commerçant aux fragilisés par des déambulations difficiles, points d'intérêts peu mis en valeurs et un bâti pour partie mal entretenu.

Une offre de logement dont les typologies sont peu adaptées à la demande actuelle

Avec un prix médian de l'immobilier déjà bas sur la ville de Loudun (environ 1 000 €/m² en moyenne), le centre-ville (intra-boulevard) se démarque avec un prix moyen de l'immobilier à 700 €/m², soit moins de la moitié des prix neufs de la construction.

La dégradation du parc de logement n'explique pas cette situation à elle-seule : le centre-ville est handicapé par l'abondance de typologies de logements dont la configuration ne correspond pas à la demande des ménages locaux, à fortiori dans un territoire où les prix sont abordables.

L'analyse des cadres de vie réalisée en étude pré-opérationnelle a permis de révéler la prévalence de la vacance sur certaines typologies, ainsi que la faiblesse de leurs valeurs immobilières.

¹ Insee 2019 – Revenu médian des ménages par unité de consommation

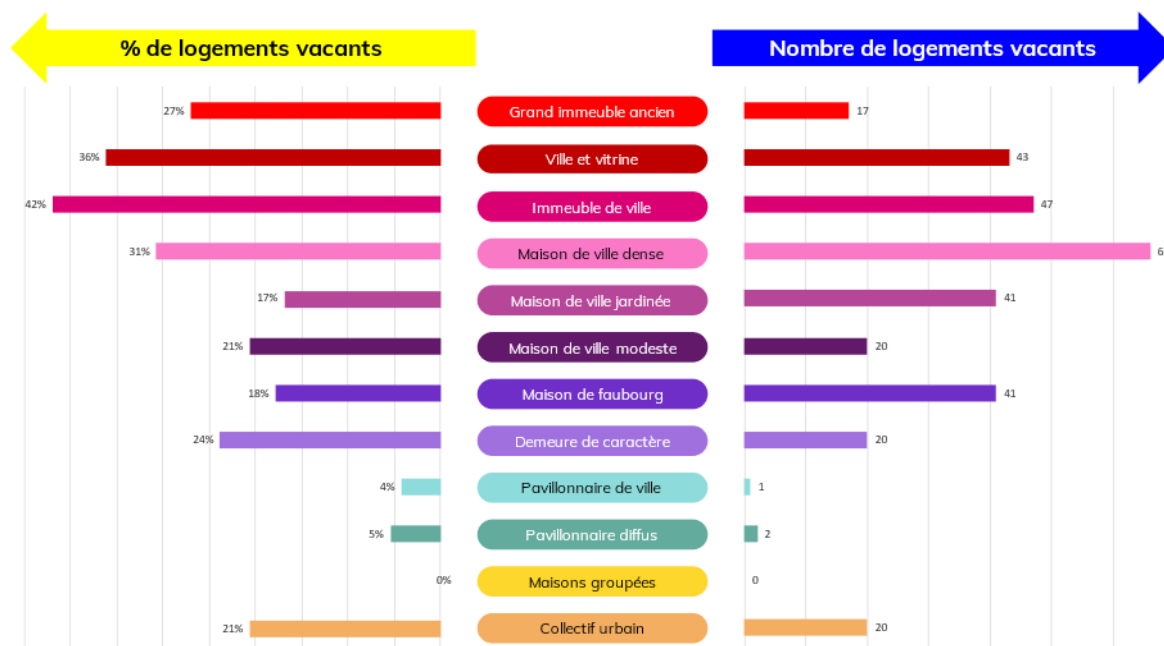


Figure 1 : Taux de vacance par cadres de vie dans le centre-ville de Loudun

A l'échelle du centre-ville, la vacance ne s'explique donc pas seulement par une composante environnementale (circulations, stationnements, aménités urbaines ...) mais en grande partie par des typologies de logements inadaptées à la demande locale. Cette situation implique un effort supplémentaire de reconfiguration plus profonde des immeubles fortement touchés par la vacance. Ces derniers sont des typologies à forte prévalence de propriétaires bailleurs (immeubles de villes, villes et vitrines maisons de ville denses), tandis que les typologies plus marquées par la prévalence de propriétaires occupants connaissent une vacance plus modérée (maisons de ville jardinées, maisons de faubourg, maisons de villes modestes ...).

La dégradation et la précarité énergétique pèsent sur l'attractivité du marché du logement dans le centre-ville

Dans le centre-ville, 78 logements, soit 6% du parc présente des signes de dégradation visibles depuis l'extérieur. A ces cas extrêmes s'ajoutent l'ensemble des logements dégradés sans signes apparents et les passoires énergétiques, estimées à 270 logements² soit 21% du parc total et 38% des résidences principales. La faiblesse de la dynamique de projets dans un parc et environnement déprécié a généré une dégradation du parc qui devient un élément extrêmement bloquant pour inverser la tendance.

La lutte contre la dégradation est une priorité de la collectivité, que ce soit pour réinvestir des logements vacants ou pour améliorer des logements dégradés aujourd'hui occupés. Parmi les 78 logements présentant un aspect visuel dégradé, la moitié est occupée, majoritairement par des locataires du parc privé.

Un parc locatif privé social « de fait » générateur de mal-logement

Le centre-ville se caractérise également par la part majoritaire des locataires dans le parc de résidences principales (460 logements, soit 33% du parc de logements et 53% des résidences principales). Par ailleurs, le centre-ville ne compte que 7% de logements sociaux (sur la totalité du parc), dans une ville qui en compte 15% (500 logements) et concentre plus de la moitié des logements sociaux à l'échelle de la communauté de communes.

² Source : DPE ADEME redressés par l'école des mines.

L'offre locative sociale est donc faible quantitativement au regard des revenus des ménages du territoire. Dans ce contexte, les publics modestes se reportent sur l'offre locative privée, qui devient une offre destinée à loger les plus modestes dans la mesure où le « ticket » d'accession à la propriété est très accessible dans le territoire.

Ainsi 30%³ des ménages du parc locatif privé à Loudun ont des revenus en-dessous du seuil de pauvreté, une proportion comparable avec le parc social (41%). Les publics du parc locatif privé et du parc social sont donc sensiblement les mêmes, à la différence qu'ils sont davantage exposés dans le centre-ville au mal-logement pour plusieurs raisons :

- L'absence d'intérêt économique à réaliser des travaux pour les bailleurs dans un marché immobilier qui effacerait tout ou partie de l'investissement réalisé de la valeur du bien et dans la mesure où les locataires privés n'ont pas d'alternatives ;
- Le faible risque d'impayé, même en ciblant des locataires très modestes, dans la mesure où 35% des logements de propriétaires bailleurs de la ville bénéficient d'une aide CAF pouvant être versée directement aux propriétaires ;
- La superposition de la dégradation sur des logements locatifs et d'un taux de pauvreté dépassant 30% sur certains secteurs, notamment sur la rue de la Porte Chinon.

Au-delà des logements dont l'aspect extérieur démontre la dégradation (78 logements prioritaires à traiter pendant l'opération), d'autres indicateurs montrent une exposition particulière des locatifs à ce risque :

- Les plus faibles valeurs immobilières sont situées dans les cadres de vie à fort prévalence du locatif ;
- Les cadres de vie les plus vacants et à forte prévalence de locatifs sont les mêmes, laissant supposer un plus grand délaissement des biens ainsi que l'action sur les bailleurs comme levier principal de sortie de vacance.

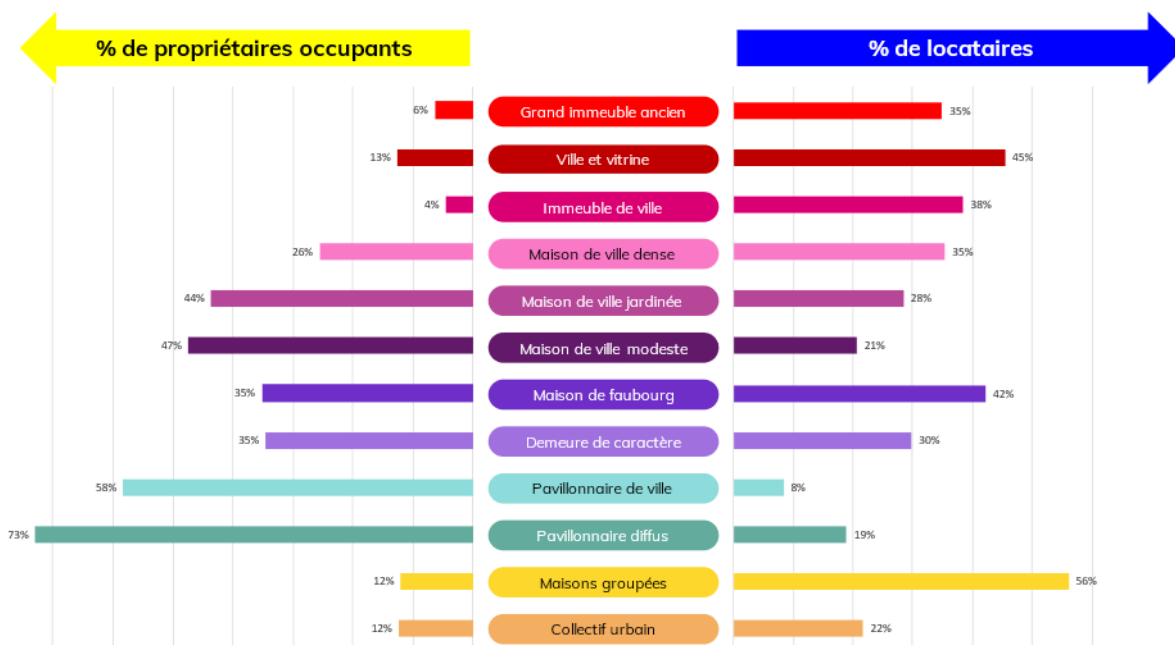


Figure 2 : Part des locataires et des propriétaires occupants selon les cadres de vie du centre-ville

³ Source : INSEE FILOSFI 2019

Une faible dynamique de projets et des situations bloquées

Chaque année, 70 logements changent de propriétaire dans le centre-ville, soit 5% du parc. En phase de diagnostic, des échanges avec les professionnels de l'immobilier ont permis de confirmer que la dynamique d'acquisition suivait une logique d'opportunité, très peu suivie de projets de travaux.

