



OPAH-RU multisite

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain multisite de la
Communauté de Communes du Pays de Lauzun**

2025-2029

La présente convention est établie :

Entre l'EPCI de la **Communauté de Communes du Pays de Lauzun** et dénommée ci-après CCPL, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. Emilien ROSO, président de l'intercommunalité et maire de Allemans sur Dropt.

l'État, représenté par M. le préfet du département de Lot-et-Garonne **Daniel BARNIER**,

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

et la commune de Allemans du Dropt, représentée par M. Emilien Roso, Maire

et la commune de Miramont de Guyenne, représentée par M. Jean-Noël Vacqué, Maire

et la commune de Lauzun, représentée par M. Jean-Pierre Barjou, Maire

et la commune de Montignac de Lauzun, représentée par M. Jean-Marie Lenzi, Maire

et la commune de La Sauvetat du Dropt, représentée par M. Jean-Luc Gardeau, Maire

LA FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, dont la Délégation Générale est située au 3-5 rue de Romainville - 75019 PARIS, représentée par **Madame Marie-Hélène LE NEDIC**, Présidente, ci-après dénommée la Fondation Abbé Pierre,

La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, dont le siège social est sis 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 – 33070 Bordeaux Cedex
Représentée par son Directeur Général Délégué, **M. Jean-Pierre MOUCHARD**,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 **2024-2029**, adopté le 11 juillet 2017 par le Préfet du Lot-et-Garonne et le Président du Département du Lot-et-Garonne

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté en février 2023 par le Conseil Départemental,

Vu la convention portant lancement d'un Programme d'intérêt Général d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Lauzun du 18 mars 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 adoptée par les communes de Allemans du Dropt, La Sauvetat du Dropt, Lauzun, Montignac de Lauzun, Miramont de Guyenne, Saint Pardoux Isaac, la Communauté de communes du Pays de Lauzun, le Département de Lot-et-Garonne et l'Etat, le 19 janvier 2023.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date **du XX XX**

2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission locale d'Amélioration de l'habitat du 2024 en application de l'article 8. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du 2024 au 2024 en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II - Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 - Enjeux	12
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 - Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain.....	12
3.2. Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier.....	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	19
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.8 Volet social	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.10. Volet économique et développement territorial.....	25
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	27
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	28
5.1. Financements de l'Anah.....	28
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	28
5.3. Financements des autres partenaires.....	29
Article 6 - Engagements complémentaires	30
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.....	34
Article 7 – Conduite de l'opération.....	34
7.1. Pilotage de l'opération.....	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	34
7.1.2. Instances de pilotage	34
7.2. Suivi animation de l'opération.....	35
7.2.1. Équipe de suivi animation.....	35
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	35
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	36
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	37
7.3.1. Bilans et évaluation finale	37
Chapitre VI - Communication.....	40
Article 8 - Communication	40
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....41	41
Article 9 - Durée de la convention	41
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	41
Article 11 – Transmission de la convention	41

Préambule

Localisée au nord-ouest du département de Lot et Garonne, la Communauté de Communes du Pays de Lauzun (CCPL), regroupe 20 communes. Elle représente une population de 10 372 habitants en 2019, répartie sur une superficie de 243 km² soit une densité de 43 habitants par km².

Une OPAH RR portée par le Pays du Dropt a eu lieu entre 2007 et 2012. Un PIG est en cours jusqu'en 2025 sur le Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne (V3G), dont la Communauté de communes fait partie.

Aujourd'hui, les élus souhaitent élaborer un projet global de territoire dont un des leviers est la revitalisation des centres-bourgs avec un volet renouvellement urbain. L'objectif est de palier aux problématiques de précarités énergétiques, de répondre à la demande de logements adaptés au vieillissement de la population et de lutter contre la vacance et l'habitat Indigne.

Dans le cadre de la démarche ORT, une mission de stratégie d'intervention et un programme d'actions en matière d'habitat ont été lancés sur le territoire avec un focus sur les centres-bourgs.

Cette mission préconise la réalisation d'une OPAH-RU, cible les secteurs d'intervention, fixe les objectifs de réhabilitation à envisager.

A travers les conclusions de cette mission, on observe :

Du point de vue sociodémographique

Le territoire de la Communauté de Communes connaît une dynamique démographique fragile : le taux de croissance annuel de la population est descendu à - 0,43% entre 2013 et 2019 contre 0,2 % entre 2008 et 2013.

Les communes identifiées comme « polarités » ont elles aussi subi une perte démographique importante.

Une évolution portée par un solde migratoire positif. Ce renouvellement de la population ne compense toutefois pas son vieillissement.

Sur les centres bourgs ciblés dans le cadre de l'étude sur la stratégie en matière d'habitat, 4 ont un taux d'évolution annuel négatif de leur population (Miramont-de-Guyenne, Saint-Pardoux-Isaac, Allemans-du-Dropt et la Sauvetat-du-Dropt).

La part des ménages d'une seule personne est élevée : 36,2 %. Une concentration importante de cette typologie de ménage sur Miramont-de-Guyenne (551 ménages), Saint-Pardoux-Isaac (231 ménages) et Lauzun (136 ménages).

Une majorité des ménages est composée d'un couple sans enfant : 1 882 ménages soit 37,5 %.

La taille moyenne des ménages est de 2,0 personnes par ménage.

La CCPL s'inscrit dans le contexte social du Lot-et-Garonne, à savoir un faible niveau de vie de ses habitants couplé à un taux de pauvreté important.

En 2019, seulement 39,1 % des ménages étaient imposables contre 47,6% au niveau départemental. Les autres indicateurs sur les revenus comme la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 18 690 euros en 2018.

En 2019, le taux de chômage des 15-64 ans était de 14,1 % soit 550 chômeurs.

Du point de vue des conditions de logement :

Le territoire de la CCPL compte 72 % de propriétaires dans les résidences principales, soit 3 702 résidences principales (INSEE), 3 635 PO selon les données FILOCOM.

Si la part de PO est importante sur l'ensemble des communes ORT, on note une sous-représentation de ceux-ci sur la commune de Miramont (55 %).

Une proportion très importante de PO chez les ménages de plus de 60 ans.

Cela soulève des enjeux d'adaptation du parc au vieillissement et interroge sur les mutations patrimoniales à venir.

9,4 % de résidences secondaires contre 6,3 % au niveau départemental.

1885 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur la CCPL (486 modestes, 1 399 très modestes) sur les centres-bourgs ciblés dans l'étude sur la stratégie habitat.

