

AR PREFECTURE

017-211703475-20181004-2018_10_D5-DE

Regu le 09/10/2018

**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Annexe à la délibération n° 2014 – 42 du Conseil d'administration du 3 décembre 2014 : clauses-types des conventions d'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire



Opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire (valant OPAH)

VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTÉ

2019-2024 et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la commune de Saint-Jean d'Angély, maître d'ouvrage de l'opération de revitalisation du centre-bourg, représenté par Madame Françoise MESNARD, Maire.

Vals de Saintonge Communauté, compétente en matière d'habitat et en charge du projet de développement territorial, représenté par Monsieur Jean-Claude GODINEAU, Président.

l'État, représenté par M. le Préfet du département de Charente-Maritime, Fabrice RIGOULET-ROZE

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur RIGOULET-ROZE, Préfet du département de Charente-Maritime, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

et éventuellement d'autres instances signataires : autres collectivités, CAF, CIL, SACICAP... ou tout autre partenaire pouvant apporter une expertise et/ou un financement à l'opération.

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 le Conseil Départemental, le 28 février 2017,

Vu le Schéma Départemental de l'Habitat, adopté par l'assemblée plénière du Conseil Départemental, le ...,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme, adopté par la commune de Saint-Jean d'Angély, le 9 février 2012,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale, adopté par Le Pays des Vals de Saintonge, le 29 octobre 2013,

Vu les délibérations de l'assemblée délibérante des collectivités maîtres d'ouvrages de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 11 septembre 2018

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 du ... au ... à ...

Table des matières :

Préambule	5
Article 1 – Dénomination, périmètres	9
1.1. Dénomination	9
1.2. Périmètres.....	9
1.3. Durée de la convention et engagement des signataires.....	10
Article 2 – Enjeux, objectifs et stratégie	11
2.1 Enjeux	11
2.2 Objectifs et stratégie.....	11
Article 3 – Le projet de revitalisation du centre bourg	12
3.1 Volet urbain	12
3.1.1 Description du projet urbain (aménagement de proximité, accessibilité, intervention foncière...)	12
3.2 Volet habitat (habitat privé et social).....	14
3.2.1 Description du volet amélioration et requalification de l'habitat privé.....	14
3.2.1.1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.2.1.2 Traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté.....	16
3.2.1.3 Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	16
3.2.1.5 Autres volets relatifs à l'habitat privé	17
3.2.2 Description des opérations concernant l'habitat social public.....	18
3.2.3 Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement.....	20
3.2.5 - Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat	20
3.3 Volet patrimoine.....	21
3.3.1 Description du volet patrimoine	21
3.4 Volet services, commerces et équipements de proximité.....	22
3.4.1 Description du volet services, commerces et équipements de proximité.....	22
3.5 Volet environnement.....	25
3.5.1 Description du volet environnement	25
Article 4 – Description du projet de développement du territoire	26
4.1 Volet de développement territorial	26
4.2 Objectifs quantitatifs au niveau du territoire	27
Article 5 – Financements de l'opération	28
5.1 Financements de l'Anah (pour le projet de revitalisation du bourg).....	29
5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	29
5.3 Financements de l'État pour le logement social	29
5.4 Financements du maître d'ouvrage	29
5.5 Financements des autres partenaires	30
Article 6 – Engagements complémentaires.....	30
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire	30
7.1 Pilotage de l'opération.....	30
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage	30
7.1.2 Instances de pilotage	30
7.2 Suivi-animation de l'opération de revitalisation du centre-bourg	32
7.2.1 Équipe de suivi-animation (échelle du centre bourg).....	32
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du centre bourg).....	32
Mission d'accueil, d'information et de communication	32
Mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation	33
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du centre bourg).....	35

7.3 Suivi-animation de l'opération de développement du territoire (à adapter en fonction du projet)	35
7.3.1 Équipe de suivi-animation (échelle du territoire).....	35
7.3.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du territoire).....	35
7.3.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du territoire)	35
7.4 Évaluation de l'opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire, et suivi des actions engagées	36
7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	36
7.4.2 Bilans et évaluation finale	36
Article 8 – Communication et concertation.....	36
Article 9 - Durée de la convention	37
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	37
Article 11 – Transmission de la convention	37
Annexes.....	39
Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	39
Annexe 2. Tableau récapitulatif des actions et financements (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) de l'ensemble des partenaires.....	39
Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatif en matière d'habitat.....	39
Annexe 4. Répartition des logements et des crédits pour l'ensemble du centre-bourg.....	39
Annexe 5. Liste des immeubles ou îlots nécessitant un recyclage foncier via des opérations de restructuration foncière ou immobilière	39

Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre du Programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs annoncé à l'automne 2013 par le premier ministre et au cours duquel les Collectivités sélectionnées au niveau régional ont été invitées à candidater à l'appel à manifestation d'intérêt par la Ministre du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

Le dossier de Vals de Saintonge Communauté et de la commune de Saint-Jean d'Angély, constitué à partir d'un diagnostic de territoire - mettant en évidence les problèmes de dévitalisation du territoire d'une part et du bourg d'autre part - et d'études préalables ou pré-opérationnelles, a été retenu par le Jury national à l'automne 2014.

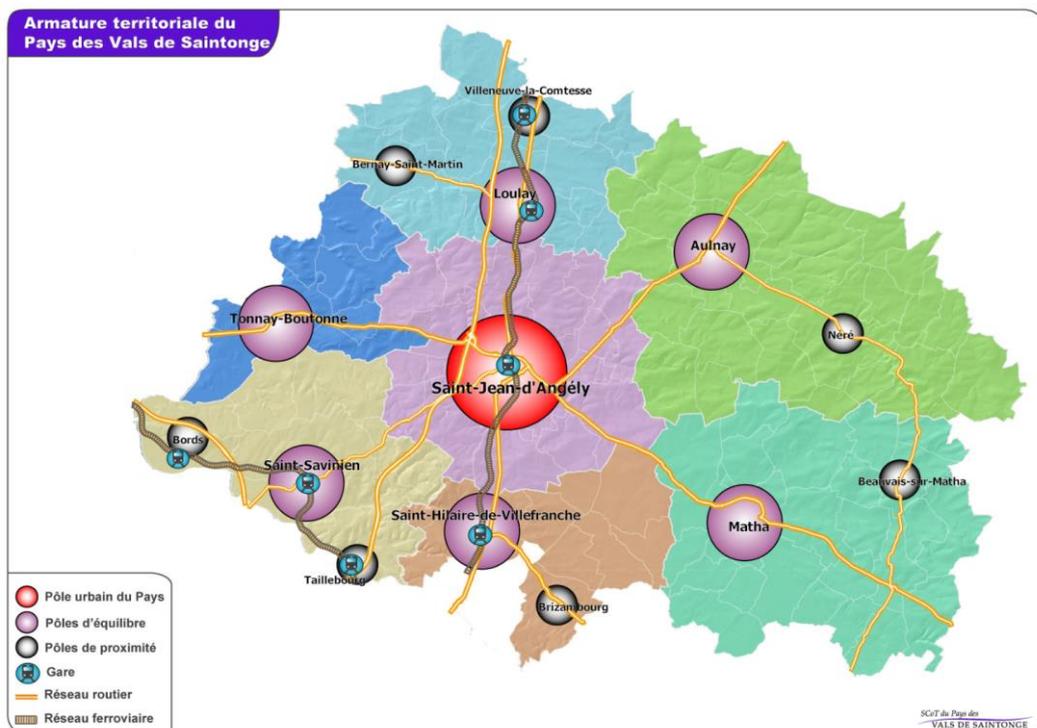
Ce projet donne aujourd'hui lieu à la signature de la présente convention.

Principaux éléments de diagnostic du territoire

Situés au Nord de la Région Nouvelle-Aquitaine et au Nord-Est de la Charente-Maritime, les Vals de Saintonge représentent près du quart de l'espace départemental pour seulement 9% de la population. Il s'agit d'un territoire de l'intérieur des terres, très rural, proche de plusieurs bassins économiques et de de vie importants et bien desservi par les infrastructures routières sur un axe Nord-Sud.

L'armature territoriale se structure autour de 3 niveaux de pôles définis dans le cadre du SCoT:

- Une polarité urbaine joue un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services : Saint-Jean d'Angély, ville centre, et ses communes limitrophes.
- 6 pôles d'équilibre ruraux constituent des bassins de vie de proximité : anciens chefs-lieux de canton, hors Saint-Jean d'Angély dont les deux plus importants sont Saint-Savinien sur Charente et Matha (2 528 et 2 250 habitants).
- Plusieurs pôles de proximité comportent des équipements modestes qui favorisent pourtant l'accueil de populations et d'emplois.



Le territoire compte 54 457 habitants en 2015 et 111 communes, pour une superficie de 1 459 km², soit 37 habitants au km². La ville centre rassemble 7 799 habitants, soit environ 15% de la population. La population est globalement décroissante sur l'ensemble du territoire et la commune de Saint-Jean d'Angély n'échappe pas au phénomène ; la variation annuelle moyenne entre 2010 et 2015 est de -1,5 %/an.

La population du territoire est fragile et la part des personnes isolées est assez forte, représentant 1/3 des ménages. La forte représentation des personnes âgées accentue le phénomène. Près de 35 % des personnes habitant les Vals de Saintonge ont plus de 60 ans. Les familles mono-parentales sont sur-représentées sur le secteur de Saint-Jean d'Angély (36%).

La population est plutôt pauvre ; le revenu moyen des foyers fiscaux imposables et non imposables est plus bas qu'à l'échelon départemental et le taux de pauvreté, de 17 % pour l'arrondissement, peut atteindre 21 % lorsqu'on évoque le secteur géographique d'Aulnay de Saintonge. On estime que plus des deux tiers des ménages des Vals de Saintonge est éligible aux aides de l'ANAH. L'importance des ménages à revenus modestes s'explique par la forte représentation des personnes âgées et des actifs précaires qui ne disposent pas de capacité financière suffisante pour supporter les charges énergétiques croissantes et envisager la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat.

Le territoire est peu pourvoyeur d'emplois puisqu'un actif sur deux travaille à l'extérieur du territoire. 2/3 des emplois relèvent des secteurs administratifs/santé/sociale et du commerce et services. L'activité agricole est encore bien présente ; environ 1 600 exploitations sont encore actives sur le territoire.

La Communauté de Communes compte 31 310 logements en 2015, dont 24 189 résidences principales et plus de 4 000 logements vacants, représentant 11,5 % du parc. Ce taux, près de deux fois supérieur à la moyenne départementale témoigne d'un phénomène très présent sur l'ensemble du territoire. Malgré deux OPAH et un PIG précédemment menés dans les années 2 000, le constat reste le même et la vacance a encore tendance à augmenter. La commune centre de Saint-Jean d'Angély présente un constat similaire avec plus de 1 000 logements vacants et 300 de plus qu'en 2007. Le cœur de bourg est particulièrement touché puisque le taux de vacance atteint 32 %.