Au-delà de la nécessaire amélioration des bilans économiques de la rénovation, d'autres situations bloquées (propriétaires défaillants, montant des travaux nécessaires impossibles à compenser par des aides incitatives) ont été identifiées parmi les 78 logements présentant un aspect dégradé. Des actions foncières, complémentaires aux aides incitatives et actions coercitives pourraient être nécessaires pour déclencher une dynamique de projets sur les secteurs à forts enjeux dans le secteur porte chinon, place Sainte-Croix, rue Carnot, rue des marchands.

Politique territoriale menée par la collectivité en matière d'habitat

Les enjeux approfondis dans le diagnostic avaient été déjà relevés en 2017 à l'occasion de la réalisation de plusieurs études et d'un plan guide pour la ville. Ce dernier n'avait pas été suivi d'effets dans l'immédiat.

Cependant, une accélération s'est produite depuis 2021 pour la ville de Loudun et la communauté de communes du Pays Loudunais dans leur niveau d'intervention sur l'habitat et le centre-ville.

La communauté de Communes est compétente en matière d'habitat et a mis en place en 2021 un Service Public de la Rénovation de l'Habitat en Loudunais avec lequel le programme de l'OPAH-RU devra s'articuler. La mise en œuvre du programme viendra structurer les interventions de la communauté de communes sur des thématiques encore peu investies : habitat indigne, procédures du code de la santé publique et de la construction.

La commune de Loudun est compétente en matière d'urbanisme (interventions foncières) et a procédé ses dernières années à plusieurs acquisitions foncières dans le centre-ville sur des bâtiments emblématiques et centraux : l'immeuble dit « Chauveau » rue des Marchands ayant fait l'objet d'une étude AMO de faisabilité en 2021, et l'îlot de Leuze dont la vocation future est d'accueillir l'office du Tourisme. Le futur programme s'inscrira en synergie avec ces interventions, visant à maximiser leur effet de levier sur l'environnement urbain alentour (effets d'entraînement par les aides incitatives, nouvelles acquisitions si nécessaires, leviers de valorisation des biens acquis ...).

Les signatures des conventions Etat « Petite ville de demain » et Région « revitalisation des centres » en 2021, ont posé des objectifs clairs pour Loudun qui doit maintenir sa place au cœur d'un réseau de villes moyennes en Nord Poitou. La stratégie de la revitalisation du centre s'articule autour de deux axes d'intervention :

- Loudun, une place marchande et touristique : en travaillant à la revitalisation de ses commerces et activités de centre-ville, son animation culturelle et touristique, et son accessibilité. Les espaces publics doivent refléter cette ambition en permettant les déambulations piétonnes et cyclables et en valorisant la trame verte entre les différents parcs et jardins, pour rejaillir sur l'histoire patrimoniale de la ville ;
- Loudun, un centre réinvesti et habité : en concentrant les principaux efforts d'investissement pour la mutation d'îlots dégradés et friches à reconquérir à des fins de commerces, équipements et/ou logements, et en accompagnant la réhabilitation des logements, avec un coût acceptable pour les opérateurs et bénéficiaires.

C'est dans ce contexte et pour préparer la réponse à ces ambitions qu'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été conduite de décembre 2021 à décembre 2022. Cette étude a été menée conjointement à une seconde, portant sur l'élaboration d'un programme de recomposition urbaine, décliné en fiches actions jointes à la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie d'intervention retenue vise à amorcer une dynamique de projets faisant défaut sur le centre-ville au regard de besoins de travaux importants et une dynamique immobilière bloquante pour les propriétaires.

La stratégie de la collectivité s'appuie donc sur trois logiques qui seront mises en œuvre tour à tour au cours de l'opération :

- **Une dimension incitative**, priorisée vers les ménages modestes et les bailleurs qui conventionnent, destinée à améliorer le modèle économique de la rénovation de l'habitat, la composition de ce volet s'est articulée sur :
 - La recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes par les propriétaires bailleurs ou accédants. Les aides financières ANAH seront donc abondées par la collectivité, avec un effort supplémentaire vers les propriétaires bailleurs, afin de réduire le reste à charge et compenser la perte d'attractivité générée par le plafonnement des loyers. Sur les propriétaires occupants, les aides accordées cherchent quant à elle à améliorer le modèle économique de l'accession-rénovation, qu'elle soit énergétique ou liée à la résorption de la dégradation ;
 - La recherche d'un levier démographique et d'attractivité résidentielle à travers l'OPAH-RU, en soutenant notamment l'acquisition- amélioration de biens vacants. Les projets liés à une sortie de vacance, notamment des propriétaires occupants, seront bonifiées afin d'exploiter le potentiel révélé par l'analyse des cadres de vie sur des typologies intéressantes pour de jeunes accédants (maisons de ville) ;
 - La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (ravalement des façades). Les aides en la matière seront concentrées sur les linéaires stratégiques du centre-ville
- **Une dimension coercitive** en réponse à l'habitat indigne, avec une première prise en main de ce sujet encore peu investi par la collectivité. La mise en place d'aides incitatives viendra légitimer l'application de procédures coercitives de premiers niveaux : application du règlement sanitaire départemental et procédures d'insalubrité sur des immeubles préalablement repérés dans le diagnostic. A ces procédures curatives visant à forcer les propriétaires à réaliser des travaux, la ville va également prévenir la remise sur le marché de logements indignes via la mise en place d'une autorisation et d'un permis de louer, en partenariat avec la CAF sur le périmètre de l'OPAH-RU.
- **Une dimension foncière**, dont les développements seront précisés au cours de l'opération au regard de l'impact constaté des deux premières dimensions. La présente convention calibre 2 études de faisabilités visant à mener des procédures pouvant déboucher sur des expropriations au profit de la collectivité et rechercher des leviers de valorisation de ces emprises acquises auprès des partenaires (RHI/THIRORI, ou co-financements des déficits d'opérations avec le conseil régional et départemental).

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Loudun, la Communauté de communes du Pays Loudunais, le Département de la Vienne, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Loudun.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente opération s'adresse aux propriétaires occupants et bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'économies d'énergie, de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, de maintien à domicile.

Le périmètre d'intervention de l'opération comprend l'ensemble des immeubles à l'intérieur et donnant sur la ceinture de Boulevard de Loudun. Ce périmètre contient 1 460 logements dont :

- 78 présentent un aspect extérieur dégradé et seront prioritairement visés par l'opération ;
- 440 logements occupés par leur propriétaire ⁴;
- 490 logements loués par des bailleurs privés ;
- 100 logements publics sociaux ;
- 350 logements vacants ;
- 70 résidences secondaires / occasionnelles.

La population y est estimée à 1 500 habitants.

Une annexe à la convention d'OPAH-RU précise l'ensemble des adresses incluses dans le périmètre opérationnel.

⁴ Source : traitements Fichiers fonciers retraités du Cerema 2021



Figure 3 : Cartographie du périmètre de l'OPAH-RU à l'échelle du parcellaire - immeubles repérés dégradés (en rouge)

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU cœur de ville de Loudun vise à concentrer sur le centre ancien des actions de requalification où elle permettra de rénover 51 logements minimum dont 37 logements occupés par leur propriétaire, 14 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés et de ravauder 15 façades.

L'OPAH-RU contribuera à :

- **Engager la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :**
 - En identifiant les situations d'insalubrité, à partir des relevés du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par des aides aux travaux couplées ou non de procédures spécifiques ;
 - En résorbant l'insalubrité présente sur les secteurs d'intervention, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement ;
 - En favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants ;
 - En facilitant les travaux en parties communes de copropriétés en orientant les syndicats vers les dispositifs déjà existants de l'ANAH.
 - En mobilisant des procédures coercitives adaptées.
- **Améliorer et rééquilibrer l'offre résidentielle** dans le centre-ville en locatif et en accession :
 - En encourageant la production de logements de qualité dans un parc aujourd'hui déprécié ;

- En développant un parc de logements conventionnés alternatif au modèle du locatif privé social de fait ;
 - En améliorant les conditions de logement des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
 - En facilitant le maintien des populations existantes, notamment vieillissante, par l'adaptation de leur logement ;
 - En favorisant l'accès à la propriété de nouveaux occupants.
- **Résorber la vacance** par la réoccupation après rénovation avec un accent particulier mis sur :
 - L'aide aux travaux supplémentaire et spécifique aux logements vacants ;
 - La performance énergétique des logements, pour concurrencer les standards de l'offre neuve ;
 - La communication auprès du public sur la possibilité de bénéficier d'aides au moment de leur achat.
- **Contribuer à la qualité urbaine :**
 - En traitant les situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance ;
 - Par la valorisation du patrimoine bâti en combinant une campagne de ravalement de façades.
- **Accueillir des ménages dans le centre-ville :**
 - Contribuant ainsi à un accueil de population à portée des commerces, services et équipement du centre-ville.
- **Coordonner les différents acteurs intervenants dans le cadre de l'OPAH-RU :**
 - En proposant des outils de suivi adaptés au partage efficace de l'information aux différents stades de la lutte contre l'habitat indigne avec l'ensemble des acteurs ;
 - En recherchant des solutions partenariales exemplaires aux situations d'indignité repérées ;
 - En capitalisant et en diffusant les bonnes pratiques identifiées.
- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionnalité (gain de performance énergétique) ;
 - Par une entrée « performance énergétique » (MaPrimeRénov') sur les aides aux travaux.