Miramont-de-Guyenne, St-Pardoux-Isaac, Allemans-du-Dropt et Lauzun comptabilisent plus de 50 % de PO éligibles aux aides de l'ANAH.

18 % des résidences principales de la CCPL sont occupées par des locataires (données FILOCOM).

56,8 % des locataires du parc privé sont éligibles au parc très social (<60 % des plafonds HLM) soit 679 locataires, 84 % au parc social (<100 % des plafonds HLM) soit 1005 locataires.

Près de 2/3 des logements sont des grands logements (T4 et plus), alors que 56 % des ménages de la CCPL sont des ménages d'une personne ou des couples sans enfants.

827 logements vacants à l'échelle du territoire (données Insee), 624 selon les données LOVAC. Un taux d'évolution du nombre de logements vacants de 3 % par an sur la CCPL entre 2013 et 2019.

La part de logements vacants augmente considérablement si l'on considère seulement les centres-bourgs, où se concentrent les problématiques de dévitalisation. Par exemple à Miramont, le taux de vacance est de 27 % au sein de la bastide. A Lauzun : 12,8 %. A Allemans-du-Dropt : 16,2 %.

Sur la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) compte en 2017, 480 logements potentiellement indignes, ce qui représente 9,8 % des résidences privées. La situation sur la commune de Miramont de Guyenne est préoccupante, on dénombre 172 logements potentiellement indignes soit 35 % de l'ensemble du PPPI du Pays de Lauzun. Une majorité du PPPI sur Miramont de Guyenne concerne des logements occupés par des locataires, rendant nécessaire le fléchage des actions spécifiques telles que le permis de louer ou le recours aux procédures de constat technique d'habitabilité (CTH).

Le caractère relativement ancien du parc et un niveau de revenu moyen faible induisent une précarité énergétique. 1337 ménages sur la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, sous le troisième décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux. Cela représente 26,7 % des ménages sous le troisième décile de revenu, à titre de comparaison, ce chiffre est de 19,2 % sur le département. Les ménages avec un taux d'effort énergétique élevé se situent en particulier dans les centre-bourgs, comme c'est le cas sur Lauzun, Miramont de Guyenne et Allemans du Dropt où la part est de plus de 30 %.

Le parc locatif social de la Communauté de communes se compose de 116 logements dont 99 en collectif et 17 en individuel. Les 116 LLS du territoire se répartissent sur 2 communes (Miramont-de-Guyenne principalement, et Lauzun). On relève également 49 logements intercommunaux, dont un hameau intergénérationnel à Allemans-du-Dropt de 13 logements.

Le repérage terrain de l'état du bâti sur le territoire illustre :

- Une perception générale d'un patrimoine bâti de qualité à forte dimension patrimoniale,
- Des situations de bâtis dégradés voire très dégradés, plutôt isolées, mais certains secteurs qui concentrent plusieurs bâtiments dégradés, notamment la bastide de Miramont qui présente 3 secteurs critiques identifiés comme des noyaux durs de vacance, de locaux commerciaux vides et d'habitat dégradé ainsi que le cœur de bourg de Lauzun avec le bâti et le commerce autour de la Rue Eugène Mazelie et l'îlot de la rue du Puits en face du château,
- Des façades dont l'état impacte la qualité de l'espace public.

Avec l'ensemble des actions prévues dans la convention et notamment l'OPAH-RU, les élus communaux et intercommunaux s'engagent dans un projet de développement local fondé sur le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs au bénéfice de leurs bassins de vie.

En actant le choix de s'engager dans une OPAH-RU, les élus dotent ainsi le territoire d'un outil efficace qui contribue à répondre aux enjeux d'attractivité territoriale. Les enjeux de redynamisation des communes structurantes du territoire, amènent à proposer une intervention territorialisée sur ces centralités.

A partir d'une conception du développement territorial fondé sur la consolidation des centralités et le renouvellement urbain, la réponse aux dysfonctionnements identifiés repose sur une stratégie opérationnelle qui prend en compte les différentes échelles territoriales tout en considérant leurs interactions dans le fonctionnement global du territoire communautaire.

Inscrite dans le cadre d'un projet de territoire et de projets urbains, celle-ci articule toutes les actions incitatives et de maîtrise publique en déclinant les différents outils adaptés que décline l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain objet de la présente convention.

Cette opération participe à la mise en œuvre d'un projet urbain et social volontariste en structurant une politique publique au service du traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

L'OPAH-RU s'articulera avec le service France Rénov' et le PIG qui permet d'informer l'ensemble des propriétaires du territoire intercommunal et développera l'orientation des propriétaires vers l'OPAH-RU.

