



Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat -
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Vals de Saintonge Communauté et Saint-Jean
d'Angély

1^{er} janvier 2026
au
31 décembre 2029

Numéro de la convention

Convention signée le : ...

La présente convention est établie entre :

L'Etat représenté par Monsieur Brice BLONDEL, Préfet de Charente-Maritime ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, 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 » ;

Vals de Saintonge Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, représentée par Monsieur Jean-Claude GODINEAU, son Président ;

La **Commune de Saint-Jean d'Angély**, représentée par Madame Françoise MESNARD, son Maire ;

La **Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Madame/Monsieur XXX XXXX, sa/son Directrice territoriale ;

Et **Action Logement Services**, délégation régionale Nouvelle-Aquitaine, représenté par Monsieur/Madame XXX XXXX, son/sa Directeur régional ;

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

Vu les articles L.301-1, L.301-5-1, L.303-1 et R.303-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'amélioration de l'habitat et à la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu la convention « Petites Villes de Demain » signée le 21 avril 2021 ;

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 signée en novembre 2022, entre autres, par l'Etat, Vals de Saintonge Communauté, les communes de Saint-Jean d'Angély, Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Savinien et la Banque des Territoires ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Vals de Saintonge Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 8 décembre 2025 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de la commune de Saint-Jean d'Angély en date du autorisant la signature de la présente convention ;

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

AR Prefecture

017-211703475-20251211-2025_12_D2-DE
Reçu le 15/12/2025

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

1.Présentation du territoire et de ses enjeux	6
1.Vals de Saintonge Communauté	6
2.Contexte sociogéographique et parc de logements de la commune de Saint-Jean.....	10
1.Contexte démographique : recensement 2025	10
2.Le parc de logements	10
3.Constat de l’habitat dégradé.....	11
4.La vacance de logements	12
5.La vacance des cellules commerciales	14
6.Le repérage d’îlot dégradés	14
7.Politique de l’habitat portée par Vals de Saintonge Communauté	16
8.Apports du bilan de l’OPAH-RU 2019-2024	17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	20
1.Dénomination de l'opération.....	20
2.Périmètre et champs d'intervention	20
Article 2 – Enjeux	21
Article 3 – Volets d'action	25
1.Volet urbain.....	25
2.Volet foncier.....	32
3.Volet immobilier	36
4.Lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	37
5.Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	39
6.Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	41
7.Volet social	43
8.Volet patrimonial et environnemental	44
9.Volet économique et développement territorial.....	45
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	46
1.Objectifs quantitatifs globaux de la convention	46
2.Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	46
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	47
1.Financements de l'Anah.....	47
2.Financements de Vals de Saintonge Communauté	47
3.Financements de la ville de Saint-Jean d’Angély	48

4.Financements de la Banque des Territoires.....	49
Article 6 – Engagements complémentaires	50
1.Partenariat avec Action Logement Services.....	50
2.Partenariat avec PROCIVIS	51
3.Partenariat avec Alizées 17	52
Article 7 – Conduite de l'opération	52
1.Pilotage de l'opération	52
2.Suivi-animation de l'opération.....	54
3.Évaluation et suivi des actions engagées	57
Article 8 – Communication	60
1.Règles relatives aux autres partenaires	60
Article 9 - Durée de la convention	61
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	61
Article 11 – Transmission de la convention.....	61

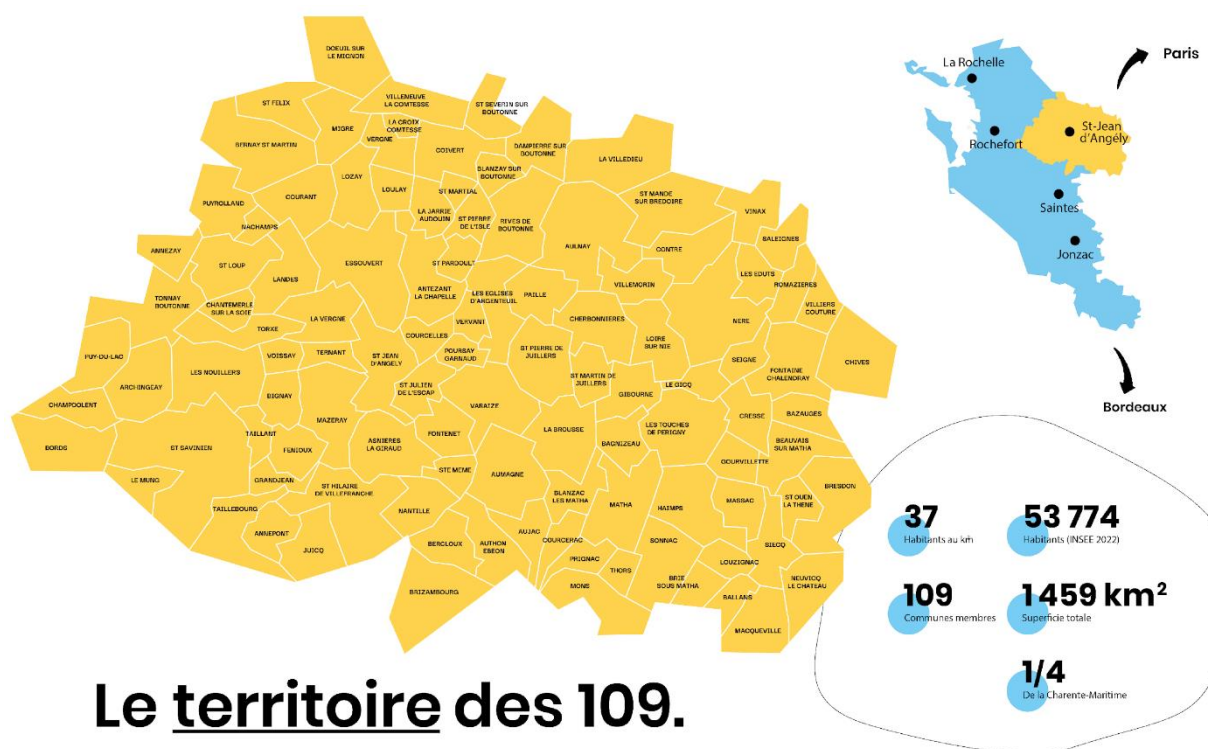
1. Présentation du territoire et de ses enjeux

1. Vals de Saintonge Communauté

Vals de Saintonge Communauté est un EPCI créé le 1er janvier 2014.