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

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

1. Accompagner les **personnes les plus fragiles** et **lutter contre le logement indigne et dégradé** ;
2. **Offrir** en centre ancien le **confort résidentiel** ;
3. **Prévenir et traiter la vacance des logements**, et **accueillir de nouveaux ménages** dans le centre-ville, à proximité immédiate des équipements, services et commerces du centre-ville ;
4. **Lutter contre la précarité énergétique** et améliorer la **performance énergétique** des logements ;
5. Marquer en **ravalant des façades** stratégiques et en protégeant le patrimoine bâti le renouveau du centre-ville-;
6. Rendre le **centre-ville accessible et adapté** pour ceux qui en ont le plus besoin ;

7. **Accueillir dans le centre-ville des ménages** fixés aujourd'hui à l'extérieur ;
8. **Dynamiser les copropriétés** pour les rendre désirables et performantes ;
9. **Adapter techniquement et économiquement l'offre locative** en privilégiant logement conventionné et logement abordable ;
10. **Soutenir l'activité du tissu professionnel local** (artisanat du bâtiment et professions immobilières)
11. **Traiter par l'initiative publique des situations immobilières bloquées** sans perspective d'évolution spontanée dans des immeubles stratégiques par leur position, leur caractère patrimonial et ou leur potentiel de réoccupation.

Article 3 – Volets d'action

L'OPAH-RU de Loudun étant adossée à une opération de revitalisation du territoire sur des périmètres identiques, l'ensemble des volets présentés ci-après s'articuleront avec les fiches actions de l'ORT. Certains points seront d'ailleurs essentiellement traités dans le cadre de l'ORT, la présente convention s'attachant particulièrement à l'amélioration de l'offre de logement privée dans le centre-ville de Loudun.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Ce volet de l'OPAH-RU se concentrera sur la rénovation des façades en centre-ville de Loudun. En effet, le traitement des espaces publics est déjà pris en compte dans le cadre de l'ORT dont le périmètre d'intervention est le même que celui de la présente opération. Dans le cadre de cette convention d'ORT, il est prévu la requalification et la végétalisation des voies stratégiques du centre-ville ainsi que le traitement d'espaces publics à des fins de création d'îlots de fraîcheurs et de nouvelles aménités à proximité des équipements. La cartographie ci-après permet de spatialiser l'ensemble des actions prévues dans le cadre de l'ORT qui participent du volet urbain de l'OPAH-RU

Opération de Revitalisation du Territoire de Loudun

Plan d'actions

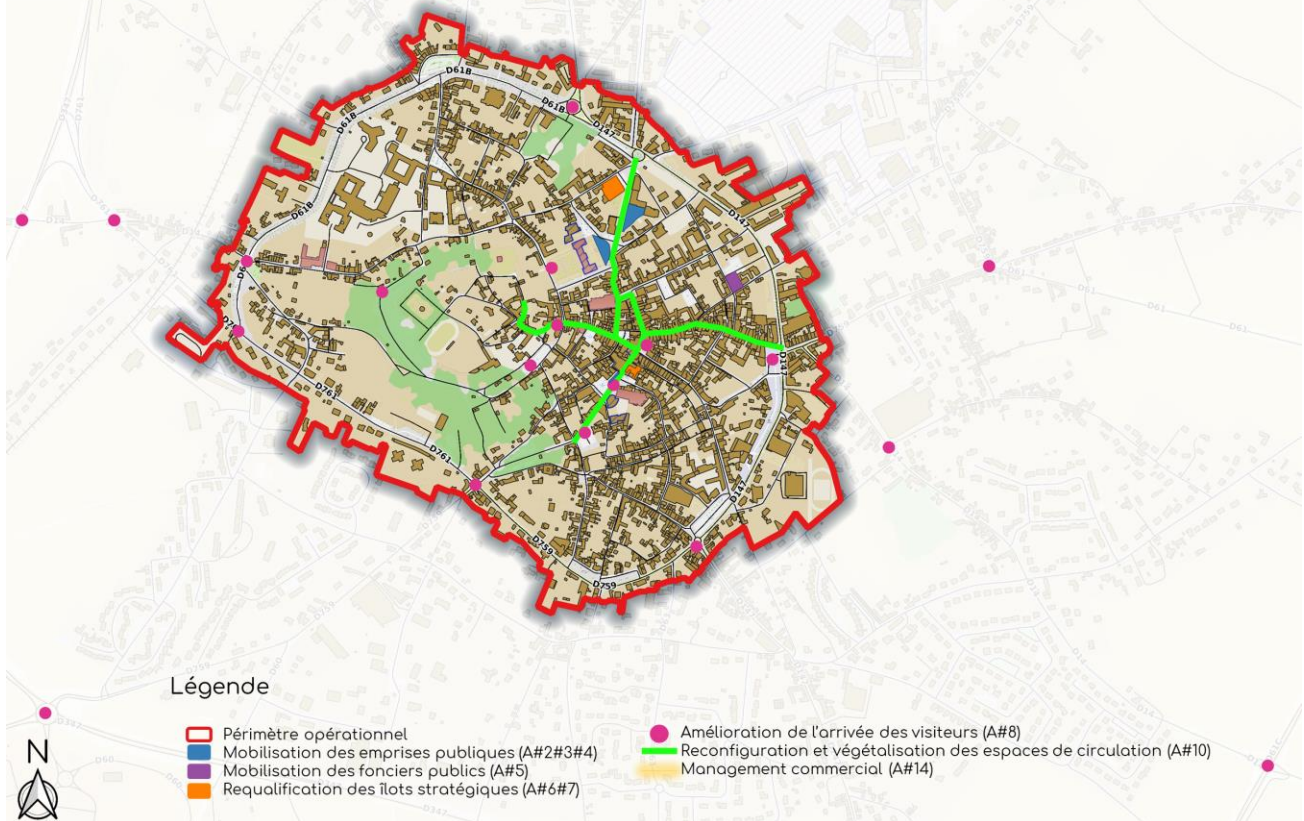


Figure 4 : plan guide de l'ORT de Loudun

Loudun, centre-ville habité

- Accompagner la requalification des logements en centre-ville

A#1 Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

Mobiliser les emprises publiques pour une amélioration du cadre de vie

A#2 Créer un nouvel espace de vie face à la mairie

A#3 Créer un nouvel îlot de fraîcheur face à la poste

A#4 Renforcer l'attractivité de la place Ste-Croix et de ses commerces en diminuant la place du stationnement

- Mobiliser les fonciers publics pour apporter une offre de logements nouvelle

A#5 Réaliser un programme de logements sur une emprise dédiée au stationnement

- Reconquérir les îlots stratégiques du centre-ville

A#6 Requalification de l'îlot « Chauveau »

A#7 Requalification de l'îlot « Leuze »

Loudun, place marchande et touristique

- Améliorer l'arrivée des visiteurs

A#8 Améliorer la signalétique pour guider les visiteurs vers le centre-ville

A#9 Améliorer la visibilité des commerces du centre-ville

- Favoriser la cohabitation des différents modes de circulation

A#10 Reconfigurer les espaces de circulation et végétaliser le centre-ville

A#11 Signifier et mettre en valeur un parcours d'intérêt au service du fonctionnement du linéaire marchand

A#12 Moderniser le plan de circulation du centre-ville

A#13 Créer un plan des modes de déplacement vélos et actifs en centre-ville

- Maintenir et moderniser le commerce de centre-ville

A#14 Accompagner les commerçants dans l'évolution des modes de communication

Figure 5 : plan d'action de l'ORT de Loudun

Poursuivant ce même objectif de faciliter l'appréhension des dispositifs locaux, les façades nécessitant un ravalement ont été repérées sur le même linéaire que celui des voies à requalifier et végétaliser. Il s'agira donc pour la commune de Loudun de solliciter l'inscription de la commune sur la liste des communes dans lesquelles le ravalement de façade périodique est obligatoire pour ensuite accompagner les propriétaires concernés dans leur projet.