Le parc de logement est vieillissant : 48,3 % des résidences principales datent d'avant 1945. Les résidences principales sont occupées à 73,6 % par leur propriétaire. Le cœur de cible de l'OPAH est donc très large et peut concerner un grand nombre de ménages du territoire.

La Communauté de Communes, structure porteuse du SCoT, a fixé un objectif global de production de 325 logements supplémentaires d'ici 2025. Il fixe également une part de renouvellement urbain ou de sortie de vacance égale à 25 %, représentant donc environ 80 logements.

Le SCoT engage les communes dans la mise en œuvre de politiques de reconquête de leur centre-bourg en limitant l'étalement urbain et en densifiant le tissu urbain. Les Plans Locaux d'Urbanisme qui couvrent presque l'ensemble du territoire permettent ainsi de proposer des outils d'aide à la revitalisation. Ces derniers mettent à disposition des outils d'urbanisme mais c'est bien l'OPAH qui développera des incitations financières, permettant aux propriétaires occupants de déclencher des projets de travaux conséquents, améliorant ainsi le confort de leur logement. Vals de Saintonge Communauté va également élaborer son Plan Climat Air Énergie Territorial dont un des axes principaux sera d'améliorer les performances thermiques et énergétiques du parc de logements privés.

La Communauté de Communes et la ville de Saint-Jean d'Angély ont ainsi initié, en lien avec l'État, un projet de revitalisation du centre-bourg de la ville-centre qui intègre les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale. Le territoire, retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centre-bourg », a développé plusieurs actions issues de ce diagnostic.

DIAGNOSTIC DES ÉTUDES PRE OPÉRATIONNELLES A LA REVITALISATION DU CŒUR DE VILLE

VOLET ECONOMIQUE

VOLET HABITAT

Des faiblesses et des menaces	Des faiblesses et des menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une vacance commerciale de 24 % (contre une moyenne habituelle de 8 à 10 %) - Une faible interaction entre commerces et équipements de santé, - Un départ des professionnels de santé du centre-ville (moins d'un professionnel sur trois exerce en centre-ville). - Un manque de cheminement doux, - Une croissance des besoins de services à la personne en centre-ville. 	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse du nombre d'habitants : -14% en 5 ans en centre-ville - Parc Privé Potentiellement Indigne, - Une stratégie d'évitement du centre-ville par les primo-accusés - 32% de logements vacants dans le centre-ville, souvent associée à la dégradation, a un impact

UN TRIPLE BESOIN

- **Reconquérir la vacance habitat :**
 - en incitant à la rénovation de l'offre privée
 - et par l'exemplarité de l'offre publique (requalification d'îlots dégradés)
- **Renforcer l'attractivité du centre-ville :**
 - avec la mise en place d'une marque de territoire,
 - par l'amélioration des mobilités
 - grâce à une offre culturelle au service du développement économique
 - avec des opérations locomotives
- **Lutter contre la vacance commerciale :**

AR PREFECTURE

017-211703475-20181004-2018_10_D5-DE

Regu le 09/10/2018

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

Article 1 – Dénomination, périmètres

1.1. Dénomination

La commune de Saint-Jean d'Angély, Vals de Saintonge Communauté, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération de développement du territoire des Vals de Saintonge et de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély.

1.2. Périmètres

Deux périmètres géographiques sont définis :

- le périmètre de l'opération de développement du territoire dans son ensemble : il correspond au territoire de la Communauté de Communes (111 communes).



- le périmètre de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély.

Article 2 – Enjeux, objectifs et stratégie

2.1 Enjeux

Créée le 1^{er} janvier 2014 par fusion des 7 communautés de communes qui composaient le Pays, la Communauté de Communes des Vals de Saintonge regroupe 111 communes.

Territoire de l'intérieur des terres, très rural, proche de plusieurs bassins économiques et de vie importants et bien desservi par les infrastructures routières sur un axe Nord-Sud, les Vals de Saintonge bénéficient peu des effets positifs de la dynamique littorale. Ses influences les plus marquées sont celles des agglomérations de Rochefort et de Saintes et dans une moindre mesure, celles de Cognac et Niort.

Son contexte socio-démographique est difficile (population vieillissante, isolée) et marqué par un taux de pauvreté fort. Les indicateurs liés à l'emploi du territoire révèlent des difficultés accrues en matière de chômage et de formation de la population.

La revitalisation de l'économie des Vals de Saintonge passe par une relance des activités productives et une dynamisation des activités présentes. Elle s'appuie sur des initiatives récentes qui témoignent d'une politique d'attractivité ambitieuse : le projet de création d'un centre thermal, d'une salle de spectacle et d'un complexe cinématographique ou encore le projet de revitalisation du centre-ville de Saint-Jean d'Angély avec notamment son volet commerce.

L'agriculture et l'industrie agroalimentaire, essentielles sur ce territoire, sont mises en exergue par la présence du pôle Val Bio Ouest (pôle d'excellence de filières bio), écosystème propre aux Vals de Saintonge. Son renforcement est un des enjeux économiques du territoire.

Les fortes aménités naturelles, patrimoniales et culturelles, sont de nature à mettre en place et promouvoir une politique de développement touristique. Le caractère remarquable des centres-bourgs, dont notamment celui de Saint-Jean d'Angély qui bénéficie de plusieurs labels et d'un Site Patrimonial Remarquable, accroît les nécessaires efforts de l'action publique pour préserver cet écrin dans une volonté globale de créer de véritables espaces de vie.

Le territoire jouit d'une bonne accessibilité aux services de la vie courante et d'un maillage de services et d'équipements satisfaisant. Héritée de l'histoire et structurée autour de l'organisation administrative de l'arrondissement et des chefs-lieux de cantons existants ou passés, son armature urbaine favorise une répartition géographique équilibrée des populations et des emplois avec une prépondérance du pôle urbain central de Saint-Jean d'Angély. Cette armature urbaine équilibrée constitue un atout important pour la réussite d'une politique de revitalisation territoriale.

Enfin, le territoire a connu depuis de nombreuses années un modèle de développement de l'habitat très consommateur d'espace, sous forme de lotissement, laissant les centres-bourgs en marge du développement démographique des communes. Ce phénomène, généralisé à l'ensemble des Vals de Saintonge, doit être inversé et la reconquête des bourgs doit passer par un réinvestissement des habitants, des commerces et des équipements.

2.2 Objectifs et stratégie

Les objectifs de l'opération se déclinent selon trois champs d'actions complémentaires :

1) Le premier vise à renforcer le rôle de pôle central de Saint-Jean d'Angély, à travers plusieurs axes de développement :

- une opération financée par le FISAC qui vise à aider les efforts de réhabilitation et moderniser les commerces de centre-ville. Ce programme est actif depuis 2017 et jusqu'en 2020.
- la création (et l'ouverture en 2018) d'une salle de spectacle, l'Eden, qui permet d'accroître le rayonnement culturel de la ville sur le territoire des Vals de Saintonge.
- la construction d'un complexe cinématographique à proximité immédiate du centre-ville. Ce projet est porté par la Communauté de Communes.
- Le projet d'installation d'une maison médicale en cœur de bourg, en rez-de-chaussée d'une opération portée par la commune et ses partenaires.
- Le projet de création d'un centre thermal dans les anciens bâtiments de la caserne Voyer, située non loin du centre-ville.

2) Le second champ d'action vise à intervenir en faveur des logements de centre ancien de Saint-Jean d'Angély pour améliorer le niveau de confort des logements, réduire la facture énergétique des propriétaires et locataires vivant dans le centre ville et lutter contre la vacance et les logements dégradés :

- Mettre en cohérence les différentes actions déjà engagées avec l'Établissement Public Foncier Régional, la SEMIS et les bailleurs sociaux pour agir sur des îlots afin de créer une offre de logements abordables.
- La mise en œuvre du volet incitatif de l'OPAH : proposition de financements aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de sortie de la précarité énergétique, de logements dégradés ou de logements vacants.
- Mobilisation des dispositifs nationaux de défiscalisation
- Mise en œuvre de la convention signée entre la commune de Saint-Jean d'Angély et la Fondation du patrimoine.

3) Le dernier champ d'action est commun à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes :

- Volet incitatif de l'OPAH ; adressé aux propriétaires occupants, ce volet vise à permettre aux ménages du territoire de sortir de la précarité énergétique et de réaliser des travaux conséquents permettant d'améliorer durablement leur condition de logement.
- Le contrat de ruralité. Ce contrat est signé entre l'État et la Communauté de Communes pour coordonner les politiques publiques territorialisées infra-départementales. Il permet de développer un certain nombre d'actions couvrant différents champs comme la mobilité, l'emploi, etc...
- Le contrat de dynamisation et de cohésion. Forme de contractualisation avec la Région pour les territoires les plus fragiles, il est en cours d'élaboration et sera prochainement signé. Il soutiendra alors plusieurs projets structurants dans les domaines d'intervention de la Région tels que l'activité économique mais aussi le maillage des services ou encore les transports et permettra également de soutenir l'ingénierie du territoire.

Article 3 – Le projet de revitalisation du centre bourg

3.1 Volet urbain

3.1.1 Description du projet urbain (aménagement de proximité, accessibilité, intervention foncière...)

Connecter les espaces de vie :

- Le chemin du Puycherand

Rapprocher les espaces en créant des liaisons douces tel est l'objectif du chemin du Puycherand, inauguré en 2016.

Cet aménagement de 60 000 €, soutenu financièrement par le Conseil départemental, permet de relier le cœur de ville historique de Saint-Jean d'Angély au plan d'eau de Bernouët, espace de jeux et de loisirs pour les familles.

- La rénovation de la rue du Palais en liaison piétonne

La ville projette de favoriser les liaisons piétonnes entre le cœur de ville historique d'une part et le champ de foire qui a le projet d'accueillir d'ici 2 ans, le complexe cinématographique. A proximité, la caserne Voyer (ancienne caserne militaire) prévoit l'implantation d'un centre thermal.

L'opération consiste à acheter et démolir un bien immobilier vacant pour élargir la rue du Palais qui assure la liaison entre l'Hôtel de Ville et le parking du Champ de Foire. Ce projet, dont le portage foncier sera assuré par l'Établissement Public Foncier, est estimé à 350 000 €. L'acquisition est prévue pour 2018 et les travaux pour 2019.

- Le transport municipal angérien : l'Angély bus

La municipalité a mis en place un service de bus, les mercredis et samedis matin pour desservir le marché du centre-ville depuis les différents quartiers angériens. Le marché est un des atouts du centre-ville et un temps fort de la convivialité angérienne.