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

PROJET

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

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

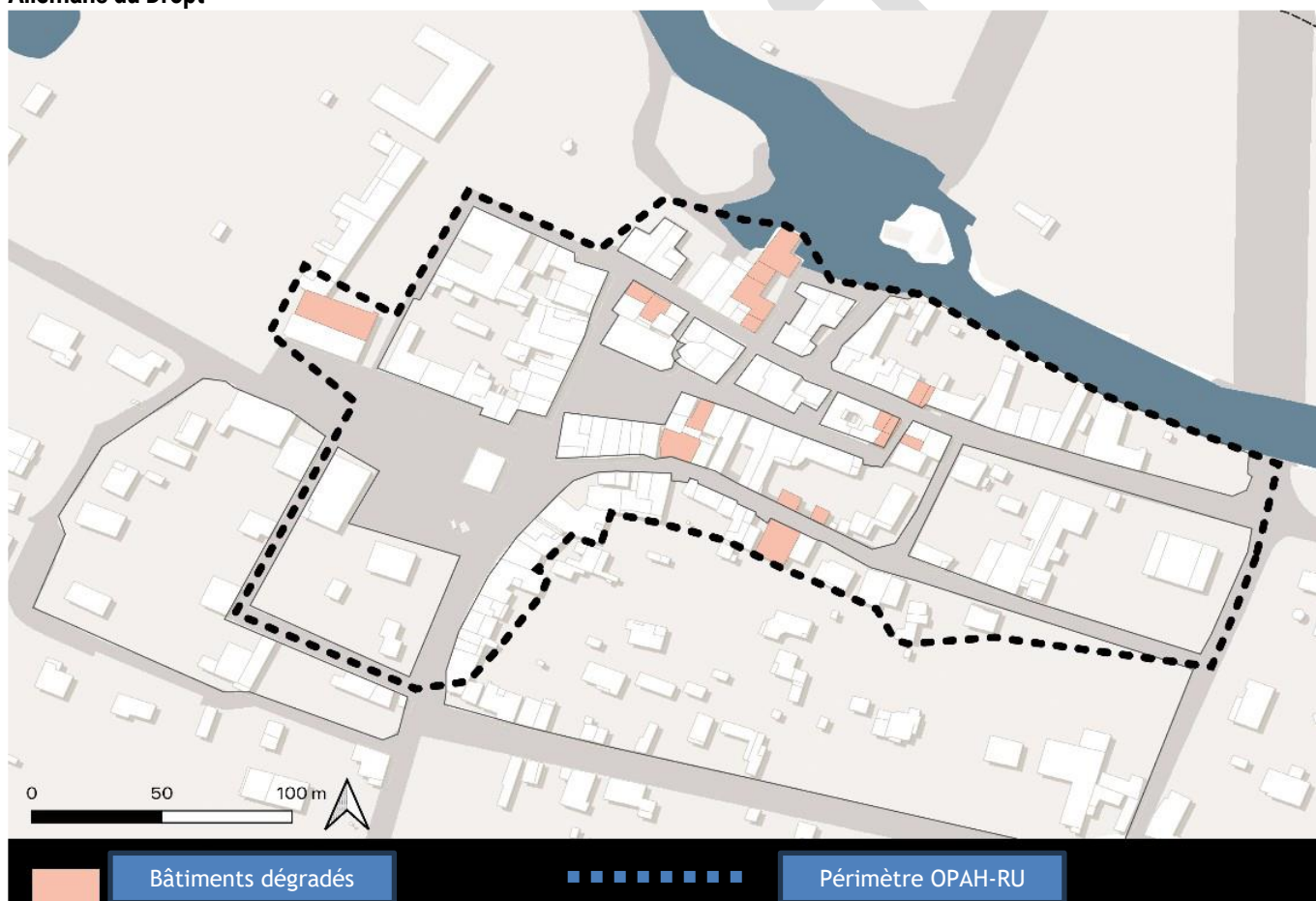
1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays de Lauzun et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain des centres-bourgs des 5 communes (Allemans du Dropt, Miramont de Guyenne, Lauzun, Montignac de Lauzun, La Sauvetat du Dropt).

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Les périmètres d'intervention se définissent comme suit :

Allemans du Dropt



Miramont de Guyenne



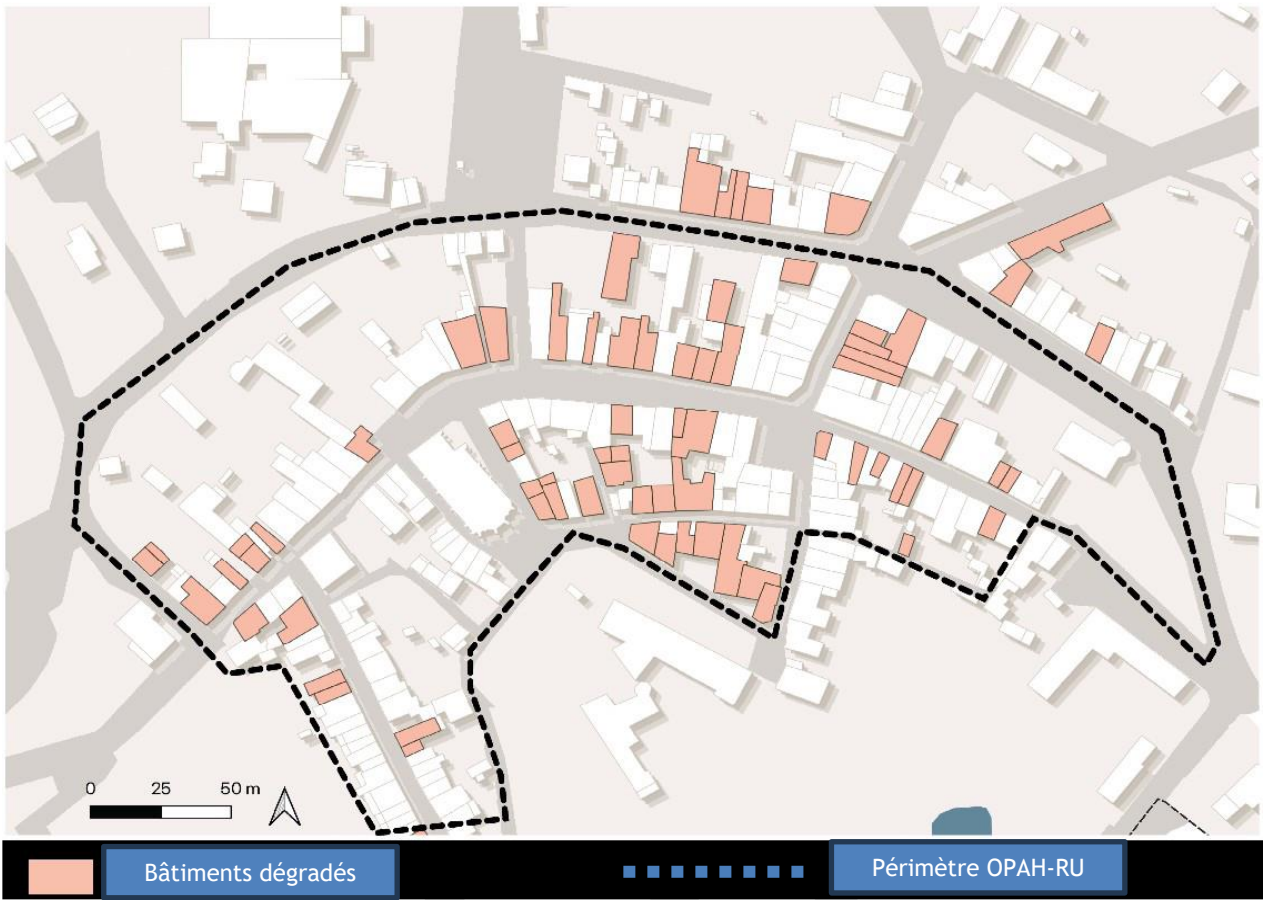
Périmètre ORT de la commune de Miramont-de-Guyenne

- Secteurs de projet
- Surfaces hydrographiques
- Cadastre**
- Bâtiments
- Parcelles
- Occupation des sols**
- Voie
- Liaisons routières
- Cimetière
- Terrain de sport
- Périmètres**
- Zone UA du PLU
- Périmètre ORT
- Périmètre des communes de la CCPL
- Enjeux**
- Logements vacants > 2 ans (Lovac 2020)
- Linéaire commercial
- Cheminement doux projet
- Cheminements doux existants
- Patrimoine architectural
- Equipements