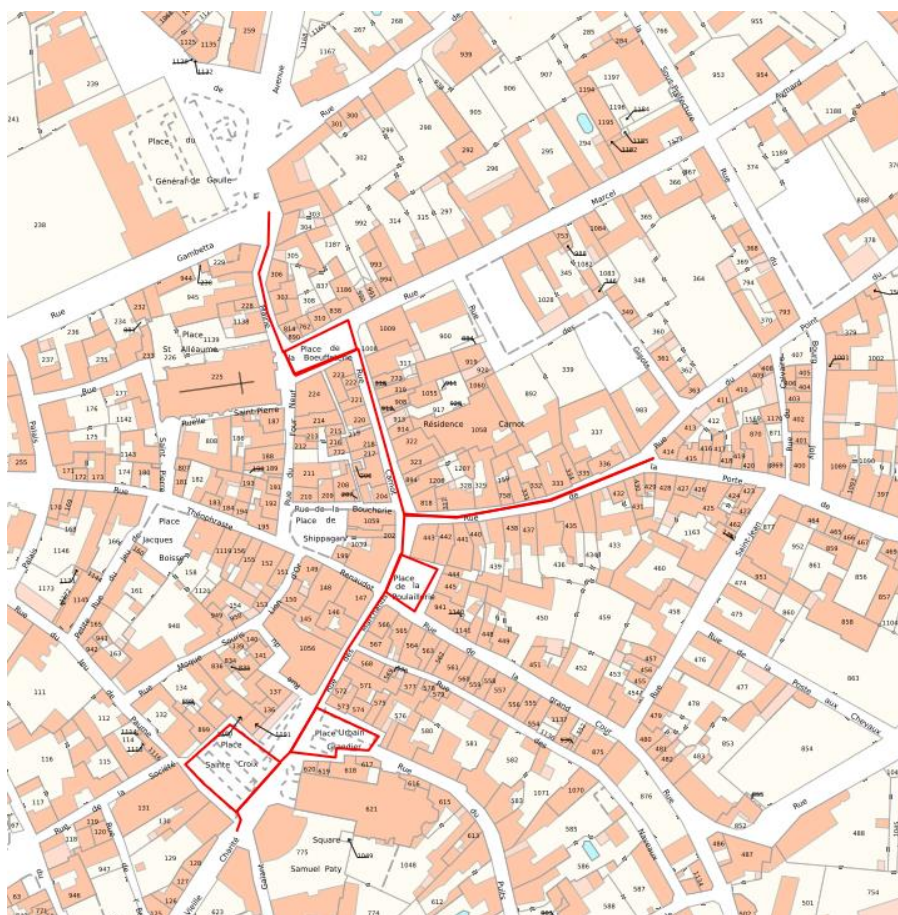


Figure 6 : secteur devant faire l'objet d'une campagne de ravalement obligatoire des façades

3.1.2 Objectifs

AIDES LOCALES	TOTAL
Campagne de ravalement obligatoire des façades	15

Pour engager ce volet, un arrêté municipal sera pris pour en préciser les contours d'application et les conséquences de la non-réalisation des travaux. Il précisera également les montants de l'accompagnement dont pourront bénéficier les propriétaires concernés (50% du coût des travaux plafonné à 7 500 € par immeuble).

Les indicateurs de suivi de ce volet seront les suivants :

- Nombre de dossiers façades
- Nombre de projets mixtes habitat/commerce
- Nombre de dossiers façades associant façades et rénovation intérieure

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

C'est dans le cadre de ce volet foncier de l'OPAH-RU que s'engageront des actions de renouvellement urbain avec

le traitement de trois situations particulières :

- Un immeuble ciblé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour engager des procédures curatives et calibrer le programme de travaux y afférant dès le début de l'opération (2 place Sainte-Croix)
- Actions coercitives rue Porte de Chinon mixtes volet foncier/lutte contre l'habitat indigne
- Poursuite du projet ville sur l'îlot « Chauveau » (cf. fiches action ORT)

3.2.2 Objectifs

3.2.2.1 Immeuble 2 place Sainte-Croix

Ce bien se compose d'un logement de 126 m², de caves et dépendances d'environ 100m² et d'un local commercial de 100 m² également. L'ensemble est vacant depuis de nombreuses années. Le bâti est très dégradé et présente des risques d'effondrement sur la voie publique. Une mise en sécurité d'urgence avait été réalisée d'office par la ville avec un étaielement de l'ensemble des baies. L'inertie des propriétaires s'est maintenue à la suite de ces travaux, le bâtiment continuant de se dégrader.

Une procédure mixte alliant incitation aux travaux et coercition devra être engagée dès le lancement de l'opération. Dans la première année, une nouvelle tentative de prise de contact avec la SCI propriétaire devra être engagée pour proposer un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU. Si ce contact demeure infructueux, il sera nécessaire d'engager une procédure de mise en sécurité d'un immeuble menaçant ruine via un arrêté municipal assorti d'une interdiction définitive d'habiter.

A compter de la seconde année de l'opération et dans l'éventualité d'une inertie du propriétaire, la commune pourra saisir le préfet d'une demande d'expropriation sans enquête publique préalable (DUP loi Vivien – L 511-2 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). L'objectif poursuivi est la maîtrise foncière de l'immeuble par la ville qui pourra définir un programme de travaux tendant à la remise sur le marché d'une offre de logement et de locaux commerciaux ou à la création d'un nouvel équipement public de centre-ville.

3.2.2.2 Rue porte de Chinon



Figure 7 : fléchage des immeubles prioritaire rue Porte de Chinon

Adresse	Nbr lgts	Locaux d'activités	Surface habitat	Surface annexes	Surfaces locaux activités	Type propriétaires
11 rue de la Porte de Chinon	1	0	64	74	0	Particulier
7 rue de la Porte de Chinon	3	1	175	0	39	Particulier
16 rue de la Porte de Chinon	2	0	235	87	70	Copro
23 rue de la Porte de Chinon	1	1	20	50	78	Particulier
15 rue de la Porte de Chinon	2	1	85	0	56	Particulier
25 rue de la Porte de Chinon	1	1	70	0	75	Particulier
13 rue de la porte de Chinon	0	1	0	0	49	Particulier

Comme précisé ci-dessus, cette situation est mixte entre le volet lutte contre l'habitat indigne et le volet foncier. Il s'agira donc dans un premier temps de prendre contact avec l'ensemble des propriétaires des immeubles ciblés pour porter à leur connaissance les aides incitatives existantes. En cas de refus des propriétaires, une prise de contact directe avec les locataires sera faite pour proposer une visite d'application du règlement sanitaire départemental en lien avec l'ARS. Ici une solution de relogement potentielle devra être prévue en amont avec un bailleur social.

À la suite de ce premier temps de contact et de constat, plusieurs options coexistent :

- Si infraction Règlement Sanitaire Départemental (RSD) simple : mise en demeure du propriétaire de lever les manquements au RSD avec un délai de réalisation. Si les travaux ne sont pas réalisés, procès-verbal de constatation et mise en œuvre de la peine d'amende liée.
- Si infraction RSD multiple et potentielle insalubrité : lancement d'une procédure d'insalubrité avec définition d'un programme de travaux à réaliser dans un délai fixé.
- Non réalisation des travaux : saisine du préfet pour engagement d'une procédure de DUP loi Vivien ou d'une Opération de Restauration Immobilière avec étude de faisabilité.

De manière optionnelle, en fonction du résultat des visites d'application du RSD, des procédures d'insalubrité ou d'état d'abandon manifeste pourraient être engagées au cas par cas.

3.2.2.3 Indicateurs de suivi et d'évaluation

L'évaluation de ce volet se fera sur la base des indicateurs suivants :

- Nombre d'unités foncières (+total emprise au sol) en acquisition foncière amiable ou par voie d'expropriation
- Nombre de locaux démolis avec distinction logements/autres locaux
- Nombre de logements créés
- Nombre de logements recyclés
- Montant des acquisitions
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations

- Liste des porteurs de projets publics/parapublics mobilisés en sortie d'opération

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'opération tend à la requalification de l'offre immobilière de cœur de ville devant permettre l'accueil d'un public mixte de locataires et de propriétaires occupants. Le centre-ville faisant face à un taux de vacance important, il sera nécessaire de porter une action incitative spécifique sur cette thématique. Dans l'optique de favoriser la mixité sociale, le dispositif permettra la mise sur le marché d'une offre de logements abordables conventionnés.

Pour compléter l'offre de financement proposée dans le cadre de l'OPAH-RU et ainsi mettre en place un véritable levier incitatif, le dispositif devra s'articuler avec les financements tiers, notamment en matière fiscale (Denormandie, Malraux...)

3.3.2 Objectifs

AIDES CADRE ANAH	TOTAL
Changement d'usage	2

PROCÉDURES SPÉCIFIQUES	TOTAL
VIR	2
DIIF	2
Procédures coercitives (ORI ou DUP loi Vivien)	2*

* 2 procédures menées soit 3 à 5 logements traités dans ce cadre

Dès le lancement de l'opération, une communication massive devra être mise en place afin de recruter des porteurs de projets. Il pourra s'agir d'événements, de réunions publiques, de publipostage à l'ensemble des propriétaires de logements vacants, ... Dans ce cadre, une attention particulière sera portée à la communication autour des outils de Vente d'Immeuble à Rénover et Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière. Au-delà des échanges pouvant être liée avec les opérateurs publics ou parapublics pouvant bénéficier de ces dispositifs, l'objectif du maître d'ouvrage et de la commune de Loudun sera de rechercher des porteurs de projet privés pouvant entrer dans ce cadre.

À l'intérieur du périmètre opérationnel 45 locaux commerciaux sur les 203 recensées sont aujourd'hui vacants, aussi, les aides allouées dans le cadre de cette opération s'attacheront à accompagner les porteurs de projet dans le changement d'usage de deux immeubles afin de mettre sur le marché des logements de qualité dans des secteurs à faible commercialité où le commerce n'est plus présent.

Au surplus de ces incitations, comme précisé plus haut, des procédures coercitives pourraient être mises en place pour atteindre l'objectif global de rénovation du centre-ville. Ces dispositifs seront à préciser durant la phase opérationnelle avec des études ciblées menées par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Lorsque des opérations d'ensemble cohérentes seront proposées par des opérateurs, ceux-ci pourront être incités à bénéficier des outils de vente d'immeuble à rénover et de dispositif d'intervention immobilière et foncière.