Il existe également une ligne régulière, le mercredi après-midi pour relier le centre-ville, les différents quartiers angériens et les zones commerciales, ceci afin de favoriser la mobilité et endiguer l'évasion commerciale.

Pour les retraités et les personnes à mobilité réduite, il existe un transport à la demande, les mardis et jeudis matin afin d'accéder aux différents services : hôpital, médecin, esthéticienne, coiffeur, administration. Pour les demandeurs d'emploi, le service relie Pôle Emploi.

Intervention sur deux îlots du centre-bourg

La Ville de Saint-Jean d'Angély a signé une convention avec l'Établissement Public Foncier de la Nouvelle Aquitaine concernant l'action foncière pour la redynamisation du centre ancien, en juillet 2018.

- Projet 1 : Requalification d'un îlot d'habitat dégradé, rue des Bancs

Site : En hypercentre de Saint-Jean d'Angély, à l'angle de la rue des Bancs et de la rue Grosse-Horloge, les immeubles contigus sis au 3-5-7 rue des Bancs sont vacants.

Projet : Ces biens ont été repérés par les deux études de redynamisation comme prioritaires pour une intervention foncière publique et la réussite du projet de redynamisation du centre-ville. L'objectif est de créer 7 logements et d'implanter une maison para-médicale et deux cellules commerciales.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après décision de l'organe délibérant de la Collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- Projet 2 : déconstruction-reconstruction, rue Gambetta

Site : Dans le prolongement de la principale rue commerçante du centre-ville, il s'agit de deux immeubles actuellement inoccupés, avec un rez-de-chaussée commercial.

Projet : La friche a été achetée en 2017 par la SEMIS et les études de faisabilité sont en cours (diagnostic amiante, thermique et structure réalisés). La SEMIS envisage de démolir les deux immeubles vétustes pour bâtir une résidence moderne de six logements.

Aménagement touristique :

Dotée d'un patrimoine bâti exceptionnel (maisons du Moyen-Age, hôtels particuliers, chais viticoles du 18^{ème} et 19^{ème} siècle, ancienne Abbaye Royale), la ville bénéficie de labels touristiques : une étoile au guide Michelin, Plus beaux Détours de France et l'Abbaye Royale est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre du bien en série « Les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle. »

Bénéficiant de l'attractivité touristique de la Charente-Maritime et conformément aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, la municipalité a souhaité exploiter ce potentiel :

- Avec la pose en 2018, de panneaux d'inspiration Moyenâgeuse, rue Grosse-Horloge sur les vitres d'une maison du XV^{ème} siècle, appartenant à la municipalité.

Ludiques et colorés, ils retracent les grandes étapes de l'histoire de la cité, présentent les monuments du centre-ville et signalent les commerces et services. La rue Grosse-Horloge appartient au secteur de revitalisation commerciale. Celle-ci concentrant les problèmes de vacance, son animation et sa renaissance sont des axes prioritaires du projet de revitalisation.

- Avec des animations de découverte du patrimoine : organisation d'un Cluedo géant pour les journées du patrimoine, visite du centre-ville via une application smartphone, etc...

Ces animations viennent en complément de l'offre touristique proposée par l'Office de tourisme intercommunal et des nombreuses animations de l'été (concerts, festivals, découverte de la Boutonne en canoë-kayak, championnats internationaux de moto-cross).

3.2 Volet habitat (habitat privé et social)

3.2.1 Description du volet amélioration et requalification de l'habitat privé

Selon les problématiques soulevées lors de l'étude opérationnelle, le volet « Habitat » portera sur une ou plusieurs des thématiques suivantes.

3.2.1.1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé constitue un axe majeur du dispositif qui concerne le périmètre de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély. Les diagnostics font apparaître qu'il s'agit la plupart du temps de maisons individuelles, qu'elles soient occupées ou non par leur propriétaires. Certains appartements sont néanmoins concernés par le phénomène. Les aides financières de la ville sont maximisées tant pour les propriétaires occupants que bailleurs.

Organiser le repérage

Le travail de repérage se réalisera en partenariat avec les acteurs locaux. Les différents partenaires (CAF, Département, ARS, CIAS, UDAF, PDLHI...) seront associés afin de signaler les situations de mal logement. Chaque signalement sera transmis à la plate-forme départementale de lutte contre l'habitat indigne. De manière plus particulière à Saint-Jean d'Angély, le service « Cap seniors et solidarités » sera associé au repérage et au traitement des situations.

Le bureau d'étude qui aura en charge le suivi-animation de l'OPAH travaillera en lien étroit avec tous ces partenaires. Cela permettra de fédérer et mobiliser les acteurs du territoire sur la question du repérage (indécence, voire insalubrité, mais aussi précarité énergétique) et de mettre en pratique des outils opérationnels (recueil des informations dans une fiche type, traitement des signalements, qualification des désordres, etc...). Lorsque des signalements parviendront à la plate-forme départementale ou aux autres partenaires, le bureau d'études réalisera une évaluation de sortie de dégradation ou d'insalubrité. L'étude couvrira les volets technique, juridique et social.

Apporter des aides financières conséquentes

Les aides de l'ANAH sont conséquentes pour lutter contre l'habitat indigne : 50 % de 50 000€ HT des travaux (au maximum) pour les propriétaires occupants et 35 % de 1 000€/m² HT (au maximum). En fonction des travaux, le reste à charge pour les propriétaires peut être important. Aussi, la commune souhaite pouvoir attribuer une aide forfaitaire de 3 500€/dossier pour les propriétaires occupants et 7 000€/dossier pour les propriétaires bailleurs.

Mettre en œuvre des procédures d'hygiène et de sécurité

Les outils et les procédures coercitives sont rarement mis en œuvre ou ont du mal à aboutir pour plusieurs raisons. Le repérage est difficile, la répartition des compétences est complexe à appréhender et la haute technicité pour ses interventions, freinent souvent les élus à intervenir. De plus, les travaux qui sont issus des arrêtés de péril ou d'insalubrité sont souvent seulement des travaux de mise en sécurité qui n'aboutissent pas à des travaux globaux de réhabilitation.

Le but est ainsi de coupler ces mesures coercitives avec les mesures incitatives du dispositif d'OPAH. Cela justifie d'autant les mesures contraignantes tout en accompagnant l'occupant et ou le bailleur pour donner un maximum de leviers permettant de résoudre ces situations.

Lorsque la procédure ne conduit pas à la réalisation de travaux par le propriétaire lui-même, réaliser des travaux d'office constitue une obligation légale, qui permet à la Collectivité de se substituer. Les frais sont ensuite recouverts par la Collectivité. Ce dispositif sera mis en œuvre quand cela sera nécessaire.

Les objectifs de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ne concerne que le périmètre restreint de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély.

Tableau de synthèse des objectifs de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé. *Les montants de crédits ANAH sont les montants plafonds selon les critères en vigueur.*

	Nombre de logements	Montant crédits ANAH (subvention+prime HM)	Montant crédits Ville de Saint-Jean d'Angély
Logement très dégradé propriétaire occupant très modeste	6	162 000€	21 000€
Logement très dégradé propriétaire occupant modeste	6	159 600€	21 000€
Logement très dégradé propriétaire bailleur	12	354 000€	84 000€
Total	24	675 600€	126 000€

3.2.1.2 Traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté

Les études et diagnostics pré-opérationnelle n'ont pas mis en évidence la présence de copropriétés en difficulté sur le territoire de la commune de Saint-Jean d'Angély. Toutefois, le repérage de proximité des petites copropriétés en centre-bourg qui seraient fragiles ou dégradées se poursuivra pendant la phase opérationnelle, notamment par l'opérateur qui sera chargé du suivi-animation de l'OPAH et au fil des contacts établis avec les propriétaires.

L'opérateur pourra ainsi développer une action de sensibilisation et d'information auprès des syndicats de copropriétés et des habitants. Ces actions pourront donner lieu à un repérage des situations de dégradation ou de fragilité en copropriété et feront l'objet d'un diagnostic multicritère, à l'issue duquel l'opérateur pourra établir une stratégie de redressement accompagnée d'un programme de travaux cohérent avec les difficultés constatées.

3.2.1.3 Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Au vu des éléments évoqués précédemment et ressortis du diagnostic, la précarité énergétique sera la priorité de l'action portée à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes. En effet, le nombre élargi de communes du territoire, la situation économique des ménages et la structure du parc de logements, justifie les objectifs déclinés ci-dessous. Le nombre restreint de dossiers pourra faire l'objet d'ajustement par le biais d'avenant à la présente convention et pourra être revu à la hausse.

Les besoins en travaux d'économie d'énergie concernent aussi bien les centres anciens des communes du territoire mais également les quartiers d'habitat pavillonnaires plus récents. Aussi, c'est bien l'ensemble des communes qui est concerné, dans limite de 10 dossiers maximum pour la commune de Saint-Jean d'Angély, afin de laisser un nombre suffisant de dossiers pour les autres communes.

La Communauté de Communes a choisi d'intervenir sur un champ complémentaire du PIG départemental. Aussi, l'OPAH vise à aider les ménages aux revenus modestes ; les ménages aux revenus très modestes étant redirigés vers le dispositif du Conseil Départemental.

L'objectif global est de réaliser 33 dossiers précarité énergétique par an :

- 30 dossiers pour les propriétaires occupants modestes sur l'ensemble du territoire des Vals de Saintonge dont 10 dossiers maximum pour la commune de Saint-Jean d'Angély.

- 3 dossiers pour les propriétaires bailleurs à l'intérieur du périmètre de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély.

Des primes seront délivrées par la commune de Saint-Jean d'Angély et Vals de Saintonge Communauté, suivant la répartition suivante :

- 500€ par dossiers pour les propriétaires occupants modestes par La Communauté de Communes.
- 3 000€ par dossiers pour les propriétaires bailleurs par la commune de Saint-Jean d'Angély.

Tableau de synthèse des objectifs de précarité énergétique. *Les montants de crédits ANAH sont les montants plafonds selon les critères en vigueur.*

	Nombre de logements	Montant crédits ANAH (subvention+prime HM)	Montant crédits Ville de Saint-Jean d'Angély	Montant crédits Vals de Saintonge Communauté
Précarité énergétique propriétaire occupant modeste	180 (dont 60 dans le périmètre de revitalisation de SJA)	1 548 000€	-	90 000€
Précarité énergétique propriétaire bailleur	18	297 000€	54 000€	-
Total	198	1 845 000€	54 000€	90 000€

Les ménages qui ne seraient pas éligibles aux plafonds de ressources de l'ANAH seront redirigés par l'opérateur vers l'Agence Régionale pour les Travaux d'Économie d'Énergie (ARTEE).