L'EPCI regroupe, en 2025, 109 communes dans le département de la Charente-Maritime, sur une superficie totale de 1 459 km² pour 53 774 habitants (population municipale - INSEE 2022).

Territoire 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 restent à l'écart de la dynamique littorale.



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 notamment sur l'engagement d'initiatives qui témoignent d'une politique d'attractivité ambitieuse : la création d'une station thermale, la revitalisation du centre-ville et des centres-bourgs, le pôle Val Bio Ouest, une offre culturelle diversifiée et accessible (cinéma, salle de spectacle, école de musique) ainsi qu'une politique économique de filières (bois, agriculture biologique).

L'affirmation de ces filières locales prioritaires contribue à véhiculer une image valorisante en Vals de Saintonge ; on peut citer quelques exemples de filières que le territoire travaille à construire et à renforcer :

- le thermalisme et tourisme
- l'artisanat de luxe
- l'agroalimentaire avec des coopératives et coopératives bio et circuits courts
- la jeune filière chanvre
- la filière bois
- l'économie circulaire

Les aménités naturelles, patrimoniales et culturelles sont de nature à structurer et promouvoir une politique de développement touristique : la vallée de la Boutonne qui traverse le territoire d'est en ouest et rejoint le fleuve Charente vers Bords ; une histoire de la Saintonge révélée dans un patrimoine architectural vaste à travers le territoire entier des 109.

Dans son quotidien, le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité aux services de la vie courante et d'un maillage de services et d'équipements satisfaisants. Son armature urbaine héritée de l'histoire favorise une répartition géographique équilibrée des populations et des emplois, avec une prépondérance à Saint-Jean-d'Angély, pôle principal des Vals de Saintonge.

Les enjeux de transition écologique et énergétique s'expriment sur plusieurs sujets:

- en matière d'agriculture et d'alimentation : volonté de développer la filière agricole bio (accompagnement de la CORAB) et la filière agroalimentaire (Jean&Lisette) afin de passer "du champ à l'assiette" localement et d'ancrer les circuits courts ;
- en matière d'adaptation et de réhabilitation des logements dans le cadre d'une stratégie de revitalisation des centralités : viser les opérations à l'îlot, les OPAH-RU
- en matière de préservation des espaces agricoles et naturels : coordination d'événements dans le cadre du "48h Nature" dont des animations de sensibilisation à la préservation de la biodiversité à destination du grand public.
- ainsi qu'en matière de développement des mobilités alternatives à l'automobile individuelle en milieu rural: études des mobilités douces menée par AREP sur la ville de Saint-Jean d'Angély en 2022, le schéma directeur cyclable mobilités par Vals de Saintonge Communauté forment petit à petit les possibilités de mobilités et le besoin de les diversifier.

Démographie

- La population sur le territoire des Vals de Saintonge s'élève à 52 150 habitants (INSEE 2024, millésime 2021) et se caractérise par :
- La CSP la plus représentée correspond aux employés et ouvriers, on retrouve un revenu médian par unité de consommation de 1748 € par mois.
- L'âge médian se situe, lui, entre 45 et 59 ans avec une majorité de ménages d'une personne

(36%) et de couples sans enfants (34%).

- On constate des soldes migratoires et naturels négatifs sur une majorité des communes situées sur la frange est du territoire.
- La part des 60 ans et plus n'a fait qu'augmenter depuis 1999, atteignant aujourd'hui 37,3 %.

Le parc de logements

Les Vals de Saintonge se caractérisent comme un territoire rural de 31 855 logements (INSEE 2024, millésime 2021) avec :

- Un vieillissement de la population : un indice de jeunesse de 0,53 en 2021 (contre 0,56 pour le département) et un solde naturel déficitaire depuis le milieu des années 1970.
- Une résorption des passoires thermiques et logements vacants à poursuivre : 21 % des ménages en précarité énergétique face au logement (contre 16 % en Charente-Maritime) et 13 % du parc de logements privés serait vacant (données LOVAC 2021) dont 40 % depuis plus de deux ans.

Une pénurie de l'offre locative sociale : il n'y a que 3 % de logements sociaux alors que 61 % de la population est éligible à un logement PLUS. Par ailleurs, la pression est très forte avec 9 demandes pour une attribution en 2023 contre 6,5 en 2018. Cette pression se concentre notamment sur les T1 et T2 (elle dépasse un ratio 50, soit une demande pourvue sur 50 réalisées). Vals de Saintonge Communauté n'est pas soumise à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), signifiant que le territoire ne dispose pas d'obligation d'avoir un parc de logements sociaux correspondant à 20 %. Pour autant, la pression exercée sur le parc de logements sociaux est forte, un objectif est donc d'améliorer la qualité de l'offre locative sociale.

Enfin, il est important de porter un regard sur l'ensemble du parcours résidentiel : le territoire est bien doté en EHPAD, un manque de produits intermédiaires type « habitat inclusif » ou résidence autonomie apparaît toutefois. Les jeunes ont également des difficultés à se maintenir sur le territoire, malgré le réseau d'aide local. On note par ailleurs que 15,7 % des ménages locaux ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (contre 12,5 % à l'échelle du département).