Le périmètre de l'OPAH RU est le même que le périmètre de l'ORT
 Périmètre OPAH-RU

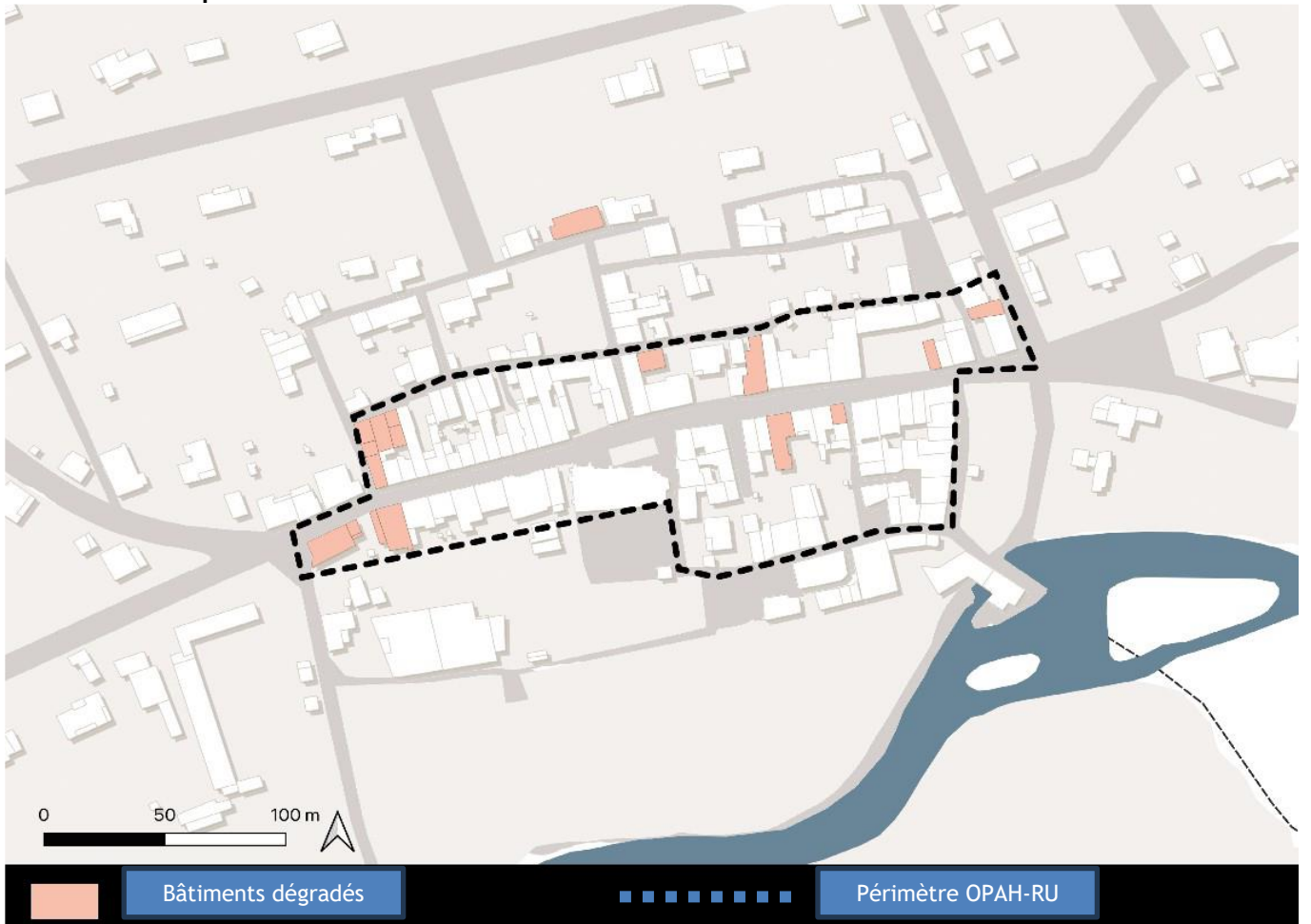
Lauzun



Montignac de Lauzun



La Sauvetat du Dropt



Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2- Enjeux

Les enjeux de l'opération sont :

- Lutter contre le mal-logement dans le parc locatif et encourager l'investissement locatif de qualité **sur le territoire**
 - En mettant en œuvre les procédures et outils incitatifs lorsqu'ils sont nécessaires,
 - En aidant financièrement les propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH RU pour leur permettre - et garantir-la réalisation d'opérations de qualité.
- Agir sur l'image des centre-bourgs par des actions visibles
 - En encourageant les ravalements des façades et des devantures commerciales voire en mettant en place une obligation de ravalement sur certains linéaires
- Soutenir les projets d'amélioration **énergétique** et d'adaptation au vieillissement des propriétaires occupants
 - En confortant les aides permettant de réhabiliter les logements dégradés, de réaliser des projets de rénovation énergétique globaux, ou de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées pour conforter la qualité et l'attractivité résidentielle du centre bourg.

Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

Dans la continuité du renforcement des actions de réhabilitations déjà engagées dans le cadre du PIG, l'OPAH- RU des centres-bourgs de la CCPL vise à participer à la mise en œuvre d'un projet global via une action publique volontariste en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie.

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

- Incitation des Propriétaires Occupants et bailleurs privés via un subventionnement des travaux et une prise en charge de l'accompagnement des propriétaires ;
- Repérage, veille, contrôle et traitement du parc immobilier déficient.

Article 3- Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH RU s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun et des actions initiées et portées par ses communes membres.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec l'Opération de Revitalisation du Territoire de la CCPL, programme qui bénéficie non seulement aux communes concernées et à leurs habitants mais aussi à l'ensemble du territoire Intercommunal.

3.1.2 Objectifs

La convention ORT de la CCPL prévoit une stratégie d'intervention accompagné d'un plan d'action pour renforcer les fonctions de centralité des centre-bourgs signataires. Il convient ici de retenir la mise en œuvre des actions suivantes commune par commune comme autant d'objectifs à articuler avec les actions de l'OPAH RU.