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération de revitalisation du centre bourg (secteur d'intervention privilégiée), en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

3.2.1.5 Autres volets relatifs à l'habitat privé

L'intermédiation locative

La Communauté de Communes et la commune de Saint-Jean d'Angély souhaitent mettre en place le dispositif d'intermédiation locative dans le cadre de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs (uniquement Saint-Jean d'Angély). En effet, l'objectif est double :

- Permettre aux propriétaires bailleurs de bénéficier de la défiscalisation des revenus locatifs à hauteur de 85 %.
- Sécuriser le parcours locatif des propriétaires en les accompagnant tout au long des démarches administratives ainsi qu'en assurant le suivi social des locataires.

Ainsi, les propriétaires bailleurs seront redirigés vers l'association Alyzés 17, Agence Immobilière à Vocation Sociale agréée, afin de mettre en place ce dispositif.

Plusieurs autres actions sont et seront menés pour permettre une approche globale de revitalisation du territoire des Vals de Saintonge :

- Projet de maisons individuelles de type maisons de ville (T3 et T4), rue de Fontorbe à Saint-Jean d'Angély. 14 maisons en location-accession à proximité d'équipements scolaires et sportif et du centre-ville.
- Les propriétaires qui ne seront pas éligibles aux aides de l'ANAH seront redirigés par le bureau d'études vers l'Agence Régionale pour les Travaux d'Économie d'Énergie (ARTEE).
- L'Espace Info Énergie sera aussi un relai majeur de l'ensemble des aides mobilisables par les propriétaires privés, au-delà du dispositif d'OPAH.

3.2.2 Description des opérations concernant l'habitat social public

Requalifier un îlot d'habitat dégradé du centre-ville

- Acquisition-amélioration du du 3-5-7 rue des Bancs

Objectif : proposer une offre locative de qualité en centre-ville de « petits logements » TII et TIII pour répondre à l'étude pré-opérationnelle.

Maîtrise d'ouvrage : SEMIS

Gouvernance : La Ville de Saint-Jean-d'Angély et la SEMIS ont signé une convention relative aux études de faisabilité. La SEMIS s'engage à réaliser les études puis les travaux et la mise en location, sous réserve d'atteindre l'équilibre financier.

Portage foncier : Établissement Public Foncier

Programme : Au rez-de-chaussée, 3 locaux seront créés à destination de professionnels de santé et d'un commerce. A l'étage, le programme sera le suivant :

N°	TYPE	NIVEAU	Surface Inférieure	Surface supérieure	Surface habitable	Terrasse	Annexe terrasse	Surface utile	Financement
1T3	Duplex		34,37	34,37	65,99	16,42	9,00	70,49	PLUS
2T3	R+1		67,91		65,19			65,19	PLUS
3T2	R+1		52,65		50,54			50,54	PLAI
4T2	R+1		55,03		52,83	8,47	8,47	57,06	PLAI
5T3	R+2		67,09		64,41	8,45	8,45	68,63	PLUS
6T2	R+2		52,65		50,54			50,54	PLAI
7T2	R+2		55,03		52,83	11,90	9,00	57,33	PLUS
			Total logements		402,34	45,24	34,92	419,80	

Ces surfaces sont susceptibles de modifications.

Coût global de l'opération : Le coût de l'opération est estimé à 1 188 420€ TTC pour la rénovation de la partie habitat et 629 545€ HT pour le rez-de-chaussée commercial.

- Démolition-reconstruction au 67-69 rue Gambetta

Objectif : la friche a été achetée en 2017 par la SEMIS et les études de faisabilité sont en cours (diagnostic amiante, thermique et structure réalisés). La SEMIS envisage de démolir les deux immeubles vétustes pour bâtir une résidence moderne de six logements soit 5 TIII et 1 TII.

Maîtrise d'ouvrage : SEMIS

Gouvernance : La Ville de Saint-Jean-d'Angély et la SEMIS ont signé une convention relative aux études de faisabilité. La SEMIS s'engage à réaliser les études puis les travaux et la mise en location, sous réserve d'atteindre l'équilibre financier.

Programme :

Programme			Surfaces			
			Habitables	Annexes	Utiles	Habitables/logt
1	Type 2	d'une surface de :	44,86	12,07	50,90	44,86
5	Type 3	d'une surface de :	327,92	14,89	335,37	65,58
-	Type 4	d'une surface de :	-	-	-	-
6	Logements	d'une surface totale de :	372,78	26,96	386,27	62,13

Ces surfaces sont susceptibles de modifications.

Coût global de l'opération : Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 026 115 € TTC.

Dans le cadre de son programme de développement de l'habitat social comme facteur de promotion et de renouvellement de l'attractivité des centres-bourgs, la Région Nouvelle-Aquitaine intervient comme financeur du logement social :

- au titre du développement d'une offre HLM en centre-bourg en rénovant du patrimoine ancien afin d'attirer les populations nouvelles,

au titre du développement d'une offre HLM neuve en centre-bourg en faveur d'une offre de logement innovante et attractive pour tous.

Le Conseil Départemental financera les deux opérations à hauteur de 109 000€ au total.

Répondre aux besoins spécifiques

- L'accession à la propriété :

En dehors du périmètre de revitalisation du centre-bourg mais à proximité immédiate du centre (rue de Fontorbe), une opération mobilise du foncier en densification pour un programme d'accession à la propriété.

La Compagnie du logement commercialise 14 maisons de ville en location-accession (PSLA), à proximité immédiate du lycée, du collège et des équipements sportifs.

Le terrain d'implantation appartenait à la ville de Saint-Jean-d'Angély, qui l'a cédé à la Compagnie du Logement en décembre 2018.

3.2.3 Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement

Selon les situations expertisées et/ou traitées, des actions et mesures adaptées pourront être mises en place avec

l'appui des travailleurs sociaux et des élus :

- l'information, la sensibilisation et l'accompagnement social des ménages (accueil, information et conseils techniques, informations sur les économies d'énergie, orientation vers les services spécialisés...),

- l'accompagnement social spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité ou vis-à-vis d'un public spécifique (personnes âgées, prévention et gestion des impayés, ...),

- la gestion de l'hébergement ou du relogement des ménages (recherche de solution d'hébergement, accompagnement de la sortie et/ou de la réintégration d'un ménage dans son logement, ...),

- l'information et l'accompagnement des propriétaires occupants dans leur démarche de financement possible.

Le groupe de travail créé à l'échelon local interviendra en cohérence et en lien avec les acteurs et dispositifs départementaux.

3.2.5 - Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat

Concernant le logement, les objectifs globaux sont évalués à 222 logements minimum, répartis comme suit :

Logements subventionnés par l'Anah :

- 192 logements occupés par leurs propriétaires
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

	Nombre de logements	Montant crédits ANAH (subvention+prime HM)	Montant crédits Ville de Saint-Jean d'Angély	Montant crédits Vals de Saintonge Communauté	Montant crédits Conseil Départemental
Précarité énergétique					
Précarité énergétique propriétaire occupant modeste	180 (dont 60 à SJA)	1 548 000€	-	90 000€	-
Précarité énergétique propriétaire bailleur	18	297 000€	54 000€	-	90 000€
Sous-total Précarité énergétique	198	1 845 000€	54 000€	90 000€	90 000€
Habitat indigne et très dégradé					
Logement très dégradé	6	162 000€	21 000€	-	-

propriétaire occupant très modeste					
Logement très dégradé propriétaire occupant modeste	6	159 600€	21 000€	-	-
Logement très dégradé propriétaire bailleur	12	354 000€	84 000€	-	-
Sous-total habitat indigne et très dégradé	24	675 600€	126 000€	-	-
TOTAL	222	2 520 600€	180 000€	90 000€	90 000€

Synthèse des objectifs annuels

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logement propriétaires occupants	32	32	32	32	32	32	192
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	30	30	30	30	30	30	180
Logements propriétaires bailleurs	5	5	5	5	5	5	30
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	3	3	3	3	3	3	18
TOTAL	36	36	36	36	36	36	222

Logements sociaux :

- 7 logements produits par le biais d'opération d'acquisition amélioration, par type de produits (3 PLAI, 4 PLUS)
- 6 logements neufs construits (PLAI)

3.3 Volet patrimoine

3.3.1 Description du volet patrimoine

Le projet ne comporte pas à proprement parlé de volet patrimonial. Néanmoins, il convient de souligner le caractère remarquable du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély qui bénéficie d'un patrimoine très riche et de plusieurs régimes de protections réglementaires :

- Deux sites classés (Abbaye royale et place de l'archiprêtre paillet) et dix-huit sites inscrits (cinéma l'Eden, Fontaine du Pilori, Tour de l'horloge, des façades, etc...)

- Un Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP) depuis 1996.

Certains des sites évoqués ci-dessus pourraient faire l'objet de réhabilitation durant cette OPAH. Une attention particulière sera apportée à l'ensemble de ces éléments comme à la cohérence globale des opérations menées dans ce secteur restreint à forte valeur patrimonial.

La convention avec la Fondation du Patrimoine

Signée le 16 septembre 2008, elle a été reconduite par voie d'avenants le 22 novembre 2011, le 30 septembre 2014 et en février 2018, l'objectif de la municipalité est d'encourager les propriétaires privés à conserver l'architecture traditionnelle de Saint-Jean-d'Angély et de les aider par des mesures fiscales et financières à supporter les coûts des travaux de restauration, via l'obtention du label de la Fondation du Patrimoine. Sa durée est de trois ans. L'objectif est de trois logements par an.

Fonds de concours de la Ville : 23 333 €

3.4 Volet services, commerces et équipements de proximité

3.4.1 Description du volet services, commerces et équipements de proximité

Une offre culturelle au service du développement économique

- La salle de spectacle de l'EDEN :

Située boulevard Lair, elle est ouverte depuis septembre 2018. Elle va accueillir une programmation culturelle diversifiée : danse, théâtre et concert...L'outil a été conçu de façon à être polyvalent pour répondre aux différentes attentes des habitants des Vals de Saintonge. Cette construction d'un montant de 3.5 millions d'euros, a été soutenue par les différentes Collectivités territoriales, l'État et l'Europe ainsi que par des dons privés.

- Le projet de complexe cinématographique 3 salles :

Situé rue Laurent Tourneur, il a obtenu son autorisation d'exploitation audiovisuelle, en janvier 2018. Le permis de construire pourra être délivré prochainement. La maximisation des soutiens financiers est toujours en cours pour ce projet essentiel pour la dynamique du cœur de ville et pour éviter l'évasion vers Niort, Rochefort et Saintes. L'opération est estimée à 3.6 millions d'euros.