Les communes lauréates de Petites Villes de Demain (PVD)

En 2018, la commune de Saint-Jean-d'Angély est déclarée lauréate de l'AMI Revitalisation des centres-bourgs porté par la Région Nouvelle-Aquitaine et signe une ORT en 2019.

Puis, c'est en 2021 que 4 communes de Vals de Saintonge Communauté sont retenues dans le programme Petite Ville de Demain : les communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Savinien

Elles signent en novembre 2022 l'ORT multisite des Vals de Saintonge et désignent le premier axe stratégique comme étant : « augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville ». À ce titre, les communes d'Aulnay, Matha et Saint-Savinien ont réalisé des études, à l'échelle communale, permettant d'approfondir le diagnostic sur le parc de logements situé au sein des périmètres ORT et d'identifier des actions incitatives et coercitives pouvant être mises en place.

Vals de Saintonge et la ville-centre

Le territoire des Vals de Saintonge présente une géographie qui influence son organisation structurée selon une logique d'équilibre entre plusieurs pôles ; ce modèle en réseau confère au territoire une dynamique originale dont Saint-Jean-d'Angély constitue un maillon central.

Située au cœur de ce territoire, la ville de Saint-Jean-d'Angély se présente sur l'axe nord-sud de l'A10 (Paris-Bordeaux) et la ligne ferroviaire reliant Niort à Saintes ; le chantier de réfection terminé par les équipes de la SNCF au printemps 2025 est venu renforcer une intermodalité propice à la ville.

Les routes départementales 150 et 939 permettent quant à elles de relier le territoire sur un axe est-ouest, entre Angoulême (62km) et la Rochelle (54km).

Dans cette configuration, Saint-Jean d'Angély constitue un pôle urbain dont la population vient de passer la barre des 7 000 habitants au dernier recensement de 2025 (source INSEE).

2. Contexte sociogéographique et parc de logements de la commune de Saint-Jean

1. Contexte démographique : recensement 2025

Le recensement 2025 montre une augmentation de la population de Saint-Jean d'Angély, qui passe de 6 705 habitants en 2021 à un peu plus de 7 000 habitants. Cette hausse modeste intervient sur une ville où la population a diminué de 31% depuis 1968.

La variation annuelle moyenne de la population est cependant négative, à -1 %, principalement en raison d'un solde naturel défavorable de -1,5 %, partiellement compensé par un solde migratoire positif de 0,5 % (étude focus Soliha 2024).

La population est relativement équilibrée selon les tranches d'âge, avec une prédominance des 45-59 ans (1 329 personnes) et des 60-74 ans (1 556 personnes) (étude focus Soliha 2024). Les autres groupes d'âge se répartissent comme suit :

- 15-29 ans : 921 habitants
- 30-44 ans : 808 habitants
- 75-89 ans : 1 071 habitants
- 90 ans et plus : 226 habitants

2. Le parc de logements

La commune compte 5 024 logements recensés en 2023 (fichiers fonciers), dont 3 396 maisons et 1 628 appartements. Les résidences principales représentent 77 % du parc, chiffre en adéquation avec celui du territoire.

Parmi les résidences principales, 56 % sont occupées par des propriétaires et 42 % par des locataires, un profil typique des zones rurales (données LOVAC 2023, ZLV 2024, repérage terrain Soliha).

Les résidences secondaires constituent 4 % du total.

Le taux de logements vacants atteint 18 %, avec une augmentation depuis 1968.

Face à cette situation du parc de logements, l'objectif principal de la commune est de traiter la vacance et de développer une offre locative accessible aux salariés aux revenus modestes en s'appuyant sur les propriétaires bailleurs notamment.

1. Caractéristiques des logements et ménages propriétaires occupants

Le bilan de la précédente OPAH-RU a mis en avant des logements dont la qualité varie, qualifiée notamment par la catégorie cadastrale qui décrit l'état du logement en fonction de différents critères. *Pour rappel : il existe 8 catégories cadastrales 1 - Grand luxe 2 - Luxe 3 - Très confortable 4 - Confortable 5 - Assez confortable 6 - Ordinaire 7 - Médiocre 8 - Très médiocre (Voir annexe du tableau récapitulatif pour chaque catégorie).*

Parmi les 2 200 résidences principales occupées par des propriétaires (fichiers fonciers 2023), dont 76 % ont été construites avant 1975.

58 % des ces résidences sont en catégorie cadastrale 5, définissant des logements corrects mais pour lesquels des travaux seront à prévoir d'ici quelques temps.

33 % (724 logements) sont classés en catégorie cadastrale 6, indiquant un état moyen, nécessitant des améliorations.

Par ailleurs, les ménages propriétaires sont majoritairement composés de 1 à 2 personnes (81 %) et 76 % des logements comportent 4 pièces ou plus.

Enfin, le revenu brut médian par unité de consommation (UC) des propriétaires est de 22 249 €, supérieur à la moyenne de Vals de Saintonge Communauté de 20 795 €.

2. Caractéristiques des logements et ménages locataires du parc privé

Le parc locatif privé comprend 1 420 résidences principales occupées par des locataires, dont 64 % datent d'avant 1975.

Dans ce parc, 903 logements sont en catégorie cadastrale 6 (64 %) et 11 en catégorie 7.

Les ménages locataires sont principalement composés de 1 à 2 personnes, et les logements disposent majoritairement de 3 ou 4 pièces. 56 % des locataires ont entre 25 et 59 ans.

Le revenu brut médian par UC des locataires privés est de 14 719 €, proche de celui du territoire (14 791 €).

32 % vivent sous le seuil de pauvreté - contre 22% dans le département - et 74% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social (données Filocom).