Pour s'assurer de l'adéquation du dispositif avec les besoins des porteurs de projets plusieurs indicateurs seront à

prendre en considération :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Montant total des travaux réalisés
- Montant moyen des travaux par logement rénové
- Tenue des objectifs par catégorie
- Nombre de mise en location de logements conventionnés
- Nombre de mise en location de logements abordables (inférieur au loyer médian constaté par catégorie)
- Nombre de logements familiaux rénovés
- Nombre de petits logements rénovés
- Nombre de logements pourvus d'espaces extérieurs rénovés
- Enquête de satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU devra permettre de résorber les situations de dégradation de l'offre de logement du centre-ville, tant pour les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. Préalablement à la rénovation des logements, les collectivités veilleront à prévenir la relocation des logements indignes libérés. Pour ce faire, un dispositif d'autorisation préalable à la mise en location de logement sera mis en place. Il doit permettre de s'assurer de la qualité de l'offre de logements locatifs privés dans le secteur d'application. Cet outil de lutte contre l'habitat indigne sera également l'opportunité d'affiner le travail de repérage déjà engagé en phase pré-opérationnelle et de soutenir celui à poursuivre dans le cadre opérationnel.

Plusieurs éléments ont déjà permis de cibler des immeubles et secteurs à enjeu particulier, une analyse croisée des situations de dégradation et du carroyage des niveau de pauvreté. Ce diagnostic devra être affiné dans le cadre de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU.

3.4.2 Objectifs

Pour résorber les différentes situations de dégradation il sera nécessaire d'intervenir de façon incitative mais également par la mise en place d'actions coercitives.

AIDES CADRE ANAH	TOTAL
Nombre de logements PO LHI et TD	10
Nombre de logements PB LHI et TD	12

Dès le début de l'opération, des actions en réseau seront à mettre en place, avec par exemple un atelier « mal logement » réunissant l'ensemble des partenaires du repérage et du traitement de l'habitat indigne. Cela permettra de poursuivre les actions de repérage en croisant les données de l'étude pré-opérationnelle et les connaissances des partenaires extérieurs (CCAS, ADIL, FSL).

Pour centraliser et assurer le suivi de ces questions, un élu municipal référent à l'habitat indigne sera désigné. Il aura notamment à sa charge, la représentation de la ville lors de visites d'application du règlement sanitaire départemental. Ces visites donneront lieu à un compte-rendu adressé au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et à la CAF et/ou MSA en prévision des demandes de relocation.

Si dans le cadre de ces visites des situations particulières venaient à être repérées, des actions coercitives

pourront être engagées notamment par le biais de mises en demeure de réaliser des travaux. De même pour éviter la relocation des logements indignes un dispositif d'autorisation préalable à la mise en location de logements sera mise en place à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU. Cette action sera mise en œuvre à compter de la seconde année de l'opération, afin de permettre aux propriétaires de bonne foi de réaliser leurs travaux avant les premiers contrôles.

Pour évaluer l'impact de ces actions plusieurs indicateurs seront pris en compte :

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité avant/après OPAH-RU
- Comparatif du nombre de mise en demeure pour faire appliquer le RSD avant/après OPAH-RU
- Nombre de ménages repérés et sources de repérage
- Nombre de visites réalisées
- Nombre de demande d'autorisation préalable à la mise en location de logements ayant fait l'objet d'un refus
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU et pourcentage par rapports aux objectifs : logements indignes ou très dégradés, coût moyen des travaux par logement
- Nombre de relogements provisoires
- Enquête de satisfaction auprès des ménages bénéficiaires.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

La bonne mise en œuvre de l'OPAH-RU nécessitera l'articulation entre les dispositifs financiers nationaux et les dispositifs d'accompagnement locaux, au premier rang desquels se trouve le service public de rénovation de l'habitat.

Pour améliorer globalement la performance énergétique des logements du centre-ville de Loudun, les collectivités seront accompagnées par un opérateur dont l'une des missions sera la réalisation de diagnostic multi-option et prenant en compte la plus-value des différents régimes d'aides. Dès lors que ce diagnostic conclut à l'inadéquation entre la situation du logement et de son propriétaire avec les régimes d'aides de l'OPAH-RU, le SPRH du Pays Loudunais sera sollicité pour accompagner le porteur de projet dans la réussite de sa rénovation.

La rénovation énergétique étant au cœur du dispositif, tant au niveau national que local, les aides liées à la résorption de la dégradation seront assorties d'une éco-conditionnalité.

3.5.2 Objectifs

AIDES CADRE ANAH	TOTAL
MaPrimeRénov' Sérénité	20

Le préalable nécessaire à la réussite de l'opération est le repérage des situations de précarité énergétique chez les propriétaires occupants. Pour cela dès le lancement de l'opération, un lien devra être créé avec les services du FSL, les travailleurs sociaux et le CCAS de la ville de Loudun afin de détecter les propriétaires précaires et les accompagner vers la meilleure solution de financement d'une sortie de précarité énergétique.

Les indicateurs d'évaluation de ce volet sont les suivants :

- Gain de de performance énergétique moyen PO
- Nombre d'opérations avec mobilisation de matériaux biosourcés
- Evolution du nombre de dossiers FSL énergie avant et après OPAH-RU
- Nombre de projets de rénovation énergétique abandonnés pour non-compatibilité avec les

- dispositions de protection du patrimoine
- Sur la base des évaluations énergétiques avant/après travaux, Tep et TeqCO2 économisées sur les 10 ans suivant l'OPAH-RU
- Enquête de satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Au sein de ce volet, deux objectifs majeurs sont fixés : le maintien à domicile des séniors et l'amélioration de l'adaptation des logements au handicap. Il convient toutefois de noter que l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence une faible présence des populations concernées par ces dispositifs dans le périmètre opérationnel. Au-delà de cet élément, il a également pu être constaté une très faible décorrélation entre la question de l'adaptation des logements et le besoin en rénovation énergétique.

Fort de cette connaissance, 7 logements nécessitant seulement des travaux d'adaptation seront accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Loudun.

Les aides locales attribuées par la communauté de communes du Pays Loudunais et la commune de Loudun s'inscriront dans le cadre du dispositif Ma Prime Adapt' à compter du 1^{er} janvier 2024. Les modalités locales d'intervention ne seront pas modifiées et s'adapteront au nouveau dispositif.

3.6.2 Objectifs

AIDES CADRE ANAH	TOTAL
Nombre de logements PO autonomie	7

Au-delà d'un accompagnement financier direct des collectivités, l'objectif poursuivi est la mise en place d'un réseau de connaissance et d'information pour orienter les personnes pouvant bénéficier d'un soutien financier vers le partenaire financeur le plus à même d'accorder une subvention. Afin de cibler au mieux le financement adapté, l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH-RU devra avoir la capacité de procéder à des diagnostic autonomie de la grille AGGIR.

Des liens seront donc à nouer avec les services du Département (APA), la Maison Départementale des Personnes Handicapées et la Maison Départementale des Solidarités. En parallèle, la création d'un réseau d'information auprès des bénéficiaires composé de l'ADMR, du Service de Soins Infirmiers à Domicile, du Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile et du Méthode d'Action pour l'Intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'Autonomie (MAIA) Vienne permettra de s'assurer de la diffusion des dispositifs existant auprès des personnes âgées. Dans cette même optique, des temps d'information auprès des club seniors pourront être organisés.

Pour constater l'adaptation de ce volet au besoin réel, les indicateurs seront les suivants :

- Nombre de personnes maintenues à domicile
- Age moyen des bénéficiaires de l'OPAH-RU et plus particulièrement ceux du volet autonomie
- Nombre de diagnostics autonomie effectués par l'opérateur
- Nombre de logements adaptés dans le cadre de retours d'hospitalisation
- Enquête de satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif ici sera le maintien en cœur de ville des ménages l'occupant actuellement. Pour cela, ils bénéficieront d'un accompagnement important, notamment sur le plan financier avec un objectif de diminution du reste à charge à son maximum admissible pour la réalisation de travaux d'amélioration du logement occupé. Pour s'assurer du ciblage des aides, celles-ci seront accordées conformément au règlement de l'Anah : sous condition de ressource ou de conventionnement.

L'OPAH-RU doit tendre à une politique de peuplement en recherche de mixité et d'équilibre.

3.7.2 Objectifs

Dans l'idée d'une effectivité immédiate, des partenariats seront recherchés avec les acteurs au contact des publics fragiles (Centre Communal d'Action Sociale, Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique, Conseil Départemental, Procivis, ...). Ces partenariats permettront de calibrer et de mieux cibler une communication spécifique à destination des ménages les plus précaires.

Parallèlement, d'autres échanges devront être entretenus avec les bailleurs sociaux pour rechercher des solutions de relogement dans le parc social des locataires du parc privé indigne.

Les indicateurs de suivi et d'évolution de ce volet seront les suivants :

- Taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires
- Taux d'effort moyen des locataires emménagés dans les logements réhabilités par l'OPAH-RU (rapport revenu/loyer)
- Nombre de bénéficiaire du FSL logés
- Résultat de l'enquête de satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les actions menées dans le cadre de ce volet auront pour but la préservation du patrimoine existant tout en permettant des adaptations pour une habitabilité améliorée, en relation avec les services de l'UDAP.

Sur le plan environnemental, l'obtention des aides aux travaux est le plus souvent conditionnée à un gain de performance énergétique conséquent et à une diminution des consommations énergétiques.

Par ailleurs, le centre-ville de Loudun est soumis à un aléas géologique lié à la présence de cavités, naturelles ou non, en sous-sol. Aussi l'ensemble des projets devront prendre en compte cet élément afin de ne pas augmenter l'exposition au risque des biens et personnes. Le respect des règles du plan de prévention des risques sera vérifié préalablement à l'approbation de chaque projet de rénovation.