Une volonté de reconquête du centre-ville

- La lutte contre la vacance commerciale

Depuis 2016, la ville mène une politique active de relance de l'activité commerciale sur le périmètre de tension des rues Grosse-Horloge, Gambetta, des Bancs et de l'Hôtel-de-Ville, avec la tenue d'un observatoire des locaux commerciaux vacants et une politique ambitieuse d'accueil des porteurs de projets, en lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'Atelier des entrepreneurs de la Communauté de Communes (service de soutien aux créateurs/repreneurs d'entreprises).

En parallèle, la ville a piloté des ateliers de concertation, les assises du centre-ville, en lien avec le cabinet Cibles et Stratégies et l'association des commerçants « C2A ». Ouvert à tous les acteurs économiques, ils ont permis de

sensibiliser les commerçants aux enjeux de la conquête de clientèle, en termes d'image, d'animations commerciales, d'e-commerce...

Pour implanter de nouveaux commerces, la ville a mené un appel à projets « Boutique plus ». Cette opération consiste à proposer des boutiques à loyers modérés pendant 2 ans ainsi qu'un panel de services bonifiés (banque, assurance, agence de communication...). Une épicerie fine et une boutique de créateurs ont pu ouvrir en 2017 grâce à ce dispositif rue de la Grosse-Horloge. Fragilisée par une double activité, l'épicerie n'a pas maintenu son activité. Il est prévu une relance du concours en 2018 pour permettre la création de deux magasins, rue de la Grosse-Horloge (secteur qui concentre la vacance).

En 2018, le bilan est positif :

- avec trois reprises de commerces (rue Gambetta, rue des Bancs et rue Grosse-Horloge)
- 5 ouvertures de commerces (Place du marché, rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)
- 3 ouvertures prévues en septembre (rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)

Le solde d'ouverture de commerces est positif par rapport aux fermetures.

Les objectifs sont :

- maintenir l'activité,
 - ouvrir deux cellules commerciales au 3-5-7 rue des Bancs, en rez-de-chaussée de l'îlot d'habitat dégradé
 - reconquérir la rue Grosse-Horloge avec l'ouverture de trois magasins et deux changements de destination (transformation de friche commerciale en logements).
 - création d'un commerce supplémentaire, rue de l'Hôtel-de-Ville.
- Le Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce

Val de Saintonge Communauté a signé, le 22 novembre 2017, une convention FISAC relative à une opération collective en milieu rural. A ce titre, il est prévu 15 000 euros de la communauté de communes et 15 000 € du FISAC pour les aides directes aux entreprises afin de soutenir les projets privés soit :

- les dépenses d'investissement liées à la modernisation, l'équipement professionnel et la rénovation des vitrines,
- la sécurisation des locaux,
- l'aménagement pour l'accessibilité.

Les commerçants et artisans du centre-ville sont les cibles privilégiées. Ceci doit permettre de subventionner 7 dossiers à hauteur de 4 285 € (soit environ 25 % d'un projet à 17 140 € HT). Il est également prévu une coordinatrice dédiée à l'ensemble des acteurs du commerce et à la mise en place d'un pilotage des programmes financés. Le budget alloué est de 45 000 € de la CDC des Vals de Saintonge et de 15 000 € du FISAC.

- L'implantation de services en centre-ville

L'une des premières initiatives pour amener de l'activité en cœur de ville a été de créer un espace de travail collaboratif, « La Grappe » (espace de bonification de projet) rue de la Grosse-Horloge. Ce projet communal d'un

montant de 60 000 € a été financé par la Région à hauteur de 50%.

Toujours dans la volonté de dynamiser la rue de la Grosse-Horloge, la ville a favorisé l'ouverture en avril 2018 d'une boutique de l'eau de la SAUR.

Le défi suivant est l'arrivée d'une maison médicale en centre-ville : située au rez-de-chaussée du projet de requalification du 3-5-7 rue des Bancs, elle répondrait à un double enjeu :

- maintenir l'offre de santé déjà existante en centre-ville (pharmacies),
- attirer les professions para-médicales et spécialistes en centre-ville, conformément aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély s'appuie sur deux études de marché conduites en décembre 2014 et janvier 2017 auprès des professionnels implantés à Saint-Jean-d'Angély. Elles ont conclu à un réel besoin de locaux accessibles et adaptés. Beaucoup de professionnels ont exprimé une volonté de mutualisation des services (accueil, salle d'attente...). L'emplacement est idéal, proche du parking de l'Abbaye et offrant la possibilité de deux arrêts minutes.

Elle viendrait en complément du cabinet médical, déjà ouvert au Champ de Foire.

La SEMIS a accepté d'être maître d'ouvrage de l'opération, sous réserve d'atteindre l'équilibre financier. Après réalisation des divers diagnostics, elle a réalisé une première estimation du coût des travaux soit environ 380 000 € HT. La poursuite de l'opération est conditionnée par l'atteinte de l'équilibre financier de l'ensemble de l'opération et l'obtention de financement complémentaire.

Par ailleurs, une convention territoriale globale avec la caisse d'allocations familiale (CAF) a été signée par l'intercommunalité en 2017. Le souhait est de créer une chaîne d'acteurs au service de l'accès aux droits et aux services pour les usagers. En lien, une réflexion sur la création d'une maison de services au public est en cours dont Saint-Jean d'Angély serait l'épicentre.

Dans le même esprit, la Communauté de Communes va prochainement se doter d'une Maison des Services Au Public, labellisée par l'État pour regrouper l'ensemble des services

Une politique de marketing territorial : l'esprit Angély

Une marque de territoire, « l'esprit Angély », a été créée pour impulser une dynamique de marketing territorial. Destinée à fédérer les différentes actions publiques et privées du territoire, elle permet d'accroître le rayonnement territorial de la commune. Son coût est de 10 000€ par an.

Des projets phares

- Accueil d'un complexe thermal

Une friche militaire de 2.4 ha en centre-ville (caserne Voyer) est destinée à être transformée en établissement thermal. Ce projet qui est à la fois un projet de requalification urbaine, d'aménagement, de développement économique et touristique est porté par le 2ème groupe français du thermalisme VALVITAL. Il est prévu 500 curistes par an. Ce projet, structurant pour le territoire des Vals de Saintonge, est estimé à 13.5 millions d'euros et doit obtenir des soutiens financiers de la Région.

- Volonté de maîtrise de la périphérie

Renforcer l'attractivité passe par le développement concerté du centre-ville et de la périphérie. Ainsi, les élus intercommunaux, à travers les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) au sein du Schéma de Cohérence Territorial, ont encadré le développement des commerces en périphérie afin de ne pas fragiliser le commerce de centre-ville.

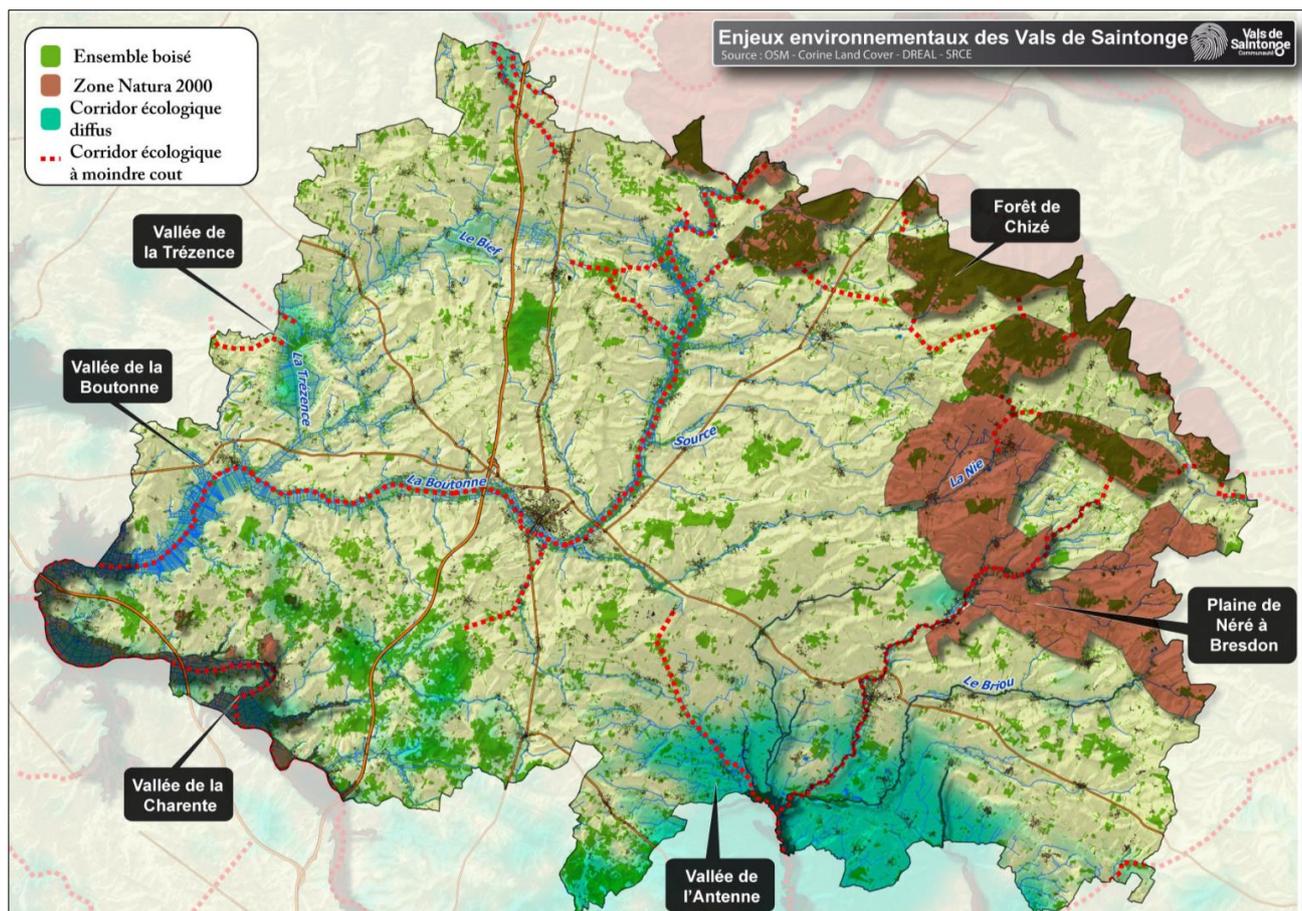
L'objectif est bien de limiter les ouvertures à l'urbanisation périphériques dans un souci d'évitement des enseignes concurrentielles au centre-ville. La ville de Saint-Jean d'Angély dispose encore actuellement de 2 600m² de surfaces commerciales ouvertes à l'urbanisation.