3. Constat de l'habitat dégradé

1. Sur la commune

Sur 5 024 logements que compte la commune, 3541 sont construits avant les premières réglementations thermiques (1974), soit 73%.

Parmi les logements, il a été relevé que 2 475 d'entre eux sont considérés en catégorie 6 dont :

- 724 occupés par des propriétaires occupants
- 903 occupés par des locataires du parc privé

Est également à noter que 106 logements sont en catégorie 7 et 8 dont :

- 22 occupés par des propriétaires occupants
- 11 occupés par des locataires du parc privé

2. Dans le centre-bourg : des logements anciens et dégradés

Sur les 1 116 logements que compte le centre-bourg, 993 ont été construits avant les premières réglementations thermiques, soit 89 % du parc. Après repérage sur le terrain, 72 logements dégradés ont notamment été recensés, dont 46 en catégorie 7 ou 8, révélant des situations complexes à résoudre. L'habitat dégradé concerne à la fois les propriétaires occupants et le parc locatif (privé et public).

Plusieurs facteurs expliquent cette dégradation : manque de conscience de la situation, attachement au logement, difficultés financières empêchant des travaux ou un déménagement, ainsi que des coûts de rénovation élevés. Concernant le parc locatif, certains propriétaires bailleurs indécis sont signalés par la CAF et la DDTM. Une spirale de dégradation est aussi observée : logements de faible qualité, entretien insuffisant par les locataires, et *turnover* accru.

Malgré ce contexte, une dynamique de rénovation s'est amorcée grâce à l'OPAH 2019-2024 : 16 dossiers ANAH ont été déposés par des propriétaires bailleurs pour des logements locatifs dégradés ou très dégradés, et 11 dossiers supplémentaires sont en cours de montage ou de finalisation sur la commune.

Constats et orientations

De ces constats, des orientations se profilent que l'OPAH-RU pourra encadrer :

- faciliter le repérage des situations et la transmission des informations entre les acteurs ;
- inciter, voire contraindre, les propriétaires bailleurs à remettre en état des logements dégradés ;
- contrôler la qualité des logements locatifs ;
- accompagner les propriétaires en s'appuyant sur les acteurs et outils déjà existants ;
- accompagner des procédures adaptées aux situations rencontrées ;
- mettre en place des outils coercitifs face à des situations immobilières depuis longtemps et qui détériorent les immeubles.

4. La vacance de logements

Selon les données LOVAC entre 2019 et 2021, il y avait :

- 350 logements vacants de plus de deux ans en 2019 dans un parc de logements de 4 359 logements.
- 361 en 2020 (4 359 logements privés)
- 315 en 2021 (4 384 logements privés)

Les données LOVAC 2023 font apparaître 922 logements vacants sur la commune (18 % des logements).

1. Logements vacants depuis plus de 2 ans

32 % des logements vacants le sont de manière structurelle.

Ces logements, dont beaucoup sont construits avant 1974 (premières réglementations thermiques) ont un coût plus élevé d'entretien et de rénovation ; comme il s'agit plus de maisons que d'appartements, cela peut augmenter encore les coûts. La vacance de longue durée accentue la dégradation des logements.

2. Un phénomène amplifié dans le centre-ville

64 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont situés dans le centre-bourg.

Le centre-bourg de la ville compte 1 116 logements, dont 338 logements sont vacants et 194 depuis plus de 2 ans.

35 logements de vacance longue en moins sur 3 ans ont pu être observés (fichiers LOVAC 2020-2021-2022).

Cette tendance fragile est cependant existante ; les efforts conjugués sur un périmètre restreint portent leurs fruits, mais il est essentiel de pérenniser ces actions pour avoir un résultat durable.

3. Des logements vacants au-dessus des commerces

35 logements vacants ont été repérés en étages de commerces.

Le tissu ancien du centre-bourg, composé de bâtiments étroits à accès partagé, ne permet pas toujours de maintenir un accès indépendant aux étages.

Les baux "tout immeuble" incluant le logement avec le local commercial, empêchent aussi une location séparée des étages.

Ceci entraîne une dégradation progressive des logements inoccupés et peut nuire à la dynamique commerciale en pied d'immeuble.

Des actions engagées (Bourse Esprit d'Entreprendre, requalification de friches, aménagement urbain, développement de l'offre culturelle) ont toutefois permis d'amorcer une revitalisation, avec une première diminution visible de la vacance en cœur de ville.

4. Constats et orientations

De ces constats, des orientations se profilent que l'OPAH-RU pourra encadrer :

- optimiser et sécuriser l'investissement locatif ;
- mener une réflexion sur les biens bloqués ;
- permettre le réinvestissement des logements situés au-dessus des commerces ;
- inciter voire contraindre les propriétaires à remettre les logements vacants sur le marché.

5. La vacance des cellules commerciales

Les cellules commerciales vides sont un autre phénomène observé de la vacance structurelle ; plus que la vacance des logements, elle détériore l'image du centre-ville et est encore plus difficile à endiguer et à résorber.

Depuis 2019, la ville s'est dotée d'un dispositif d'aide à la création/reprise d'activité commerciale - Bourse Esprit d'Entreprendre - qui a permis de sortir 16 locaux de la vacance, ramenant un taux de vacance commercial en-dessous de 20 %.

Toutefois, certaines rues restent compliquées et nécessiteront l'intervention de la ville, comme:

Rue Grosse Horloge

10 commerces vacants sont observés sur cette rue située dans l'hypercentre et très impactée.

Constats et orientations

De ces constats, des orientations se profilent que l'OPAH-RU pourra encadrer:

- conserver les linéaires commerciaux identifiés dans le PLU ;
- accompagner les artisans et les commerçants à réinvestir les locaux en centre-ville ;
- soutenir l'amélioration des façades commerciales ;
- accompagner la réhabilitation de locaux commerciaux (acquisition, droit de préemption) si la commune en a les moyens ;
- réinvestir provisoirement des locaux vides afin qu'ils puissent être visibles aux porteurs de projet.