3.8.2 Objectifs

Dès le lancement de l'opération, un partenariat étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France devra être mis en place. Parallèlement l'animation du dispositif devra chercher autant que possible la bonification des aides auprès de la Fondation du Patrimoine.

Plus largement les porteurs de projets seront sensibilisés au respect et à la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi qu'à la plus-value environnementale d'une rénovation énergétique globale. Ce volet ne fera pas l'objet d'actions coercitives.

Plusieurs indicateurs permettront de s'assurer de la réussite de ce volet :

- Le nombre d'immeubles réhabilités dans le périmètre de protection des monuments historiques
- Le surcoût moyen de travaux lié au respect des prescriptions patrimoniales
- Le nombre de rénovation avec restitution des éléments architecturaux
- Le nombre de procédures engagées pour non-respect des dispositions patrimoniales
- Le nombre d'enseignes déposées/reposées conformes
- Le nombre de projet intégrant une végétalisation
- Le nombre de projets intégrant des matériaux biosourcés
- Le nombre d'autorisations d'urbanisme pour travaux de ravalement de façade durant l'OPAH-RU

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les objectifs fixés en termes de rénovation de logements doivent permettre au terme de l'opération le déblocage d'environ 2,5 millions d'euros de travaux tout en renforçant l'attractivité de la ville via l'offre de logements. Parallèlement l'image du centre-ville sera transformée grâce à la campagne de ravalement des façades prévu dans le volet urbain.

Le renforcement de l'attractivité et l'amélioration de l'image du centre-ville permettront à terme l'accueil d'une nouvelle population densifiant de fait la zone de chalandise du commerce de centre-ville.

Le territoire ayant mis en place un service public de la rénovation de l'habitat labellisé France Rénov', ce dernier pourra assurer, en lien avec l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, une animation spécifique à destination des professionnels de l'immobilier et de la rénovation.

3.9.2 Objectifs

Dès la première année du dispositif, des temps de communication à destination des professionnels du bâtiment, notamment en lien avec la CAPEB et la FFB seront organisés sous forme de « café de l'immobilier » par exemple.

Plusieurs indicateurs permettront de s'assurer de la réussite de ce volet :

- Le nombre de professionnels et artisans du bâtiment participant aux temps événementiels de l'OPAH
- Le nombre d'immeubles mixtes (commerces/activité/logements) réhabilités
- Le montant total des travaux déclenchés, notamment au bénéfice des professionnels locaux
- Une enquête chiffre d'affaires auprès des artisans.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 51 logements minimum, répartis comme suit :

- 37 logements occupés par leur propriétaire ;
- 14 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 10 logements en sortie de vacance (cumul avec les aides PO et PB) ;
- 15 façades ravalées ;

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

Les objectifs globaux sont évalués à 51 logements minimum, répartis comme suit :

- 37 logements occupés par leur propriétaire
- 14 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

-

Objectifs de réalisation de la convention

	2023 (4mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	2	5	7	10	9	4	37
Dont LHI et TD	0	2	2	3	2	1	10
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	2	2	4	5	5	2	20
Dont autonomie	0	1	1	2	2	1	7
Nombre de logements PB	0	2	4	5	3	0	14
dont logements indignes ou très dégradés – travaux lourds	0	1	1	2	2	0	6
dont logements dégradés	0	1	2	2	1	0	6
dont travaux d'amélioration dans le cadre d'un changement d'usage	0	0	1	1	0	0	2
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages							
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	2	2	3	2	0	9
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	0	2	2	1	0	5
Dont loyer conventionné très social Loc'3	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Nombre potentiel de rénovation dans le cadre de dispositifs particuliers*				4			4
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	∅	∅	∅	2	∅	∅	2
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)	∅	∅	∅	2	∅	∅	2

* potentiel maximum d'intégration des nouveaux dispositifs de l'Anah, sous réserve d'acceptation par les opérateurs et de cohérence opérationnelle. Ils seront à décompter des objectifs PB.

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 953 420 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	29 080 €	140 920 €	216 470 €	287 200 €	214 010 €	65 740 €	953 420 €
dont aides aux travaux	27 000 €	129 000 €	197 600 €	264 200 €	194 200 €	59 600 €	871 600 €
dont aides à l'ingénierie	2 080 €	11 920 €	18 870 €	23 000 €	19 810 €	6 140€	81 820 €
<i>Dont part fixe</i>	880 €	7 300 €	11 850 €	13 400 €	12 250 €	3 800 €	49 480 €
<i>Dont part variable</i>	1 200 €	4 620 €	7 020 €	9 600 €	7 560	2340 €	32 340 €

5.2. Financements de la communauté de communes du Pays Loudunais

5.2.1. Règles d'application

La communauté de communes du Pays Loudunais abonde conjointement avec la Ville de Loudun aux aides ANAH dans les mêmes règles d'éligibilité que cette dernière. Les abondements exprimés en pourcentage des travaux subventionnables sont les suivants :

			Taux (%)	Plafond sbv. (€)
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Energie	Très modestes	20%	5 000 €
		Modestes	15%	3 750 €
	Autonomie	Très modestes	20%	2 000 €
		Modestes	15%	1 500 €
	Travaux lourds	Très modestes	30%	15 000 €
		Modestes	25%	12 500 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Changement d'usage	LOC'1 et 2	25%	7 500 €
	Dégradation	LOC'1 et 2	35%	14 000 €
	Travaux lourds	LOC'1 et 2	35%	21 000 €

Dans un souci de praticité, les contributions du Pays Loudunais et de la Ville de Loudun ne sont pas dissociées des pourcentages ci-dessus. En réel, le CCPL financera 75% des aides aux travaux et la ville de Loudun les 25% restants.

La Communauté de Communes financera également le reste à charge de l'ingénierie.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 383 097 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	8 586 €	60 438 €	87 686 €	117 646 €	91 055 €	17 686 €	383 097 €
Dont aides aux travaux (75% des abondements)	5 625 €	54 563 €	77 250 €	106 688 €	81 188 €	17 063 €	342 377 €
Dont reste à charge ingénierie	2 961 €	5 875 €	10 436 €	10 958 €	9 867 €	623 €	40 720 €

5.3. Financements de la commune de Loudun

5.3.1 Règles d'application

La Ville de Loudun contribue à hauteur de 25% aux abondements aux aides ANAH de la Communauté de Communes du Pays Loudunais selon les règles définies au paragraphe précédent.

La Ville financera également les primes sortie de vacance à hauteur de 5 000 € en cumul des aides ANAH, à l'exception des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. La preuve de la vacance d'au moins 3 années pleines sera apportée par le propriétaire sur la base des relevés de compteur d'eau ou d'électricité. La ville apportera également une aide à la rénovation de façade dans le cadre d'une campagne obligatoire de ravalement cette aide à hauteur de 50% du coût total des travaux sera plafonnée à 7 500 € par logement.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Loudun à l'opération est de 276 625 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	12 708 €	50 688 €	58 250 €	68 063 €	59 563 €	27 355 €	276 625 €
Dont aides aux travaux (25% des abondements)	1 875 €	18 187 €	25 750 €	35 563 €	27 062 €	5 688 €	114 125 €

Dont primes	3 333 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	6 667 €	50 000 €
Dont aides façades	7 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	15 000 €	112 500 €

5.4. Financements du Département de la Vienne

5.4.1 Règles d'application

Le Département de la Vienne, dans le cadre de la fiche action 4 du Schéma Départemental de l'Habitat 2023/2028 contribue au financement des programmes territoriaux de réhabilitation du parc privé et abonde les aides aux travaux de l'Anah, de la Communauté de Communes du Pays Loudunais et de la Ville de Loudun de la manière suivante :

		Objectifs	Taux	Plafond sbv	Budget 2023/2028
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	Énergie	18	forfait	500 €	9 000 €
	Autonomie	7	20%	1 000 €	7 000 €
	LHI/LTD	10	10%	4 500 €	45 000 €
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	Changement d'usage	1	forfait	2 000 €	2 000 €
	LHI/LTD	12	10%	5 000 €	60 000 €
TOTAL 2023/2028					123 000 €

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Vienne à l'opération est de 123 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	500 €	21 000 €	29 000 €	37 500 €	28 500 €	6 500 €	123 000 €

5.5 Tableau récapitulatif des engagements

	Anah		CCPL		Commune			Département
	aides aux travaux	aides à l'ingénierie	aides aux travaux	reste à charge ingénierie	aides aux travaux	primes vacance	aides façades	aides aux travaux
2023	27 000 €	2 080 €	5 625 €	2 961 €	1 875 €	3 333 €	7 500 €	500 €
2024	129 000 €	11 920 €	54 563 €	5 875 €	18 188 €	10 000 €	22 500 €	21 000 €
2025	197 600 €	18 870 €	77 250 €	10 436 €	25 750 €	10 000 €	22 500 €	29 000 €
2026	264 200 €	23 000 €	106 688 €	10 958 €	35 563 €	10 000 €	22 500 €	37 500 €
2027	194 200 €	19 810 €	81 188 €	9 867 €	27 063 €	10 000 €	22 500 €	28 500 €
2028	59 600 €	6 140 €	17 063 €	623 €	5 688 €	6 667 €	15 000 €	6 500 €
Total	871 600 €	81 820 €	342 377 €	40 720 €	114 125 €	50 000 €	112 500 €	123 000 €
Total intermédiaire	953 420 €		383 097 €		276 625 €			123 000 €
TOTAL GENERAL	1 736 142 €							

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le pilotage du projet de revitalisation du centre-bourg de Loudun sera porté par la communauté de communes du Pays Loudunais pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU, conformément à la répartition des compétences. Cette dernière aura la charge de veiller au respect de la convention de programme, d'organiser l'articulation des différentes composantes du volet habitat de l'ORT (OPAH-RU) et de garantir la bonne coordination des partenaires.