3.5 Volet environnement

3.5.1 Description du volet environnement

Le territoire intercommunal compte de nombreux périmètres réglementaires parmi lesquels :

- Les ZNIEFF et les sites Natura 2000 de la Plaine de Néré à Bresdon, de la vallée de La Charente et du massifs forestiers de Chizé-Aulnay
- Les Site Patrimoniaux Remarquables pour les communes de Saint-Jean d'Angély, Saint-Savinien sur Charente, Taillebourg et Neuvicq le Château.
- Les Plans de Prévention des Risques pour les aléas mouvement de terrain et/ou inondation qui concernent plusieurs communes.



Article 4 – Description du projet de développement du territoire

4.1 Volet de développement territorial

Le développement économique

Le Schéma de développement économique communautaire

Adopté en 2015 par le Conseil Communautaire, il fixe les priorités pour 4 ans dans les champs de compétences de la Communauté de Communes. Aussi bien porté sur la création ou le développement d'activités économiques que sur l'emploi, il fixe le cap d'intervention de la CdC dans une dynamique partenariale. Ses principaux objectifs sont les suivants ;

- Développer des infrastructures pour le numérique et la téléphonie mobile
- Favoriser l'implantation et le développement d'activités
- Accompagner la création et le développement des entreprises
- Conforter les filières du territoire
- Assurer la transversalité avec les politiques sectorielles
- Accompagner l'accès à la formation des salariés et des entreprises

Le FISAC

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce, relatif à l'appel à projet de 2015 se déroule jusqu'en 2020 sur l'ensemble du territoire. Fixant deux priorités majeures dans son programme d'actions, la Communauté de Communes et ses partenaires (l'État, la CCI, la CMA, la ville de Saint-Jean d'Angély), soutiennent le réaménagement des halles de Matha et participent au soutien des entreprises du territoire dont Saint-Jean d'Angély. Son programme pluriannuel soutiendra une quinzaine d'entreprises dans leur projet d'implantation ou de développement.

Le parc d'activité Arcadys

Le site permet l'accueil des entreprises du secteur agro-alimentaire et du bio. Ainsi, l'intercommunalité développe, sur la ville-centre de Saint-Jean d'Angély, une extension du Parc d'Activités Arcadys. Le montant des travaux est estimé à 1 628 000 €. Des soutiens financiers au titre de la DETR (682 358 € obtenus) et du DSIL ont été sollicités. Le permis d'aménagement a été délivré en début d'année 2017 et les travaux devraient se dérouler en septembre 2018.

Pour définir une stratégie en phase avec le souhait de développer une filière agroalimentaire bio, une mission de développement économique a été confiée à TECHNOWEST. Celle-ci devrait permettre de définir les outils (fonds d'investissement, laboratoire-incubateur...) adaptés pour soutenir l'innovation de cette filière et accroître l'attractivité de ce parc d'activités dédié.

Actuellement, le parc d'activités ARCADYS accueille le pôle d'activités économiques Val Bio Ouest, qui est dédié à l'implantation d'entreprises de première et de deuxième transformation et de services de la production à l'alimentation biologique. Avec notamment, l'accueil d'un silo depuis novembre 2011, celui-ci est un outil de service entièrement conçu pour la filière alimentaire biologique issu de l'association d'agriculteurs, de transformateurs et de distributeurs : la CORAB, LEA NATURE, BIOPLANETE, CERECO, MINOTERIE BELLOT, BIOCOOP, UDCA. Ce trait d'union entre les acteurs de l'amont et de l'aval est une première en France.

Le parc d'activité Arcadys reçoit également la biscuiterie bio « Jean et Lisette ». Elle ouvre un site de production de 2400 m² à l'automne 2018, avec deux objectifs : développer une marque régionale forte autour du bio.

En complément, la zone de Moulinveau accueillera prochainement 2000 m² de chaînes agro-alimentaire.

Implantation d'un Data Center et projet de pôle numérique

Le conseil départemental de la Charente-Maritime, Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont facilité, soutenu et accompagné le projet de data center de l'entreprise Data 17. Il sera situé au sein d'une réserve foncière qui sera aménagée en espace économique. La CDC, compétente en terme d'aménagement économique, envisage la création d'un parc d'activités dédié à l'accueil d'entreprises de la filière numérique. Le data center sera construit à l'automne et le parc d'activités s'implantera par la suite.

Maintien du Centre Hospitalier

L'hôpital de Saint-Jean-d'Angély est le premier employeur de la ville et, à ce titre, l'un de ses poumons économiques. A l'occasion du regroupement des hôpitaux de Saintes-Saint-Jean d'Angély, Jonzac et Royan, une forte restructuration a été menée dans un objectif de complémentarité. D'où le choix de transférer la maternité stricto-sensu à Saintes (en conservant l'accompagnement péri-natal à Saint-Jean d'Angély) et d'ouvrir un pôle commun de rééducation (soins de suite et réadaptation) à Saint-Jean d'Angély. Le soutien de l'Agence Régionale de Santé et de la municipalité a permis d'obtenir une enveloppe de 13 millions du ministère (6 millions pour équilibrer le budget et 7 millions pour les investissements liés au projet). Ce nouveau pôle comptera 100 lits et a déjà permis la création d'une vingtaine d'emplois.

L'installation fin 2017 d'un nouveau scanner constitue une nouvelle preuve de la volonté de la communauté hospitalière de porter des projets.

4.2 Objectifs quantitatifs au niveau du territoire

La Communauté de Communes, les communes et plus particulièrement Saint-Jean d'Angély, développent une offre en direction des entreprises. Le développement d'une offre foncière adaptée sur l'ensemble du territoire, participe au rayonnement économique des Vals de Saintonge. Ainsi, la CdC possède 17 zones de développement économique de différents types et tailles avec comme fer de lance, le parc d'activités Arcadys qui accueille des entreprises novatrices dans les domaines des services et de l'éco-industrie. L'offre foncière de près de 30 hectares, permet d'entrevoir l'accueil de nombreuses entreprises. La filière bio avec « Vals Bio Ouest » occupe également une place de choix, favorisant l'image attractive du territoire.

L'offre de transport, encore insuffisante aujourd'hui, a vu le développement du covoiturage sur l'ensemble du territoire avec le déploiement de sept aires dans les Vals de Saintonge. Plusieurs projets de nouvelles aires sont à l'étude.

Enfin, le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire est en pleine expansion. La filière éolienne, très présente (38 éoliennes en production) est encore en développement avec plus de 20 projets représentant environ 75 éoliennes.

Il existe également un parc photovoltaïque au sol sur l'ancien militaire de Fontenet. Des études sont actuellement cours pour son extension. Par ailleurs, la commune de Saint-Jean d'Angély a le projet d'implanter un champ de panneaux photovoltaïques au sol sur une superficie de 6,5ha au Nord de la commune en bordure de déviation.

Article 5 – Financements de l'opération

Montants des financements prévisionnels pour le projet de revitalisation du bourg et du territoire (en € sur la durée du programme)

	Aménagements de proximité	Acquisitions foncières	Habitat	Habitat social	Patrimoine	Environnement	Services, commerces,
--	---------------------------	------------------------	---------	----------------	------------	---------------	----------------------

			privé ¹				équipements
Commune de Saint-Jean d'Angély	350 000€	Non défini	180 000€	-	23 300€	-	105 000€
Vals de Saintonge Communauté	-	-	90 000€	-	-	-	1 296 800€
Etat	-	-	-	40 350€	-	-	15 000 €
Anah	-	-	2 520 600€	-	-	-	-
ADEME	-	-	-	-	-	-	-
Bailleur social	-	-	-	Non défini	-	-	-
Département	-	-	-	109 000€	-	-	-
Région	-	-	-	60 000€	-	-	-
Total investissements	350 000€	-	2 628 600€	209 350€	-	-	1416 800€

Détails des chiffres :Aménagement de proximité :

- Commune de Saint-Jean d'Angély : rénovation de la rue du Palais

Habitat privé :

- Commune de Saint-Jean d'Angély : prime propriétaires occupants et bailleurs
- Vals de Saintonge Communauté : prime propriétaires occupants
- ANAH : subventions propriétaires occupants et bailleurs

Habitat social :

- État : 5 PLAI pour les requalifications rue Gambetta et rue des bancs
- Département : requalifications rue Gambetta et rue des bancs
- Région : requalifications rue Gambetta et rue des bancs

Patrimoine :

- Commune de Saint-Jean d'Angély : convention avec la Fondation du patrimoine

Services, commerce, équipements :

- Commune de Saint-Jean d'Angély : marque de territoire, « l'esprit Angély » et complexe cinématographique
- Vals de Saintonge Communauté : FISAC et complexe cinématographique
- Etat : FISAC et complexe cinématographique
- Département : complexe cinématographique
- Région : complexe cinématographique

5.1 Financements de l'Anah (pour le projet de revitalisation du bourg)**5.1.1 Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, 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

¹ Tous les volets habitat à l'exception du volet Habitat social

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 les délégataires de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 756 640€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	459 440€	459 440€	459 440€	459 440€	459 440€	459 440€	2 756 640€
dont aides aux travaux	420 100€	420 100€	420 100€	420 100€	420 100€	420 100€	2 628 600€
dont aides à l'ingénierie	39 340€	39 340€	39 340€	39 340€	39 340€	39 340€	2 36 040€

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le règlement des aides du FART. Le montant prévisionnel pour l'année 2019 est de 354 600€.

5.3 Financements de l'État pour le logement social

Les financements de l'État pour le logement social ne concerne que le s logements en PLAI soit 3 logements pour le 3, 5, 7 rue des bancs pour un montant de 24 210€ et pour deux logements pour le 67, 69 rue Gambetta pour un montant de 16 140€.

La possibilité de mobiliser des financements complémentaires est actuellement à l'étude à la Préfecture.

5.4 Financements du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes, maître d'ouvrage de l'opération, financera une prime destinée aux propriétaires occupants modestes pour la précarité énergétique (Cf partie 3.2.5) ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisé par un bureau d'études. Les montants décrits ci-dessous tiennent compte des subventions mobilisables auprès de l'ANAH et de la Région Nouvelle Aquitaine.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (en tenant des financements mobilisables par la Collectivité) de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 150 000€, selon l'échéancier suivant. Le coût total annuel pour recourir à un opérateur est estimé à 50 000€.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	150 000€
Dont prime pour les PO modeste / précarité énergétique	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	90 000€
Dont ingénierie (AMO) avec subventions décomptées	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	60 000€

5.5 Financements des autres partenaires

Aucun autre partenaire n'abonde au dispositif de l'OPAH.