6. Le repérage d'îlot dégradés

3.5.7 rue des Bancs

Situé à l'entrée de la rue des Bancs, face à la place du Pilon, l'îlot formé par les immeubles 3, 5 et 7 occupe une position stratégique au cœur du centre-ville. Aujourd'hui vacant, il constitue un point de rupture dans la continuité commerciale et urbaine du quartier. Sa réhabilitation s'inscrit pleinement dans la politique de revitalisation du centre ancien.

Le projet consiste en la création de 7 logements et la réhabilitation des 3 locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée.

Les objectifs de réhabilitation de cet îlot sont importants :

Mixité logements-commerces

Le développement d'une offre de logements de qualité en centre-ville participe directement au maintien et à la dynamisation des commerces de proximité. Le projet propose un rez-de-chaussée intégralement dédié à l'activité commerciale, et des logements en étages, favorisant une complémentarité durable entre les usages.

Traiter la vacance structurelle et traitement de l'insalubrité

Cette opération permet d'agir globalement sur la vacance et l'insalubrité qui touchent cet îlot depuis plusieurs années. Elle s'intègre dans une dynamique plus large de renouvellement urbain, visant à améliorer l'habitat, valoriser l'espace public et renforcer les continuités piétonnes et commerciales.

De plus, la dégradation continue des immeubles pose un problème de sécurité publique.

3.5.7 rue des Bancs et 22.24.26 rue Grosse Horloge (maison à pans de bois, dite Maison Bonnet) : un renouvellement urbain au coeur de la ville

La réhabilitation se déroule en parallèle du 22.24.26 rue Grosse Horloge (Maison Bonnet), immeuble mitoyen classé au titre des Monuments Historiques (MH). Bien que portés séparément, les deux projets s'accordent sur les phases de déconstruction et de reconstruction, permettant une gestion cohérente des contraintes liées à la densité du tissu urbain. Cette coordination favorise une intégration respectueuse entre interventions contemporaines et patrimoine bâti.

A travers l'exemple du 3.5.7 rue des Bancs et de la Maison Bonnet, ce sont les nouveaux usages des patrimoines vacants qui sont mis en lumière.

S'exprime également les caractéristiques des patrimoines en question que nous pouvons rappeler ici :

- des bâtis vacants et dégradés, dont la situation n'évolue pas
- des îlots dégradés
- des façades dégradées
- des linéaires commerciaux à prioriser en évitant le mitage
- des logements vacants situés au-dessus des commerces
- des espaces publics à valoriser

15.17.19.21 rue Grosse Horloge proposition de recomposition de l'îlot

L'étude Habitat réalisée en 2016 par Soliha et Creuset Méditerranée a identifié un îlot composé de six parcelles (quatre propriétés privées, majoritairement vacantes) comme stratégique pour la revitalisation du centre-ville. Le bâti y est très dégradé, avec un second œuvre obsolète et des dégradations importantes dues notamment à la présence de pigeons.

Le scénario proposé vise une requalification d'ensemble incluant logements, cellules commerciales et espaces ouverts. Il prévoit :

- Le regroupement des immeubles par séquences (n°15/17 et n°19/21),
- La reprise des structures sur les n°15, 17 et 19, avec démolition des appentis,
- La démolition complète du n°21 (sous réserve de validation ABF) pour créer une placette/îlot de fraîcheur et ouvrir la crêperie sur la rue Grosse Horloge, permettant entre autres d'aérer le tissu urbain sur cette rue.

2 rue poissonnière

Situé à quelques mètres de l'îlot précédent, cet immeuble se trouve dans le prolongement des repérages d'îlots effectués sur la rue. Immeuble d'angle imposant, il est vacant depuis longtemps et très délabré.

De même, l'étude volet Habitat de 2016 le mettait déjà en avant dans le repérage des îlots stratégiques dégradés.

La commune de Saint-Jean d'Angély présente un tissu urbain ancien marqué par un parc de logements vieillissant, une vacance notable en centre-bourg et des situations de précarité énergétique et sociale touchant à la fois les propriétaires occupants et les locataires. Ce contexte sociogéographique met en évidence la nécessité d'interventions ciblées pour améliorer les conditions d'habitat, redynamiser le cœur de ville et renforcer l'attractivité résidentielle.

Ce contexte justifie une intervention renforcée, en cohérence avec la politique de l'habitat portée par Vals de Saintonge Communauté.

7. Politique de l'habitat portée par Vals de Saintonge Communauté

Vals de Saintonge Communauté a engagé en janvier 2019 une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) qui s'est achevée au 31 décembre 2024. Il s'agit d'un programme d'aides publiques visant à réhabiliter les logements du parc privé des Vals de Saintonge. Cette convention est signée entre Vals de Saintonge Communauté, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Saint-Jean-d'Angély, ville-centre du territoire.

Vals de Saintonge Communauté a attribué des aides aux propriétaires occupants modestes qui réalisent des travaux d'économie d'énergie tandis que la Ville de Saint-Jean-d'Angély a disposé d'un programme d'intervention renforcé sur son périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et a subventionné les projets de propriétaires bailleurs qui réalisaient des travaux d'économie d'énergie et de résorption de l'habitat indigne. Soliha, le bureau d'études mandaté par Vals de Saintonge Communauté pour le suivi et l'animation de l'OPAH, a assuré l'accompagnement des particuliers afin de définir leur programme de travaux et de solliciter les subventions associées auprès de l'Anah et des différents partenaires financeurs.