La commune de Loudun sera quant à elle en charge de la mise en œuvre des actions liées à l'aménagement des espaces publics et au commerce de proximité de l'ORT.

6.1.2. Instances de pilotage

Afin d'assurer une gouvernance efficace pour piloter l'opération de revitalisation du centre-bourg de Loudun, il convient de définir l'organisation des instances décisionnaires et techniques. Pour favoriser l'articulation du projet et assurer une gouvernance cohérente, deux niveaux d'instances sont envisagés : un comité de pilotage stratégique et un comité technique de suivi.

Le comité de pilotage stratégique assurera la coordination des actions et l'animations des partenariats. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération dans son ensemble et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il assurera la cohérence de la stratégie globale d'intervention comprenant l'ensemble des actions de l'ORT, au-delà de la seule OPAH-RU. Il se réunira au moins une fois par an, pour apprécier l'avancement et le bilan de l'opération, apporter des solutions en cas de difficultés rencontrées et proposer des réorientations si nécessaire. Il est composé de :

- La communauté de communes du Pays Loudunais (Président et élus référents)
- La commune de Loudun (Maire et élus référents)
- Les services de l'Etat (Préfet, sous-préfet, DDT, Anah)
- La région Nouvelle-Aquitaine (Président et élus référents)
- Le Département de la Vienne (Président et élus référents)
- La Banque des Territoires
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Tout autre organisme compétent au regard de la thématique abordée

Le comité technique assurera la mise en œuvre des projets sur les différentes thématiques. Il permettra de traiter l'avancement des projets et des actions à mener et aura pour fonction d'assurer la préparation technique des séances du comité de pilotage stratégique. Il aura en charge l'animation et le suivi opérationnel du projet, en suivant son avancement pour chaque volet. Il se réunira en amont des réunions du comité de pilotage et autant que besoin selon l'avancement des dossiers (au moins une fois par semestre). Il est composé de :

- La communauté de communes du Pays Loudunais (DGS et services référents)
- La commune de Loudun (DGS et services référents)
- Les services locaux de l'État (DDT, Anah)
- La région Nouvelle-Aquitaine (services référents)
- Le Département de la Vienne (services référents)
- Tout autre organisme compétent au regard de la thématique abordée.

Ces deux instances de gouvernance ne sont pas propres à l'opération programmée d'amélioration et de l'habitat et de renouvellement urbain, elles auront la charge du pilotage de l'ensemble de l'opération de revitalisation du territoire. Ainsi, elles seront également communes à la mise en œuvre de la convention cadre pluriannuelle de revitalisation du centre-ville de Loudun de la région Nouvelle-Aquitaine.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Conformément à la réglementation des marchés publics, la communauté de communes du Pays Loudunais désignera comme prestataire une équipe opérationnelle pour le suivi-animation de l'OPAH-RU après consultation.

Les compétences recherchées et nécessaires pour mener à bien la conduite de l'opération sont les suivantes :

- Compétences techniques et architecturales en intervention sur bâtiments existants (amélioration du confort, performance énergétique, sortie d'insalubrité...)
- Compétences financières pour le suivi et l'orientation des ménages (plan de financement)
- Compétence administrative pour le montage des dossiers de demande de subvention
- Compétence dans le domaine social pour accompagner les occupants des logements dégradés
- Compétence en communication et investigation de terrain, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés (habitants et artisans locaux)
- Compétences juridiques dans les domaines du logement et des politiques de revitalisation (veille juridique)

En parallèle, les équipes techniques de la communauté de communes du Pays Loudunais et de la commune de Loudun poursuivront l'animation spécifiques des actions de l'ORT ne relevant pas du volet habitat (commerce, aménagements urbains, patrimoine, tourisme...)

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le prestataire retenu pour le suivi-animation de l'OPAH-RU devra permettre de réaliser concrètement les objectifs de la présente convention notamment par :

- Des actions d'information, de communication de proximité, de sensibilisation des propriétaires
- L'organisation de réunions destinées aux habitants pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération
- Des actions d'animation, notamment des milieux professionnels
- Des actions de coordination des acteurs, organisation de la concertation avec les habitants dans les opérations de réhabilitation lourde
- Une prospection ciblée en matière de lutte contre la vacance sera menée par l'opérateurs, conformément aux objectifs d'intervention et aux aides complémentaires mises en place par les collectivités, notamment les aides incitatives hors cadre Anah octroyées par la commune de Loudun qui doivent faire partie intégrante de la mission de suivi-animation
- La réalisation de diagnostics techniques, sociaux et juridiques ainsi que pour les dossiers liés à l'autonomie et au maintien à domicile.
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, hébergement et relogement
- L'aide à la décision (assistance technique pour 'élaboration d'un programme de travaux), assistance administrative, financière et juridique
- Assistance à la décision publique, tant dans le cadre de l'attribution des aides incitatives que la mise en œuvre de dispositifs spécifiques (permis de louer, application du RSD...)
- Accompagnement des demandeurs au montage des dossiers sur le service en ligne de l'ANAH
- Missions Mon Accompagnateur Rénov', en application du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et de

l'arrêté de la ministre de la transition énergétique du 21 décembre 2022 qui seront obligatoire pour tout dépôt de dossiers de demande de financement de la rénovation énergétique des logements à compter du 1^{er} juillet 2024.

Le prestataire devra également être force de proposition et accompagner la décision publique pour la mise en œuvre de procédures coercitives (ORI, DUP...) dans le cadre du volet foncier de l'OPAH-RU.

Dans le cadre de ses missions, une nécessaire articulation devra être mise en place entre l'opérateur de suivi-animation et le service public de rénovation de l'habitat en pays loudunais labellisé France Rénov'. Ce dernier est aujourd'hui la porte d'entrée des propriétaires et porteurs de projet en loudunais concernant la rénovation des logements. Dans le cadre de l'OPAH-RU les agents devront faire le lien avec l'opérateur en charge du suivi-animation et orienter vers lui les porteurs de projet éligibles.

Au-delà de cette orientation des pétitionnaires, une attention particulière devra être portée sur la communication des deux opérateurs auprès des particuliers. Des actions de communication communes devront être menées pour mettre en avant la cohérence des politiques liées à la rénovation des logements à l'échelle du territoire communautaire.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination de l'ensemble des actions mises en place dans le cadre du projet de revitalisation de Loudun sera animée par le chef de projet recruté à cet effet au sein des effectifs de la communauté de communes du Pays Loudunais. Il devra s'assurer que la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU s'articule avec les opérations et dispositifs mis en place dans le cadre des autres volets de l'ORT de Loudun. Il aura notamment en charge l'organisation des comités techniques, la sollicitation de l'ensemble des partenaires et la mobilisation des différents services communautaires et municipaux pouvant être concernés par le projet de revitalisation.

Il sera également à l'interface de la commune et de la communauté de communes pour s'assurer de la bonne articulation des projets à deux échelles territoriales différentes. Il s'assurera, notamment, de la bonne articulation des missions de suivi-animation de la présente opération et de celles des agents du service public de la rénovation de l'habitat labellisé France Rénov' mis en place à l'échelle communautaire. C'est le chef de projet qui assurera la transmission des informations relatives aux prises de contact entre le service public de la rénovation de l'habitat et l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération. Il animera un groupe de travail régulier afin de s'assurer de la bonne transmission des dossiers.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

En sus des indicateurs spécifiques à chaque volet de la convention, des indicateurs généraux permettront d'évaluer l'efficacité du dispositif :

Indicateurs de fonctionnement :

- Nombre de contacts
- Nombres de diagnostics effectués par l'opérateur de suivi-animation
- Ratio de contacts ayant effectivement réalisés des travaux

Indicateurs liés à la précarité énergétique et à la dégradation :

- Réalisation quantitative des objectifs fixés dans la convention
- Nombre de signalements de logements indignes, indécents ou insalubres
- Nombre de logements dégradés ou de passoires thermiques rénovés avec ou sans subventions
- Amélioration globale de l'efficacité énergétique du parc de logements privés

Indicateurs liés au marché immobilier local :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Evolution des niveaux de loyer
- Evolution des prix de vente des logements

Indicateurs économiques :

- Coûts moyens de réhabilitation au m²
- Répartition des financements par financeur
- Impacts de l'OPAH-RU sur les entreprises locales (montant de travaux réalisés, localisation des entreprises)

Indicateurs liés à l'amélioration du cadre de vie :

- Nombre de façades ravalées
- Localisation des projets de rénovation par secteurs

Indicateurs démographiques :

- Evolution de la population municipale
- Composition des nouveaux ménages
- Analyse socio-économique des bénéficiaires de subventions (référentiel Insee)

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel sera réalisé et présenté sous la responsabilité de la communauté de communes du Pays Loudunais et de la commune de Loudun, conformément à la répartition des compétences. Ce bilan, au-delà de l'OPAH-RU concernera tous les volets de l'ORT, notamment le respect du calendrier prévisionnel de mise en œuvre des actions. Il sera présenté au comité de pilotage stratégique et validé par ce dernier. Il devra être adressé à l'ensemble des partenaires de l'opération.