Miramont-de-Guyenne	<p>Requalification de la friche de l'ancien EHPAD</p> <p>Requalification de la friche commerciale PIMTOU</p> <p>Requalification de la friche point S en habitat sénior</p> <p>Recrutement d'un manager de centre-ville</p> <p>Promotion du commerce local</p> <p>Observatoire de l'immobilier commercial</p> <p>Acteurs de la formation, de l'insertion et de la solidarité</p> <p>Atelier chantier d'insertion</p> <p>Aire de mobilité rurales en entrée sud de la Bastide</p> <p>Requalification des Boulevards de la Bastide</p> <p>Aménagement du parvis de l'église</p> <p>Plan guide Bastide</p> <p>Parc de la Dourdenne</p> <p>Tiers-lieu Trésor de Guyenne</p> <p>Requalification de l'ancienne caserne de gendarmerie</p> <p>Théâtre de verdure et scène ouverte</p>
Lauzun	<p>Micro-folie</p> <p>Aménagement d'un pôle de loisir structurant autour du Lac de Lauzun</p> <p>Rénovation de l'église de Queyssel et aménagement d'une salle culturelle</p> <p>Requalification des entrées de bourg</p> <p>Programme de rénovation des logements de la Poste et de l'Office de tourisme</p> <p>Programme mixte en réhabilitation (ilot épicerie)</p>
Allemans-du-Dropt	<p>Réaménagement du cœur de bourg</p> <p>Rénovation du logement de La Poste</p>
La-Sauvetat-du-Dropt	<p>Habitat inclusif</p> <p>Requalification de la Place du prieuré</p>
Montignac-de-Lauzun	<p>Densification du cœur de village</p> <p>Sécurisation de la traversée de bourg RD227</p>

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets OPAH RU au contact des actions « espaces publics de l'ORT ;
- Nombre d'installations de nouveaux commerces ou reprises de commerces.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Sur le volet foncier l'articulation de l'OPAH RU avec les projets de revitalisation et de renouvellement urbain permettra

d'apporter un accompagnement aux communes pour :

- a. Des situations d'immeubles stratégiques bloquées sans perspective d'évolution spontanée ou de situations de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité par le détenteur actuel de l'immeuble ;
- b. Des biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste.

L'étude stratégique habitat a permis de faire émerger des immeubles vacants/dégradés/en vente ou faisant l'objet de projet. Au regard de ce constat, la communauté de communes du Pays de Lauzun et les communes concernées souhaitent notamment profiter de la future OPAH RU pour agir sur les immeubles cartographiés ci-dessous ;

Bâti dégradé et secteurs stratégiques (repérage mission de stratégie d'intervention et élaboration d'un programme d'actions en matière d'habitat – SOLIHA/SEM47- état des lieux au 25/11/2022, à actualiser)

MONTIGNAC DE LAUZUN



LAUZUN



MIRAMONT DE GUYENNE



LA SAUVETAT DU DROPT



PRO

ALLEMANS DU DROPT



Pour ces immeubles et secteurs stratégiques,

- Dans un premier temps (années 1 et 2), Une animation renforcée sera menée par une communication ciblée.
- Dans un second temps (années 3 et 4), En fonction du déclenchement ou non de projets par les détenteurs, la réalisation d'études de faisabilité en vue de la création de contenus procéduraux (DUP travaux, DUP aménagement, DUP simplifiée suite état d'abandon manifeste ou bien sans maître, constat d'insalubrité, péril...)
- Dans un dernier temps (année 5), les procédures seront diligentées avec l'appui le cas échéant d'un outil de portage tiers sous contrat ou propre à la CCPL et aux communes concernées.

Au regard de la poursuite des actions de repérage prévues dans le cadre de la présente convention, la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, les communes concernées et leurs partenaires se réservent la possibilité d'engager des procédures menant à la maîtrise foncière d'immeubles ne figurant pas dans les cartographies qui précèdent, établies à un instant donné.

Le travail de suivi-animation permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude stratégique, dès la première année d'opération :

- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi- animation aura proposé et fait valider :
 - Une formalisation des intentions des communes vis-à-vis de ces situations (quelle vocation souhaitée ? quelles aides ou quelles facilités la commune souhaite mettre en place ? ...). Un protocole d'expression des communes auprès des détenteurs des immeubles.
- D'identifier les immeubles stratégiques d'un point de vue urbain mais demeurant sans perspective de vente à des porteurs de projets et/ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact, Dans le second cas, et dans une logique de subsidiarité, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH RU, au plus tard lors du premier trimestre de la deuxième année d'opération. Dans le cas d'intervention foncière communale à l'échelle d'immeubles isolés ou d'îlots, ces procédures (acquisition amiable ou contentieuse, abandon manifeste, bien sans maître...) seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH et par la commune concernée.
- D'actionner les nouveaux outils mis en place par l'Anah, la VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) et le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière). Ces outils pourront être alors très pertinents dans le cadre de réhabilitation d'immeubles dégradés et ainsi accompagner la dynamique immobilière en réamorçage sur notre territoire.

Dans le cas où des procédures de type Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori seraient plus adaptées, le soutien de l'ANAH via la CNLHI pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage.

Les opérations de mise en place des procédures, acquisition, définition de projets et engagement de travaux feront l'objet d'un suivi régulier dans les bilans et au sein des groupes partenariaux constitués. Les liens avec les opérations d'habitat seront identifiés : outre les dossiers de réhabilitation stricto sensu, l'observation des mutations juridiques et techniques du parc situé au pourtour des secteurs aménagés sera instrumentée et explicitée (mutation immobilière, changement de statut d'occupation, changement du statut de propriété, création de nouveaux logements, etc.).

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombres de projets sur les immeubles Identifiés
- Nombre d'acquisitions engagées par les communes ou leurs partenaires
- Nombre de procédures coercitives mises en place

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

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

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

- Le renforcement de l'offre locative conventionnée dans le parc privé. Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler une offre en logements plus qualitative. Celle-ci pourra être complétée par le conventionnement sans travaux. Cette démarche qui permet de bénéficier de réductions

fiscales apparaît pertinente dans un contexte local de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés. Dans le cadre de sa mission de conseil aux bailleurs, l'opérateur du suivi-animation devra assurer la promotion du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative.

- L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera un enjeu important de l'OPAH-RU : il participera au repositionnement du centre historique dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés. L'accession à la propriété sera soutenue dans le périmètre de renouvellement urbain avec l'application des aides Anah relatives aux travaux lourds.
- Les restructurations permettant la restauration ou l'amélioration de l'habitabilité des logements notamment via la reconfiguration d'îlots, et en utilisant si nécessaire des procédures coercitives.

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

- Le portage foncier avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine assurant aux communes et à la Communauté de Communes un accompagnement dans l'acquisition, le portage et le recyclage d'immeubles stratégiques,
- L'intervention des bailleurs sociaux.