En mai 2022, un avenant n°1 est signé afin de créer un objectif annuel de travaux d'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie pour les publics modestes à l'échelle de l'ensemble des Vals de Saintonge.

En mai 2023, un avenant n°2 est signé afin de créer des objectifs annuels pour les travaux d'économie d'énergie et les travaux d'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie pour les publics très modestes. De plus, Vals de Saintonge Communauté a doublé les primes attribuées aux publics modestes.

En novembre 2024, un avenant n°3 est signé afin d'augmenter les objectifs annuels afin de répondre à une demande exceptionnellement forte pour l'année. Les objectifs, tous champs d'intervention confondus, sont augmentés de 25 dossiers.

Sur la durée de la convention 2019-2024, les objectifs globaux ont été évalués à 377 logements. À la clôture de l'OPAH, on comptabilise un nombre de 219 logements rénovés ou adaptés, soit 58 % des objectifs définis. Il est à noter que l'OPAH a subi un départ ralenti en raison de la crise sanitaire, affectant tant la communication sur le dispositif que les résultats des premières années d'exercice.

Pour autant, à partir de 2023, les résultats sont plus satisfaisants, et sur la dernière année, les objectifs sont quasiment tous atteints.

En mai 2024, Vals de Saintonge Communauté a lancé deux études concomitantes afin de consolider sa politique habitat communautaire :

- le bilan de l'OPAH (2019-2024) et une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'aides à l'habitat ;
- l'élaboration d'une stratégie habitat communautaire nommé Plan Habitat (PH).

L'objectif est de disposer d'un regard critique sur les données qui concernent le logement et l'habitat, au sens large, à l'échelle des 109 communes (logements vacants, demande de logement social, habitat indigne, etc.). Un dispositif opérationnel de remise sur le marché des logements vacants et de revalorisation du parc privé sera proposé via la création du pacte territorial (2025-2030) avec un accompagnement aux ménages dans le parcours de rénovation du bien. Enfin, les élus détermineront via des orientations stratégiques communes et un plan d'actions détaillé les leviers pour agir sur l'ensemble du secteur habitat/logement à l'échelle communautaire.

Cette étude a soulevé la nécessité de poursuivre la dynamique portée ces dernières années par l'OPAH et de diversifier les aides (inclusion des aides Ma Prime Logement Décent et Loc'Avantages) ainsi que de maintenir, a minima, le même nombre d'accompagnements sur l'ensemble de l'intercommunalité. Un volet RU a été proposé sur la commune de Saint-Jean d'Angély afin de maintenir des outils incitatifs et d'évaluer la mise en place d'outils coercitifs tels qu'une étude de faisabilité pour la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou encore le permis de louer. Enfin, un accompagnement auprès des communes avec des études de faisabilité permettra de poursuivre la réflexion sur les îlots identifiés sur les 7 polarités des Vals de Saintonge afin de les requalifier.

En parallèle, Vals de Saintonge Communauté a engagé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale Air Energie Climat (SCoT-AEC) lors de son Conseil Communautaire du 26 juin 2023 sur l'ensemble de son territoire.

Cette révision s'inscrit dans le contexte de transition écologique, énergétique et climatique qui conduit à produire un projet visant une approche globale appréciant l'ensemble des thématiques ; urbanisme, énergie, environnement, habitat, économie, déplacement...

Enfin, le projet de territoire de Vals de Saintonge Communauté dispose d'un axe 4 nommé « Ensemble, contribuons à la transition écologique » dont la réhabilitation du parc de logements apparaît comme un enjeu notable.

8. Apports du bilan de l'OPAH-RU 2019-2024

À partir d'une analyse **quantitative** et objective des résultats, plusieurs éléments émergent du bilan de l'OPAH-RU 2019- 2024 :

- 219 logements ont bénéficié d'un accompagnement au titre des aides Anah et/ou des aides complémentaires portées par Vals de Saintonge Communauté, la Ville de Saint-Jean d'Angély et des autres partenaires, répartis comme suit :

- 204 propriétaires occupants et 15 propriétaires bailleurs soit :
 - 140 dossiers propriétaires occupants “précarité énergétique” agréés abondés par Vals de Saintonge Communauté ;
 - 62 dossiers propriétaires occupants “autonomie” agréés abondés par Vals de Saintonge Communauté ;
 - 2 dossiers propriétaires occupants “LHI” agréés abondés par la Ville de Saint-Jean d’Angély ;
 - 13 dossiers propriétaires bailleurs logement “très dégradé” agréés abondés par la Ville de Saint-Jean d’Angély
 - 2 dossiers propriétaires bailleurs logement “dégradé” agréés abondés par la Ville de Saint-Jean d’Angély.
- Au total, ce sont 4,28 millions d’euros de l’Anah, 226 077 € de Vals de Saintonge Communauté et 139 000 € de la Ville de Saint Jean d’Angély qui ont été investis, en subventions, sur le territoire.

En matière de tendances et de constats **qualitatifs**, on relève :

- Une lutte contre la précarité énergétique qui s’est affirmée au cours du dispositif avec une montée en puissance des accompagnements réalisés et des aides attribuées ;
- Une population âgée importante sur le territoire qui justifie un accompagnement et des aides associées pour l’adaptation du logement des ménages ;
- Une difficulté à résorber les problèmes d’indignité et d’habitat dégradé chez les propriétaires occupants du périmètre RU de Saint-Jean d’Angély ;
- Un accompagnement des ménages qui se consolide entre l’action de l’opérateur et de l’ECFR ;
- Des financements conséquents qui ont permis la sortie de la vacance de nombreux logements, mais qui méritent de s’intensifier sur les polarités du territoire ;
- Des actions incitatives qui ne suffisent pas pour certaines situations bloquées ;
- De nombreuses actions de communication tout au long du dispositif, mais qui étaient insuffisantes au départ en raison de la crise sanitaire ;
- Des bilans annuels réalisés mais qui devront s’intensifier en même temps que la montée en puissance des aides.