Article 6 – Engagements complémentaires

Alyzés 17 est désignée pour accompagner les propriétaires bailleurs dans leur parcours locatifs (Cf partie 3.2.1.5)

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Un chef de projet a été nommé par la Communauté de Communes. Il est en charge de la mise en œuvre des projets liés à la convention de revitalisation du centre- bourg. Il travaille en étroite collaboration avec l'ensemble des communes du territoire et leurs agents.

Concernant la démarche de revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély, le chef de projet collabore avec le responsable des grands projets qui se fait le relai au niveau communal.

7.1.2 Instances de pilotage

Les comités de pilotage et technique ont pour objectif la coordination des actions et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Le comité de pilotage 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 des actions à l'échelle du centre bourg et des actions à l'échelle du territoire.

Le comité technique assurera la mise en œuvre des projets sur les différentes thématiques. Il permettra de traiter de l'avancement des projets et des actions à mener et aura pour fonction d'assurer la préparation technique du comité de pilotage stratégique.

Enfin, la commission OPAH assurera l'examen des demandes de subvention et sera composé des élus de la commune concernées et de Vals de Saintonge Communauté. A noter que le service instructeur de la Communauté de Communes pourra ponctuellement être invité afin d'éclaircir les problèmes techniques pouvant se poser lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage assurera la coordination des actions et l'animation 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 des actions à l'échelle du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély et des actions à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge.

Le comité de pilotage 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 nécessaires.

Il est composé de :

- Vals de Saintonge Communauté (Président et élus référents sur le sujet)
- le Directeur du Pôle Aménagement-Planification-Ingénierie
- le responsable Aménagement-PLU
- Ville de Saint-Jean d'Angély (Maire et Adjoint référents sur le sujet)
- Le responsable aménagement de la ville Saint-Jean d'Angély
- le Conseil Régional
- le Conseil Départemental
- les services de l'Etat (Préfet, sous-préfet, ANAH, Direction Départemental des Territoires et de la Mer, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine)
- la Caisse des Dépôts et Consignations
- l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Charente
- la Caisse d'Allocations Familiales de Charente
- le Centre Intercommunal d'Action Social
- SEMIS
- l'ADIL
- l'UDAP (Architecte des Bâtiments de France)
- Tout autre organisme compétent au regard de l'objet et de la thématique abordée.

Le Comité Technique

Il aura en charge l'animation et le suivi opérationnel du projet, en suivant l'avancement du projet pour chaque volet d'action.

Le comité technique se réunira deux fois par an et autant que de besoin selon l'avancement des dossiers, afin de réaliser le suivi des actions et pourra proposer la mise en place de commissions techniques thématiques si besoin.

Il est composé de :

- Vals de Saintonge Communauté (Président et élus référents sur le sujet)
- Le Directeur de l'aménagement
- Le responsable Aménagement-PLU
- Ville de Saint-Jean d'Angély (Maire et Adjoint référents sur le sujet)
- Le chef de projets AMI centre-bourg de la ville Saint-Jean d'Angély

- Le responsable aménagement de la ville Saint-Jean d'Angély
- L'ANAH,
- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
- Centre Intercommunal d'Action Social
- Tout autre organisme compétent au regard de l'objet et de la thématique abordé.

7.2 Suivi-animation de l'opération de revitalisation du centre-bourg

7.2.1 Équipe de suivi-animation (échelle du centre bourg)

Le suivi-animation sera réalisé par un prestataire extérieur à la Communauté de Communes qui accompagnera le chef de projet de la Communauté de Communes.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du centre bourg)

Mission d'accueil, d'information et de communication

Les missions de l'opérateur consisteront notamment en :

- l'information générale du public : préparation, conception de supports d'information (affiches, plaquettes, flyers...) et diffusion (lors des permanences, auprès des communes, partenaires...hors contrat payant de diffusion). La communication s'appuiera sur les supports institutionnels traditionnels (bulletin intercommunal, bulletins municipaux, sites internet...) et pourra proposer l'utilisation de supports originaux et innovants. Ces supports devront être précisés dans le mémoire, et apparaître sur la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (des lignes sont laissées à cet effet). L'impression des documents restera à la charge de Vals de Saintonge Communauté.
- les actions de communication et d'information en direction des propriétaires privés et locataires, et des personnes relais / ressources (notaires, syndics, agents immobiliers, banquiers, artisans, professionnels du secteur du bâtiment, travailleurs sociaux...).

Le prestataire proposera un plan de communication efficace et innovant qui privilégie la diffusion de l'information au plus près des habitants. Ce plan devra être bien adapté au rythme de développement de l'OPAH, de sorte que tous les habitants, tous les propriétaires ainsi que tous les partenaires concernés soient parfaitement informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés.

Le prestataire relaiera dans la presse des exemples de réalisations (photos à l'appui de visites de chantier, logements réhabilités...). Dans le cas d'utilisation de photos d'intérieur des logements, il faudra l'accord écrit des propriétaires pour l'utilisation des images. Ces actions de communication devront être préalablement validées par Vals de Saintonge Communauté.

Le prestataire joindra aussi à son offre une proposition concernant l'organisation de réunions publiques (nombre, thèmes, public ciblé...) pendant ces 6 ans, ainsi que tout autre moyen de communication/information qu'il conviendra de mettre en place (à définir dans le mémoire et à ajouter au sein de la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire)

- la tenue de permanences d'information physiques et téléphoniques : ces permanences auront lieu au siège de la Communauté de Communes ainsi que de manière déconcentrée, dans des communes qui seront définies après attribution du marché. Les propriétaires seront renseignés sur la nature des travaux à réaliser

et les conditions d'éligibilité aux aides et incitations dans le cadre de l'OPAH.

Les collectivités souhaitent créer un guichet unique avec les différents services de l'habitat (élus, service urbanisme, et sans doute d'autres organismes tels que CAUE, ABF, etc.), qui se tiendra probablement à raison d'une permanence par mois à Saint-Jean d'Angély. L'organisation de cette permanence est en cours de définition.

Il est demandé au prestataire de faire des propositions spécifiques permettant d'adopter une démarche proactive en allant au-devant du public et des professionnels du bâti afin de mobiliser les propriétaires concernés et les différents partenaires potentiels (banques, notaires, assureurs, agences immobilières, artisans du bâtiment, etc).

Mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation

Pour la commune de Saint-Jean d'Angély, le prestataire assurera en continu un repérage des immeubles / logements nécessitant des travaux. Il organisera ce repérage des besoins en matière de lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux (CIAS et DTAS).

Il s'agira de disposer d'un fichier à jour de l'ensemble des biens repérés pour en mesurer l'évolution tout au long de l'OPAH.

Cette base de données (au format Excel et cartographie SIG compatible avec le SIG intercommunal : QGIS) sera alimentée par les visites de terrain, les contacts avec les propriétaires et tout autre fichier pouvant être exploité. Les données nécessaires, (MAJIC,...) seront fournies par La Communauté de Communes et le prestataire devra les transposer dans la base de données qui devra pouvoir être alimentée par le maître d'ouvrage pendant et après l'opération dans le cadre de la construction d'un observatoire de l'habitat. Le prestataire s'assurera des modalités à respecter concernant la confidentialité des données et en informera le maître d'ouvrage par écrit.

Le prestataire prendra contact avec les propriétaires et occupants des logements repérés et effectuera des relances pour une mobilisation efficace des propriétaires.

Mission d'assistance et de conseil

Seront notamment demandées au prestataire les démarches suivantes :

- Faire connaître les modalités d'attribution des différentes aides financières accordées dans le cadre de l'OPAH, informer sur les droits et obligations des différentes parties (notamment dans le cadre du conventionnement),
- Apporter un soutien technique et administratif gratuit dans le montage des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés :

- visite des logements : selon les situations, il s'agira de produire un diagnostic social, une évaluation de la consommation énergétique, rapport d'analyse permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation...

- réalisation d'une fiche de synthèse de l'évaluation globale à fournir dans le dossier de demande de subvention et à communiquer aux partenaires le cas échéant,

- suivis administratifs et financiers des dossiers de demande de subventions : aller sur le terrain pour vérifier la conformité des travaux par rapport au dossier déposé, assistance pour les demandes de versements de subventions et orientation du porteur de projet vers l'ensemble des aides éventuelles (caisse de retraite notamment) etc. Le prestataire apportera également un soutien dans le montage des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés ainsi que d'autorisation d'urbanisme : besoins en travaux, estimation des coûts, évaluation énergétique projetée, aide à l'élaboration du programme de travaux et plan de financement prévisionnel, en lien avec les autres intervenants du domaine du logement,

- calcul des surfaces fiscales utiles et des loyers de conventionnement et information sur les dispositifs de

défiscalisation mobilisables, rédaction de baux de location, aide à la mise en place de l'APL.

- spécificités liées au respect du patrimoine : il s'agira d'orienter les propriétaires vers des matériaux performants et respectueux du bâti ancien ainsi que de faire le lien, si nécessaire, avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- spécificités liées au traitement de l'insalubrité :
 - repérer et identifier les situations potentielles d'insalubrité,
 - faire un diagnostic de l'état du logement (décence, grille d'insalubrité...),
 - informer et travailler avec les services de la collectivité et les acteurs de lutte contre l'habitat indigne (travailleurs sociaux, ARS, CIAS, CCAS...),
 - évaluer le coût des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et recherche de financement mobilisables,
 - dans le cas d'un accompagnement sanitaire ; diagnostics, orientation vers les services adaptés, informations sur les droits et obligations, médiation locataire/propriétaires, appui juridique, appui au relogement ou hébergement provisoire.
 - orienter les propriétaires privés vers les bons interlocuteurs en fonction des demandes,
 - mission de conseil en général sur l'ensemble des opérations immobilières et financières de la Communauté de Communes, mais aussi des autres acteurs en matière d'habitat (insalubrité, relogement, etc.) ainsi que les procédures d'arrêtés,
 - le cas échéant, conseils auprès de la collectivité pour la modification et la rédaction de règlement d'intervention relatifs au logement.

Mission de suivi et d'évaluation

- Établir des bilans annuels et finaux quantitatifs pour chaque type d'opération, comprenant :
 - le montant des travaux réalisés,
 - le nombre de logements réhabilités et leur nature (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, type de travaux),
 - le montant des primes versées,
 - la ventilation des primes versées (par financeur),
 - le nombre de contacts,
 - le nombre de dossiers en cours,
 - autres données statistiques demandées par le maître d'ouvrage.
 - Établir un bilan quantitatif et qualitatif sur la fréquentation des permanences,
 - Évaluer l'impact de l'OPAH sur la vacance, l'état du parc, le marché du logement... et joindre cette analyse au bilan global rendu après 3 ans (voir mission d'observation),
 - Établir des bilans qualitatifs : donner les causes de succès et d'échec ou tout du moins des éléments de réponses, notamment grâce aux retours des partenaires et faire des propositions d'améliorations des conditions d'exécution de la mission lors de ces bilans,
 - Le prestataire présentera les bilans en comité de pilotage (Communauté de Communes, ANAH, Département, Région, Maires, tout autre partenaire dont la présence est justifiée). Les divers bilans seront transmis à chaque partenaires sous format numérique.

