



**Avenant n°1 à l'OPAH-RU
Loudun Petite Ville de Demain**

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

Le présent avenant est établi :

Entre

La **communauté de communes du Pays Loudunais**, sis 2 rue de la Fontaine d'Adam 86200 LOUDUN, 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**, sis 1 rue Gambetta 86200 LOUDUN, représentée par son maire, Joël DAZAS ;

Le **Département de la Vienne**, sis place Aristide Briand 86000 POITIERS représenté par le président du Conseil Départemental, Alain PICHON ou son représentant ;

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, du 16 décembre 2022,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation 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 convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du conseil de communauté de la communauté de communes du Pays Loudunais, en date du 29 octobre 2024, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Loudun, en date du 24 mai 2023, autorisant la signature de la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Loudun en date du 6 novembre 2024, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 11 mai 2023 autorisant la signature de la convention d'OPAH-RU,

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 28 novembre 2024, autorisant la signature du présent avenant,

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 22 novembre 2024

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<i>Préambule</i>	5
<i>Chapitre I – Enjeux de l'opération.</i>	6
<i>Chapitre II – Financements de l'opération et engagements complémentaires.</i>	7
<i>Chapitre III – Prise d'effet de la convention et durée</i>	11

Préambule

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la communauté de communes du Pays Loudunais, la ville de Loudun et leurs partenaires se sont engagées le 31 août 2023 dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2028.

La convention initiale prévoyait l'accompagnement à la réhabilitation de 14 logements destinés au marché locatif conventionné avec des objectifs faibles sur les premières années puis une montée en puissance sur les années suivantes. Le bilan de la première année de mise en œuvre du dispositif met en avant un fort succès de l'OPAH-RU auprès des propriétaires bailleurs, au-delà des objectifs prévisionnels.

A contrario, l'engagement des propriétaires occupants ou accédants à la propriété est moins rapide et le premier bilan fait état de difficultés à atteindre les objectifs de la convention.

Le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage par Soliha Vienne est également plus élevé que les estimations faites lors de l'étude pré-opérationnelle, il y a donc lieu de mettre à jour les montants prévisionnels de subventions à solliciter auprès de l'Anah.

L'objet du présent avenant est donc double :

- Reventiler les objectifs et les enveloppes annuels de chacun des partenaires, sans impact sur les objectifs globaux de l'opération et à budget constant.
- Mettre à jour le coût réel de l'ingénierie de suivi-animation pour les signataires le prenant en charge

À l'issue de ce constat il est convenu de modifier la convention comme suit :

Chapitre I – Financements de l'opération

L'article 4 du chapitre III de la convention initiale est modifié de la manière suivante :

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

4.3 Répartition des objectifs quantitatifs

	2023 (4mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	2	3	7	13	8	4	37
Dont LHI et TD	0	0	2	5	2	1	10
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	2	2	4	6	4	2	20
Dont autonomie	0	1	1	2	2	1	7
Nombre de logements PB	0	5	5	3	1	0	14
dont logements indignes ou très dégradés – travaux lourds	0	4	2	0	0	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	Ø	5	5	3	1	0	14
Dont loyer conventionné social Loc'2	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Dont loyer conventionné très social Loc'3	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Nombre potentiel de rénovation dans le cadre de dispositifs particuliers*				4			4
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	Ø	Ø	Ø	2	Ø	Ø	2
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)	Ø	Ø	Ø	2	Ø	Ø	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.

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

L'article 5 du chapitre IV de la convention initiale est modifié de la façon suivante :

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 1 450 880 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	29 080 €	186 900 €	340 600 €	508 000 €	263 200 €	123 100 €	1 450 880 €
dont aides aux travaux	27 000 €	163 600 €	308 200 €	462 500 €	230 500 €	104 900 €	1 296 700 €
dont aides à l'ingénierie	2 080 €	23 300 €	32 400 €	45 500 €	32 700 €	18 200 €	154 180 €
Dont part fixe	880 €	18 800 €	23 400 €	22 750 €	19 200 €	11 600 €	96 630 €
Dont part variable	1 200 €	4 500 €	9 000 €	22 750 €	13 500 €	6 600 €	57 550 €

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 424 748 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	8 586 €	101 992 €	116 550 €	110 895 €	60 099 €	26 626 €	424 748 €
Dont aides aux travaux (75% des abondements)	5 625 €	80 250 €	93 000 €	99 563 €	46 875 €	17 064 €	342 377 €
Dont reste à charge ingénierie	2 961 €	21 742 €	23 550 €	11 332 €	13 224 €	9 562 €	82 371 €

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 €	50 687 €	58 250 €	68 063 €	59 562 €	27 355 €	276 625 €
Dont aides aux travaux (25% des abondements)	1 875 €	26 750 €	31 000 €	33 188 €	15 625 €	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 €	27 000 €	34 000 €	37 000 €	18 000 €	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	163 600 €	23 300 €	80 250 €	21 742 €	37 250 €	10 000 €	22 500 €	27 000 €
2025	308 200 €	32 400 €	93 000 €	23 550 €	20 500 €	10 000 €	22 500 €	34 000 €
2026	462 500 €	45 500 €	99 563 €	11 332 €	33 188 €	10 000 €	22 500 €	37 000 €
2027	230 500 €	32 700 €	46 875 €	13 224 €	15 625 €	10 000 €	22 500 €	18 000 €
2028	104 900 €	18 200 €	17 064 €	9 562 €	5 688 €	6 667 €	15 000 €	6 500 €
Total	1 296 700 €	154 180 €	342 377 €	82 371 €	114 125 €	50 000 €	112 500 €	123 000 €
Total intermédiaire	1 450 880 €		424 748 €		276 625 €			123 000 €
TOTAL GENERAL	2 275 253 €							

Chapitre III – Prise d'effet de l'avenant et durée

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature et ce jusqu'à la fin initialement prévue de la convention.

Fait en cinq (5) exemplaires à Loudun, le XX 2024

Pour l'État
Madame Judicaël RUBY,
Sous-Préfète de l'arrondissement de Châtelleraut

Pour l'Anah
Monsieur Benoit PREVOST-REVOL,
Directeur Départemental des Territoires, Délégué Local
adjoint 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 ou son
représentant