Les Indicateurs de résultats du volet immobilier seront les suivants :

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

3.3.2 Objectifs

35 logements de propriétaires occupants
15 logements de propriétaires bailleurs

Les indicateurs de résultats du volet immobilier seront les suivants :

- Nombre de logements conventionnés avec travaux,
- Nombre de logements conventionnés sans travaux,
- Nombre de logements vacants subventionnés,
- Nombre de logements acquis par un propriétaire réalisant des travaux pour d'occuper comme résidence principale.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

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

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

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

- Le prestataire du suivi-animation assurera une mission de conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé ainsi qu'un accompagnement de celles-ci à la mise en place des procédures habitat.
- L'équipe de suivi-animation sera chargée de la prise de contact, de l'information, des relances éventuelles et de l'accompagnement du propriétaire tout au long de la démarche permettant la réhabilitation de son bien. Elle saisira les instances en fonction des difficultés rencontrées. Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, une prestation d'accompagnement sanitaire et

social renforcé sera réalisée.

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

3.4.2. Objectifs

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

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

En matière de lutte contre le logement indigne, les objectifs quantitatifs sont de :

- 8 logements de propriétaires occupants**
- 6 logements de propriétaires bailleurs.**

Les indicateurs de résultats seront les suivants :

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

35. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

A ce jour le territoire n'est pas concerné par la présence de copropriétés dégradées ou fragiles identifiées. Si toutefois une copropriété rencontrait des difficultés pendant la période d'application de la convention, l'opérateur étudiera l'éligibilité de la copropriété aux aides de l'Anah : aides au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble et aides individuelles aux propriétaires occupants et bailleurs.

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

36.1. Descriptif du dispositif

Le volet rénovation énergétique et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes

Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné et Ma Prime Rénov', s'articule directement avec l'ensemble des missions d'accompagnement et de sensibilisation à la rénovation énergétique déjà menées dans le cadre du PIG.

Ce volet n'a pas d'objectifs quantitatifs mais sera traité dans le cadre du pacte territorial qui prendra le relais du Programme d'Intérêt Général 2022-2024.

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une consommation énergétique optimisée.

Les trois principales actions prévues pour répondre à ce volet sont :

1. Le repérage des situations de précarité énergétique. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :

Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement et du SLIME, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;

L'équipe de VGA en charge du pacte territorial pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique ;

Les CCAS et d'autres acteurs médico-sociaux intervenant aux domiciles des ménages pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

2. L'accompagnement technique, administratif et financier des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, compris les propriétaires ayant choisi un accompagnateur Rénov' (« MAR ») dans le cadre du pacte territorial ou hors cadre. Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport comprenant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

3. Les aides financières :

En matière de projets éligibles aux aides de l'ANAH, les aides financières mobilisables sont les suivantes :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique avec conventionnement Loc'Avantages (Gain énergétique).

Il est attendu que l'opérateur puisse mobiliser l'opérateur du suivi-animation du pacte territorial France Renov' succédant au PIG 2022-2024.

36.2. Objectifs

Pas d'objectif quantitatif dans le cadre de l'OPAH-RU, 60 dossiers PO montés dans le cadre du PIG II depuis le début du programme

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

Actions de mobilisation des prescripteurs réalisées,
Sources du repérage des ménages,
Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur,
Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé,
Nombre de logements Ma Prime Renov' en périmètre OPAH-RU
Évaluation des gains énergétiques réalisés,
Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux),
Financements sollicités (montants demandés et financeurs),

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

37.1. Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de nouvelles populations dans les cœurs de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts des centre-bourgs, à condition que s'y développe une offre de logement accessible et répondant à leurs aspirations. Le développement de l'habitat pour les seniors, sous forme d'habitat inclusif, figure parmi les préconisations de la mission de stratégie d'intervention et d'un programme d'actions en matière d'habitat sur le Pays de Lauzun.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH RU s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Lot-et-Garonne en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH RU intégrera une mobilisation des aides de l'Anah et de la CCPL dans le cadre du futur pacte territorial faisant suite au PIG 2022-2024 de V3G. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation sont :

1. l'accompagnement social, technique, administratif et financier des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique par un ergothérapeute suivie d'un rapport suggérant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
2. les aides financières :
 - Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité

Ce cadre sera celui attendu par l'Anah lors du déploiement de MaPrimeAdapt'.

3.7.2 Objectifs

- Sur les 5 ans, Pas d'objectif quantitatif dans le cadre de l'OPAH-RU, 60 dossiers PO par an dans le cadre du PIG

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Nombre de logements MaPrimeAdapt' en périmètre OPAH-RU ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

Un travail de partenariat avec l'opérateur du suivi-animation du PIG sera engagé avec les acteurs tels que les structures d'aides à domicile ou les professionnels de santé, en vue d'identifier les situations à traiter.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés dans le cadre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et les CCAS,
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD pour les ménages les plus fragiles,
- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou parti,
- Mobilisation du FSL pour les locataires en difficulté,
- Articulation avec le dispositif SLIME du Département du Lot-et-Garonne.

Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, une prestation d'accompagnement sanitaire et social renforcé sera réalisée.

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

3.8.2 Objectifs

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

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

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

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité,
- Renforcer la production d'une offre à loyers maîtrisés,
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et personnes à mobilité réduite, ...

Les Indicateurs de résultat du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie),
- Nombre de ménages accompagnés,

- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Sorties d'insalubrité traitées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les centres bourgs de la CCPL possèdent une qualité patrimoniale importante, qui nécessite une requalification en lien avec les projets urbains déjà engagés sur les espaces publics.

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

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

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

3.9.2 Objectifs

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

- Nombre de logements réhabilités situés en abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables,
- Remise sur le marché de logements vacants,
- Gain énergétique après travaux.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.9.3 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU participera à la revitalisation économique et au développement territorial à travers son intervention multiscale.