Ces bilans devront être fournis au moins une semaine avant la restitution en comité de pilotage dont l'organisation et

la date devront être fixées avec les services de la Communauté de Communes dans le mois suivant la fin de la période désignée.

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du centre bourg)

Le prestataire sera présent à chaque Commission Habitat et chaque Comité technique afin de faire le lien avec l'ensemble des parties prenantes et chacun des partenaires.

7.3 Suivi-animation de l'opération de développement du territoire (à adapter en fonction du projet)

7.3.1 Équipe de suivi-animation (échelle du territoire)

L'équipe de suivi-animation sera identique qu'à l'échelle du centre-bourg (Cf partie 7.2.1).

7.3.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du territoire)

Le contenu des missions de suivi-animation s'articule de la même façon qu'à l'échelon du centre-bourg.

7.3.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du territoire)

Le prestataire sera présent à chaque Commission Habitat et chaque Comité technique afin de faire le lien avec l'ensemble des parties prenantes et chacun des partenaires.

7.4 Évaluation de l'opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire, et suivi des actions engagées

7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

7.4.2 Bilans et évaluation finale

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

Le renseignement des indicateurs et l'ajout éventuel, voire l'adaptation de nouveaux critères d'évaluation, pourront être proposés par le comité technique avant d'être validés par le comité de pilotage. Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage en comité de pilotage stratégique.

En référence à l'annexe 7, le comité technique de pilotage proposera un bilan annuel détaillant chaque indicateur et analysant les écarts. Le bilan annuel devra recenser :

- les points de blocage sur la mise en œuvre des objectifs,
- les éléments de contexte pouvant amener à redéfinir un objectif,
- les améliorations organisationnelles pour la mise en œuvre de ces objectifs.

Les bilans annuels intégreront également les critères définis par le CGET communs à l'ensemble des opérations de revitalisation de centre-bourg.

Sous la direction du comité de pilotage stratégique, l'évaluation finale agrégera les éléments présentés lors de chaque bilan annuel. Un diagnostic de territoire sera réalisé, pour mesurer les effets des objectifs opérationnels encadrés par la présente convention sur le fonctionnement du centre-bourg.

Ce diagnostic de territoire devra également se poser en comparaison avec les éléments contenus dans les études

d'AVAP, d'OPAH-RU et de développement de l'attractivité du centre-bourg (avec l'EPFL). Il pourra être mené par un organisme extérieur au comité de pilotage stratégique afin d'en garantir son objectivité. L'ensemble des bilans annuels et évaluation seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Article 8 – Communication et concertation

A l'échelle du centre bourg, le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information du grand public de type : dépliants, plaquettes, site internet ; et les supports de relation presse : communiqué, dossier de presse portant sur l'opération de revitalisation du centre bourg.

Le logo de l'Anah et la mention de son site internet anah.fr devront ainsi apparaître sur l'ensemble des supports off écrits et on line dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs.

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

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

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en concertation avec la DDTM qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés de manière ciblée et cohérente avec l'objectif d'information fixé.

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 site 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'opération, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé de revitalisation du centre bourg 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.

A l'échelle du territoire, les actions de communication évoquées ci-dessus devront également être respectées. Une communication sera réalisée en collaboration avec les communes qui le souhaitent afin de maximiser le recours au dispositif.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 6 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2019 au 31/12/2024.

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

et porter sur l'un ou l'autre des périmètres ou encore sur les deux à la fois.

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

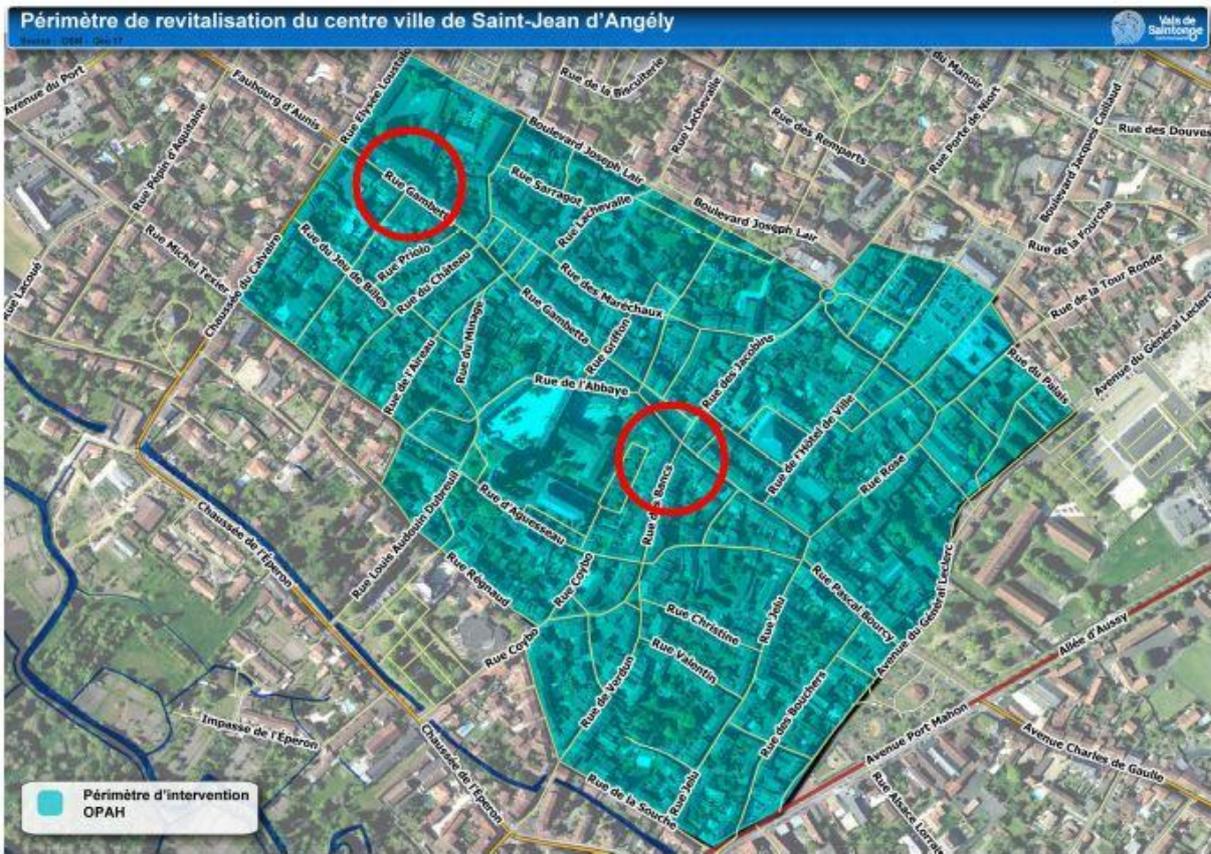
Pour l'Anah,

Autres partenaires

Annexes

- Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés**
- Annexe 2. Tableau récapitulatif des actions et financements (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) de l'ensemble des partenaires**
- Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatif en matière d'habitat**
- Annexe 4. Répartition des logements et des crédits pour l'ensemble du centre-bourg**
- Annexe 5. Liste des immeubles ou îlots nécessitant un recyclage foncier via des opérations de restructuration foncière ou immobilière**

Annexe 1. Périmètres de l'opération et liste des immeubles adressés



 Périmètre d'intervention par requalification d'îlots

Deux îlots font l'objet de projet de requalification :

- Le 3, 5, 7 rue des Bancs à Saint-Jean d'Angély,
- Le 67, 69 rue Gambetta à Saint-Jean d'Angély.

Annexe 2. Tableau récapitulatif des actions et financements (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) de l'ensemble des partenaires

Tableau de suivi des actions programmées et à engager à la date de signature de la convention										
	Maître d'ouvrage	Montant HT	Commune de SJA	Communauté de Communes	Etat	ANAH	Région	Département	Europe	Autres
Investissement										
1. Projet de revitalisation du centre-bourg de SJA										
1.1 Aménagement de proximité										
Rénovation rue du Palais	Commune SJA	350 000	350 000							
1.2 Habitat privé										
OPAH – Aide aux travaux	CdC	2 790 600	180 000	90 000		2 520 600		90 000		
1.3 Services, équipements, commerces										
FISAC	CdC	60 000		45 000	15 000					
Marque de territoire	Commune SJA	10 000	10 000							
Complexe cinématographique	CdC	3 626 800	95 000	1 251 800	1 000 000		400 000	200 000	250 000	430 000
Ingénierie - Fonctionnement										
1. Projet de développement de territoire et de centre-bourg : OPAH										
Suivi-Animation	CdC	300 000		60 000		240 000				

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs en matière d'habitat

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logement propriétaires occupants	32	32	32	32	32	32	192
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	30	30	30	30	30	30	180
Logements propriétaires bailleurs	5	5	5	5	5	5	30
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	3	3	3	3	3	3	18
TOTAL	36	36	36	36	36	36	222

Annexe 4 : Répartition des logements et des crédits pour l'ensemble du centre-bourg

	Nombre de logements	Montant crédits ANAH (subvention+prime HM)	Montant crédits Ville de Saint-Jean d'Angély	Montant crédits Vals de Saintonge Communauté	Montant crédits Conseil Départemental
Précarité énergétique					
Précarité énergétique propriétaire occupant modeste	180 (dont 60 à SJA)	1 548 000€	-	90 000€	-

Précarité énergétique propriétaire bailleur	18	297 000€	54 000€	-	90 000€
Sous-total Précarité énergétique	198	1 845 000€	54 000€	90 000€	90 000€
Habitat indigne et très dégradé					
Logement très dégradé propriétaire occupant très modeste	6	162 000€	21 000€	-	-
Logement très dégradé propriétaire occupant modeste	6	159 600€	21 000€	-	-
Logement très dégradé propriétaire bailleur	12	354 000€	84 000€	-	-
Sous-total habitat indigne et très dégradé	24	675 600€	126 000€	-	-
TOTAL	222	2 520 600€	180 000€	90 000€	90 000€

Annexe 5. Liste des immeubles ou îlots nécessitant un recyclage foncier via des opérations de restructuration foncière ou immobilière

Deux îlots font l'objet de projet de requalification :

- Le 3, 5,7 rue des Bancs à Saint-Jean d'Angély,
- Le 67, 69 rue Gambetta à Saint-Jean d'Angély.

AR PREFECTURE

017-211703475-20181004-2018_10_05-DE
Regu le 09/10/2018