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

- Poursuivre la dynamique engagée sur le territoire et facilitée par les aides de l’Anah et le rôle de guichet unique de Renov Info Service (Espace Conseil France Renov) ;
- Continuer à accompagner les ménages composés des personnes âgées, et souvent fragiles, afin d’adapter le parc de logements ;
- Renforcer le travail collaboratif entre les communes, Vals de Saintonge Communauté et les partenaires sociaux pour repérer et accompagner les ménages les plus fragiles ;

- Poursuivre l'accompagnement des ménages à l'aide du travail conjoint de l'opérateur et de l'ECFR ;
- Abondement de Vals de Saintonge Communauté pour les dossiers accompagnés dans le centre-ville de Saint-Jean d'Angély ;
- Engagement dans un volet coercitif via une étude de faisabilité pour la mise en place d'une ORI ;
- Définition d'un plan de communication dès le commencement du dispositif avec lissage des actions sur la durée du conventionnement ;
- Mise en place de Comités Techniques tout au long du dispositif.

Comme le conclut l'étude pré-opérationnelle : *"De manière générale, la dynamique de rénovation est lancée sur le territoire. Vals de Saintonge Communauté, et la Ville de Saint-Jean d'Angély, ont su ajuster leur intervention tout au long du dispositif (via des avenants et instances de suivi, valorisation des actions de communication...), ce qui a permis d'obtenir des résultats très satisfaisants et de se rapprocher des objectifs fixés, notamment en 2024. Il semble donc pertinent de poursuivre cette dynamique en allant plus loin sur les nouveaux enjeux portés par le territoire."*

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

1. Dénomination de l'opération

Vals de Saintonge Communauté, la commune de Saint-Jean d'Angély, la banque des territoires, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de Saint-Jean d'Angély.

Cette opération fait suite à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de

Saint-Jean d'Angély 2019-2024.

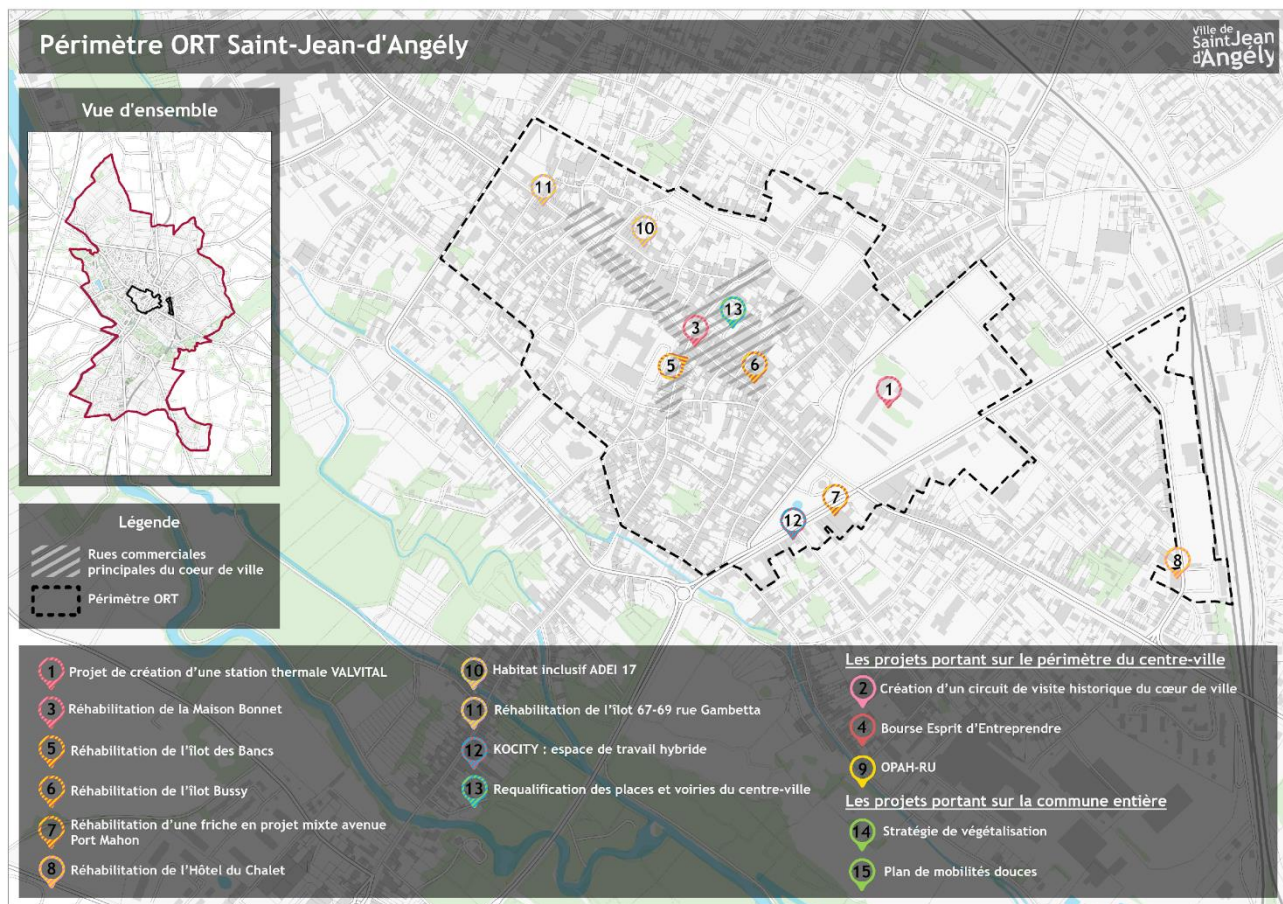
2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély intervient sur les immeubles et logements privés d'habitation, elle s'applique sur un périmètre renforcé dans le centre-ville de la commune.