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

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

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

3.9.4 Objectifs

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

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

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

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

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 50 logements minimum, répartis comme suit :

- **35 logements occupés par leur propriétaire**
- **15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

Objectifs de réalisation de la convention

		2025	2026	2027	2028	2029
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	RENOVATION ENERGETIQUE	3	4	4	3	3
	ADAPTATION	1	2	3	3	1
	LOGEMENTS INDIGNES	0	1	2	3	2
PROPRIETAIRES BAILLEURS	RENOVATION ENERGETIQUE	1	1	2	1	1
	ADAPTATION	0	1	1	1	0
	LOGEMENTS INDIGNES	0	1	2	2	1
TOTAL		5	10	14	13	8

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5-Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Cela n'entraînera pas d'avenant en cours de programme.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 533 200€, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
AE PRÉVISIONNELS	307 400,00 €	494 200,00 €	665 600,00 €	602 600,00 €	463 400,00 €	2 533 200,00 €
DONT AIDES AUX TRAVAUX	267 400,00 €	454 200,00 €	625 600,00 €	562 600,00 €	423 400,00 €	2 333 200,00 €
DONT AIDES À L'INGÉNIERIE	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	200 000,00 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de **la Communauté de Communes du Pays de Lauzun**, maître d'ouvrage pour l'opération sont de 349 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
TOTAL PRÉVISIONNELS	53 000,00 €	67 000,00 €	79 500,00 €	82 000,00 €	68 000,00 €	349 500,00
DONT AIDES AUX TRAVAUX	7 000,00 €	21 000,00 €	33 500,00 €	36 000,00 €	22 000,00 €	119 500,00
DONT AIDES À L'INGÉNIERIE TTC	46 000,00 €	46 000,00 €	46 000,00 €	46 000,00 €	46 000,00 €	230 000,00

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les **communes** bénéficiant de l'OPAH-RU à l'opération est de 119 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles	7 000€	21 000€	33 500€	36 000€	22 000€
Dont aides aux travaux	7 000€	21 000€	33 500€	36 000€	22 000€
Dont aides à l'ingénierie	0	0	0	0	0

5.4. Financements de la Région Nouvelle-Aquitaine

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la **Région** accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux, et intervient notamment sur le volet logement.

A ce titre la Région accompagnera la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, maître d'ouvrage, pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 10 000 € par an sans dépasser les 20% du plan de financement et dans la limite du budget voté selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Aides à l'ingénierie	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	50 000€

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient également dans le financement d'avance de subventions des propriétaires occupants grâce au dispositif CAPTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), dont la gestion est confiée à PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.

Les dispositifs régionaux de mobilisation du parc privé pour loger des jeunes seront valorisés par l'opérateur auprès des bénéficiaires de travaux :

Le dispositif « 1, 2, Toit », dispositif d'hébergement en chambre chez l'habitant destiné aux jeunes en formation et en mobilité (www.operatlonundeux toit.fr)

Le dispositif d'aide au financement d'opérations de création de logement social pour les jeunes dans le parc privé : 6000 € par place limité à 5 opérations maximum par OPAH-RU.

Article 6 - Engagements complémentaires

6.1. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

La France compte environ 600 000 logements potentiellement indignes ou très dégradés, soit plus de 2,7 millions de personnes. Parmi eux de nombreux propriétaires occupants confrontés à des situations complexes sur le plan social et économique, dont la précarité énergétique est l'une des manifestations.

Pour ces ménages, la réalisation de travaux ambitieux est indispensable pour leur redonner des conditions d'habitat dignes. Cependant, les aides financières et les dispositifs de « droit commun » ne sont pas toujours suffisants pour atteindre cet objectif. Généralement, les ménages ne sont pas en mesure de supporter le reste à charge financier d'un projet de travaux. Ce bouclage est rarement assuré par les aides financières publiques.

Afin d'apporter une solution financière à ces ménages propriétaires occupants, la FAP peut attribuer de manière individuelle une contribution financière aux travaux. Pour lutter contre cette dimension du mal logement, la FAP déploie depuis de nombreuses années son programme national « SOS TAUDIS TRAVAUX ». La finalité de l'intervention de la FAP est de sortir le ménage de cette situation de mal logement.

Principes généraux

1 La contribution financière est mobilisable pour des projets de travaux de réhabilitation de l'habitat de propriétaires occupants en grande précarité : sortie d'insalubrité, travaux lourds, travaux de mise en sécurité, rénovation thermique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies. Le projet de travaux doit pouvoir résoudre un maximum de désordres constatés et ne peut concerner un seul poste de travaux.

2 La contribution financière vient compenser l'absence ou l'insuffisance de participation personnelle du ménage au projet. Le programme s'adresse à des ménages pauvres cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiels subis, revenus saisonniers, AAH...) et une situation sociale et familiale précaire

3 La contribution financière vient en complément et non en substitution des dispositifs nationaux et locaux (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, etc ...), Elle est donc sollicitée en bouclage du plan de financement, après que l'ensemble des solutions et financements de droit commun, ainsi que les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aient été sollicités et explorés au préalable, mais qu'elles n'aient pu y répondre en totalité. La mobilisation de l'enveloppe peut être utilisée comme argument, pendant la phase de montage financier pour rechercher un effet levier auprès des financeurs publics. Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière.

L'enveloppe n'est mobilisable que pour des projets raisonnés et raisonnables, garantissant une situation financière supportable pour le ménage et dont les conséquences et évolutions auront donc été prévues sur le long terme. A ce titre, la contribution financière de la FAP peut être utilisée pour réduire le montant d'un prêt qui entrerait dans le financement de l'opération, ou pour préserver les économies du ménage quand cela s'avère nécessaire pour sa sécurité financière à venir.

Conditions d'octroi

Toute demande est soumise à la Fondation Abbé Pierre via le formulaire SOS TAUDIS TRAVAUX, qui doit être accompagné de tous documents permettant d'apprécier au mieux la globalité de la situation et du projet (diagnostic du logement, DPE ou audit énergétique, photos, devis).

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui rend un avis. Le cas échéant, le dossier est ensuite présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. C'est Bureau de la FAP qui valide définitivement le montant de la contribution financière et les conditions de son octroi.

Etablissement d'une Convention financière

L'opérateur perçoit la contribution financière pour le compte du bénéficiaire, qu'il soit mandataire ou non des fonds publics pour le compte du ménage.

L'agence régionale Nouvelle Aquitaine de la FAP établit la convention financière. Le versement de la contribution financière s'effectue en deux temps : un premier versement au démarrage de l'action, un second après réception du chantier, sur présentation de l'ensemble des justificatifs du bon achèvement (factures acquittées, réception de chantier et photos après travaux).

6.2 Engagements de la SACICAP PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat signé au 23 janvier 2023, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaires de la présente convention d'OPAH-RU, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement du reste à charge ;
- Compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ;
- Pallier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les ménages les plus fragiles ;
- Adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, Après étude budgétaire globale.