Un bilan final de l'opération de revitalisation du territoire dans son ensemble sera réalisé et présenté sous la responsabilité de la communauté de communes du Pays Loudunais et de la commune de Loudun. Il sera l'occasion de présenter aux membres du comité de pilotage stratégique les résultats de l'opération et son degré d'atteinte des objectifs fixés. Il devra permettre de mesurer l'impact de l'opération sur le marché local de l'habitat, l'activité du secteur artisanal et commercial de proximité. Il sera également l'occasion de présenter l'implication financière globale de l'ensemble des partenaires du projet de revitalisation. Il servira de point de base au calibrage et à l'engagement éventuel d'une nouvelle opération. Il devra être adressé à l'ensemble des partenaires de l'opération.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} septembre 2023.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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 10 – Transmission de la convention

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

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

Fait en cinq (5) exemplaires à Loudun, le xx

Pour l'État
Monsieur Jean-Marie GIRIER,
Préfet du département de la Vienne

Pour l'Anah
Monsieur Benoit PREVOST-REVOL,
Directeur Départemental des Territoires, Délégué
Départemental de l'Anah

Pour la communauté de communes du Pays Loudunais
Monsieur Joël DAZAS,
Président ou son représentant

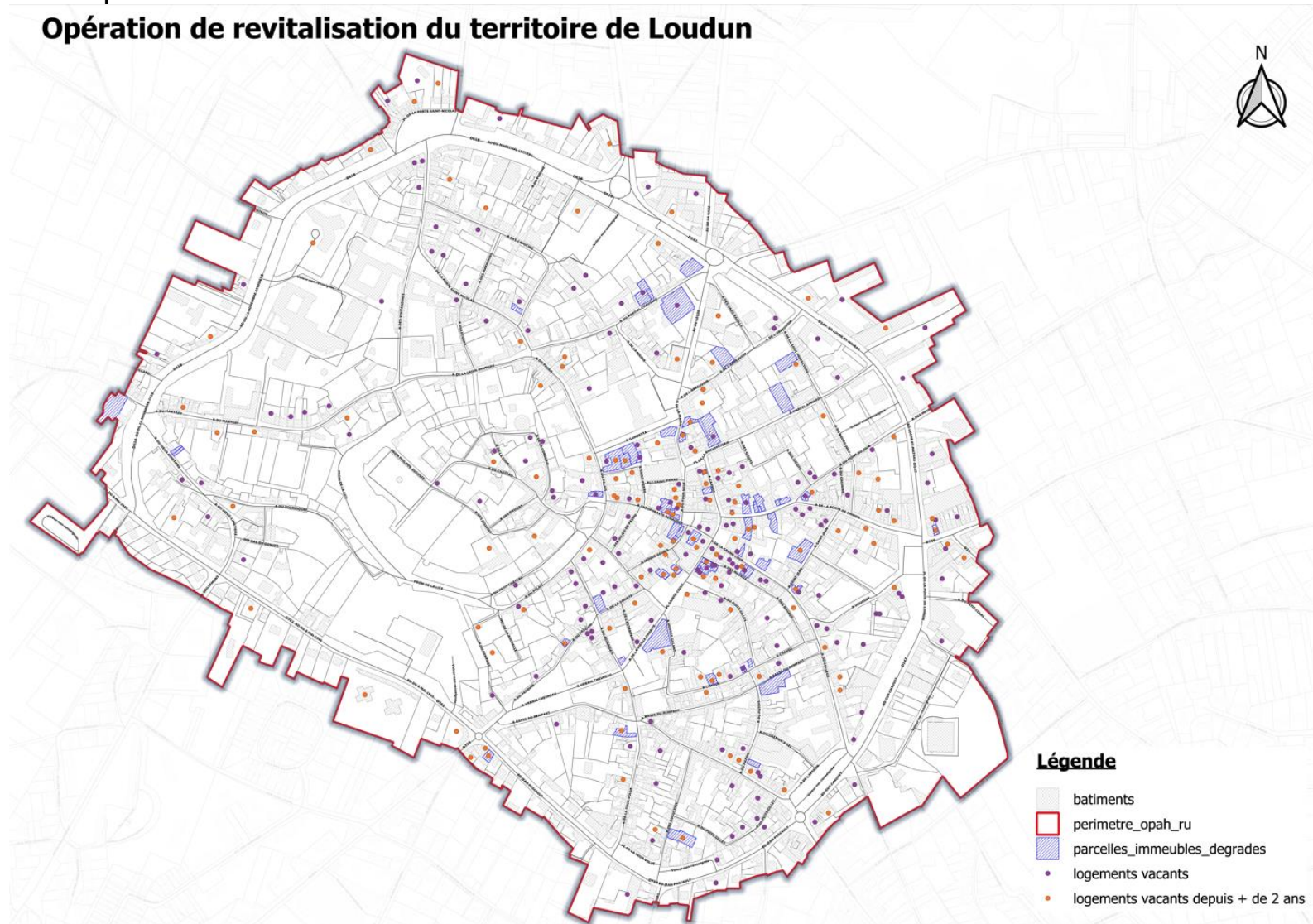
Pour la commune de Loudun
Monsieur Joël DAZAS,
Maire ou son représentant

Pour le Département de la Vienne,
Monsieur Alain PICHON,
Président du Conseil Départemental

Annexes

A.1 Périmètre de l'opération

Opération de revitalisation du territoire de Loudun



A.2 Liste des rues concernées

IMP BAS DU DONJON	RUE DES MATHURINS	RUE DU VIEUX CIMETIERE
RUE BASSE DU REMPART	RUE DES MEURES (n°1 et 2)	FAUBOURG DE MARTRAY
RES CARNOT	RUE DES NAVEAUX	FAUBOURG PORTE DE MIREBEAU
RUE CARNOT	RUE DES PAVIERS	FAUBOURG PORTE SAINT NICOLAS
RUE CHAUDE	RUE DES VAULX RAZILLY	RUE GAMBETTA
AV D'ANJOU (n°1 et 2)	RUE DES VISITANDINES	BD GUY CHAUVET
RUE DE L'ABREUVOIR	RUE DU BON ENDROIT (n°1 à 4)	RUE HOUSSE GALANT
RUE DE L'EPERON	RUE DU BOURG JOLY	BD JEAN PASCAUD
RUE DE L ESTRAPADE	RUE DU CALVAIRE	RUE JEANNE D'ARC
PL DE LA BOEUFFETERIE	RUE DU CHAMP DU PAIN BENIT (n°1 et 2)	LE BAS DE GRILLEMONT
RUE DE LA BOUCHERIE	RUE DU CHATEAU	LE BOURG EST
RUE DE LA CORDERIE	RUE DU COLLEGE	LE BOURG OUEST
RUE DE LA CROIX BRUNEAU	AV DU DOCTEUR ANDRE COLAS n°1 et 3)	LE PASQUIN
AV DE LA GARE (n°1 à 5 et 9003)	RUE DU FOUR NEUF	LES CHAMPS DE GRILLEMONT
RUE DE LA GRAND COUR	PL DU GENERAL DE GAULLE	LES JUIFS
RUE DE LA GRANGE	RUE DU GRENIER A SEL	LES MEURES
PROM DE LA LICE	BD DU HUIT MAI 1945 (n°2 à 47 et 9003 à 9004)	BD LOCHES ET MATRAS
RUE DE LA MAIRIE	RUE DU JEU DE PAUME	RUE MARCEL AYMARD
PL DE LA PORTE DE CHINON	RUE DU LION D'OR	RUE MOQUE SOURIS
RUE DE LA PORTE DE CHINON	BD DU MARECHAL LECLERC	PETIT COLAS
RUE DE LA PORTE DE MIREBEAU	RUE DU MARTRAY	PTR PETITE RUE DU JEU DE PAUME
PL DE LA PORTE SAINT NICOLAS	RUE DU MOULIN PATRON (n°1)	PROM PHILIPPE AUGUSTE
RUE DE LA PORTE SAINT NICOLAS	BD DU ONZE NOVEMBRE 1918	PORTAIL CHAUSSEE
RUE DE LA POSTE AUX CHEVAUX	RUE DU PALAIS	IMP PORTE DE CHINON
PL DE LA POULAILLERIE	RUE DU PASQUIN	RUE RENAUDOT
RUE DE LA SOCIETE	RUE DU PATOIS	RUE SAINT JEAN
RUE DE LA SOUS PREFECTURE	RUE DU PETIT BOURG (n°9001 à 9073)	RUE SAINT PIERRE
RUE DE LA TOUR	RUE DU PETIT CHATEAU	PL SAINTE CROIX
RUE DE LA TOUR VOLUE	PL DU PETIT COLAS	RUE URBAIN CHEVREAU
PL DE LA TOUR VOLUE	RUE DU POINT DU JOUR	PL URBAIN GRANDIER
RUE DE LA VIEILLE CHARITE	AV DU POITOU (n°1 à 10)	RUE VILLECOURT
AV DE LEUZE	RUE DU PORCHE	RUE VOUGUET
PL DE SHIPPAGAN	PL DU PORTAIL CHAUSSEE	
AV DE TOURAINE (n°1 à 15 et 9002)	RUE DU PORTAIL CHAUSSEE	
RUE DES AUGUSTINS	RUE DU PUIITS GILLES	
RUE DES CAPUCINS	RUE DU PUIITS GILLET	
RUE DES FONTAINES BLANCHES	RUE DU RELANDAIS	
RUE DES GIGOTS	RUE DU SANITAT (n°2 à 4 et 9001)	
RUE DES JESUITES	RUE DU STADE (n°2)	
RUE DES MARCHANDS	RUE DU TEMPLE	
RUE DES MARRONNIERS (n°2)	RUE DU TOURNIQUET	

*Sans précision de numéro, la rue dans sa totalité est concernée par l'opération