Les dossiers sont constitués par les opérateurs habitat des programmes animés qui :

- Détectent parmi les propriétaires occupants les situations susceptibles d'être éligibles au prêt travaux Missions Sociales de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine
- Réunissent l'ensemble des documents permettant la connaissance, l'appréciation de la situation et la prise de décision
- Assurent l'accompagnement des propriétaires occupants dans leur projet

6.2.1 Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

Les PO très modestes (sur la base des plafonds de ressources définis par l'Anah majorés de 10% et révisables tous les ans au 1 janvier) et bénéficiaires d'une aide de l'Anah dans le cadre d'un programme animé.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- Décision d'attribution de prêt :
 - En complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement les collectivités et autres partenaires,
 - Dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - Au propriétaire ou à l'artisan,
 - 95% du prêt débloqué sur présentation des factures de travaux réalisés correspondant aux devis validés,
 - Solde du prêt débloqué sur présentation des factures de travaux correspondant aux devis validés pour financer l'opération, ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- Jusqu'à 7 000,00 € pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de 84 mois maximum
- Jusqu'à 12 000,00 € pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de 120 mois maximum
- Nature des travaux :
 - Amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35 % minimum,
 - Adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - Sortie d'insalubrité

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie. Une assurance ou un garant est à minima obligatoire pour les PO de plus de 75 ans et pour les prêts d'un montant égal ou supérieur à 10 000 €.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et B,312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non du prêt travaux Missions Sociales au regard du respect des critères d'éligibilité et de l'étude du dossier.

NB : Ces engagements des SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine et PROCIVIS Les Prévoyants sont pris en fonction des budgets annuels dont elles disposent et qu'elles mettent en œuvre dans le cadre de la réglementation nationale. Les modifications éventuelles de la réglementation ou les décisions prises par les Conseils d'administration de chaque SACICAP pourraient être de nature à remettre en cause ces engagements.

6.2.2 Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avance des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Dordogne. La gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

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

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9000 € par dossier
- Travaux de rénovation énergétique
- Propriétaires occupants privés individuels sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes
- Logements de + de 15 ans
- Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur
- Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation dans les droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)

Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non d'une avance CARTTE au regard du respect des critères d'éligibilité ET de l'étude du dossier.

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Composition :

Il comprendra des représentants de l'Anah, de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, des élus des communes participant à l'opération. A ces membres s'ajoutent les signataires de la présente convention et, autant que de besoin, d'autres partenaires.

Rôle :

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

Périodicité : annuelle

7.1.3. Un comité technique

Composition :

Le président et/ou le vice-président à l'habitat de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun
Les techniciens de la Communauté de Communes
La délégation locale de l'Anah
L'architecte des bâtiments de France ABF
L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU
L'opérateur en charge du suivi-animation du pacte territorial de l'Anah

Rôle :

Examine la synthèse de l'avancement du programme
Étudie les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU, les soumet au comité de pilotage.

Périodicité : deux fois par an

Enfin, un groupe de suivi est mis en place.

Composition :

Les techniciens de la Communauté de Communes,
L'opérateur,
Les partenaires concernés, en fonction des problématiques abordées.

Rôle :

Suit la mise en œuvre de l'OPAH-RU (dossiers déposés, actions mises en œuvre),
Établit des points d'avancement précis de chaque dossier

Périodicité : mensuelle

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

Les différentes instances de pilotage seront animées par le prestataire en charge du suivi animation.

La composition précise des différentes instances d'animation et de gouvernance sera indiquée au démarrage du programme.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.1.4. Équipe de suivi-animation

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

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

- La conduite d'opérations similaires,
- L'application de la réglementation Anah,
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne,
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement,
- La conduite de diagnostics techniques et Immobiliers,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique,
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap,
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement,
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots.

7.1.5. Contenu des missions de suivi-animation

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

- Actions d'animation, d'information et de coordination communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Respect de l'intégralité des missions de Mon Accompagnateur Rénov' à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Conseil aux Collectivités sur l'habitat dégradé et accompagnement à la mise en place des procédures habitat ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération et assurer le suivi, reporting et évaluation de l'OPAH-RU.

7.1.6. Modalités de coordination opérationnelle

L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération sont des éléments incontournables à sa réussite. **Un chef de mission** assurant la coordination de l'équipe de suivi-animation sera donc le référent technique de la

Communauté de Communes, des représentants des communes associées à l'opération, et des différents partenaires concernés (Anah, PROCIVIS, FAP, EPFNA...).

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

- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- L'opérateur du pacte territorial France Rénov' ;
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

Cette coordination sera mise en place par l'intermédiaire du comité de pilotage défini à l'article 7.1.2 de la présente convention.

7.1. Évaluation et suivi des actions engagées

7.1.7. Indicateurs de suivi des objectifs

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

7.1.8. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera a minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif;
- L'analyse :
 - o De l'efficacité de l'animation mise en place.
 - o De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
 - o Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
 - o Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
 - o Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
 - o Du respect du plan de communication.
 - o De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH RU.

Ce rapport devra à minima :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse ;
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - o De la performance énergétique des logements.
 - o De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situés sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
 - o De l'impact environnemental.
 - o De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

PROJET

Chapitre VI- Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information papiers et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU

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

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

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

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 RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2025 au 31/12/2029.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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







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

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

Article 11- Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du

ainsi
région
en
délégué
chargé
Contrat

 M. D. L'ÉTAT	 M. L'Agence Nationale de l'Habitat
Représenté par Monsieur le Préfet, 	 L'Agence Nationale de l'Habitat Représenté par Monsieur le Préfet,
 LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN Daniel BARNIER Représenté par Monsieur le Maire, Président,	 Daf Mons Mairie de Miramont de Guyenne Daniel BARNIER LA COMMUNE DE MIRAMONT DE GUYENNE LA COMMUNE DE LA SAILVETAT DU

programme SARE, qu'au délégué de l'agence dans la et à l'Anah centrale version PDF. Le de l'Anah dans le département est de l'intégration des informations de la convention dans Anah.

Fait en 4
exemplaires à
Lauzun, le / /2024

<p>LA COMMUNE DE LAUZUN Représentée par Monsieur Le Maire,</p>	<p>LA COMMUNE de MONTIGNAC DE LAUZUN Représentée par Monsieur Le Maire,</p>
<p>PROCIVIS Nouvelle Aquitaine M Jean-Pierre MOUCHARD Directeur Général Délégué</p>	<p>FONDATION ABBE PIERRE Madame Marie-Hélène LE NEDIC Présidente Par délégation Madame Sonia HURCET Déléguée générale adjointe</p>

PROJET