Le périmètre du secteur d'intervention renforcée :

Un périmètre recentré sur le centre-ville de Saint-Jean d'Angély a été mis en place dans le but :

- De majorer l'action incitative à travers des abattements bonifiés de Vals de Saintonge Communauté et de la Ville, notamment pour les propriétaires occupants et bailleurs (sous forme de % de subvention complémentaires ou de primes).
- D'engager, éventuellement, des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles propriétaires notamment à travers : la réalisation d'une étude de faisabilité pour le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur une liste d'immeuble restreinte dans le but de sélectionner les actions à mener les années suivantes (détaillé dans le volet foncier) ;



Article 2 – Enjeux

Sur la base des constats évoqués en préambule de la présente convention, 9 enjeux ont été définis pour bâtir le projet de d'OPAH-RU :

L'habitat dégradé, la vacance de logements et de commerces constituent les principaux indicateurs mobilisés par l'OPAH-RU pour orienter ses interventions sur les espaces privés et publics.

L'OPAH-RU s'appuie sur plusieurs indicateurs — habitat dégradé, vacance de logements et de commerces — pour intervenir à la fois sur l'espace privé et public.

Cette démarche met en lumière plusieurs enjeux liés au parc privé et au renouvellement urbain auxquels elle entend répondre.

Les enjeux liés au parc privé

- Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le logement indigne et dégradé en protégeant la sécurité et la santé des personnes
- Sortir de la vacance : réinvestir le bâti existant et vacant pour améliorer l'attractivité et le confort des logements en centre-ville

- Développer l'offre locative abordable dans le centre ancien en l'adaptant techniquement et économiquement afin de privilégier le logement conventionné et abordable dans le centre ancien
- Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les ménages vers la rénovation la plus vertueuse afin d'améliorer les performances énergétiques des logements
- Favoriser l'accessibilité des logements vacants au-dessus des commerces

Enjeux liés au renouvellement urbain

- Favoriser les opérations à l'îlot
- Mettre en œuvre des outils coercitifs type ORI les outils incitatifs ne suffisent pas (aides à la rénovation) et inciter à la requalification globale des immeubles
- Systématiser les arrêtés de péril (procédure urgente et ordinaire) en cas de danger avéré
- Soutenir l'offre commerciale de proximité pour favoriser l'attractivité du centre-ville et offrir un environnement vivant aux habitants

Enjeu 1

Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le logement indigne et dégradé en protégeant la sécurité et la santé des personnes

L'animation de l'OPAH-RU 2019-2024 a démontré que les besoins de rénovation des logements d'un point de vue énergétique et d'adaptation sont réels et nombreux ; la mobilisation des rénovations sur des logements dégradés a augmenté, révélant des besoins forts, ainsi que la demande en accompagnement.

Mot-clé : accompagnement

Enjeu 2

Sortir des immeubles de la vacance :

Réinvestir le bâti existant et vacant pour améliorer l'attractivité et le confort des logements en centre-ville

Sortir les immeubles de la vacance représente un enjeu prioritaire pour améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville.

La collectivité cible en priorité les propriétaires bailleurs, cœur de cible de cette action, en leur proposant un accompagnement spécifique grâce aux aides financières mobilisables, notamment les aides bonifiées apportées par la Ville et sur lesquelles Vals de Saintonge Communauté vient appuyer des aides complémentaires. Cette dynamique repose sur une action concertée des deux entités afin de garantir la revalorisation du parc privé en cœur de ville.

Mots-clés : traiter la vacance

Enjeu 3

Développer l'offre locative abordable dans le centre ancien en l'adaptant techniquement et économiquement afin de privilégier le logement conventionné et abordable dans le centre ancien

La première OPAH-RU 2019-2024 a permis d'observer des situations de vie sur le territoire et la connaissance des habitants du territoire:

- le vieillissement de la population est constaté : + 1 200 séniors supplémentaires entre 2015 et 2021

En effet, à Saint-Jean d'Angély, l'âge de la population, relativement varié, présente tout de même une plus grande part des 60-89 ans.

- le desserrement de la population qui se poursuit : 2,07 personnes par ménage

La nouvelle OPAH-RU a pour objectif:

- d'accompagner les populations dans leur évolution de vie
- d'accompagner les parcours résidentiels en fonction des mutations des ménages
- de favoriser la mixité sociale
- de favoriser la diversification de l'offre de logements

Elle a pour ambition d'accompagner les habitants tout au long de leur parcours de vie et permet de répondre à la diversité des parcours résidentiels et aux besoins variés des habitants, en favorisant une offre de logements mêlant typologies et profils pour encourager la mixité.

L'OPAH vise donc à répondre à un besoin de logements locatifs abordables et de qualité par la production de logements locatifs conventionnés dans le périmètre défini au sein du centre-ville mais également dans toutes les communes

Mots-clés : production de logements conventionnés

Enjeu 4

Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques des logements en les accompagnant vers des rénovations longue durée

La précarité énergétique constitue un enjeu central du territoire. Le parc de logements de Saint-Jean d'Angély est majoritairement ancien : 70 % des résidences principales (soit 3 541 logements) ont été construites avant 1974, date des premières réglementations thermiques. À l'échelle intercommunale, cette part atteint 88 %.

Le bilan de l'OPAH-RU 2019-2024 souligne également une forte présence de logements classés en catégories cadastrales 6 à 8, signalant des situations de vétusté et de très faibles performances énergétiques.

L'enjeu est donc d'accompagner les propriétaires vers des rénovations ambitieuses, en privilégiant les travaux permettant de sortir de la précarité énergétique et d'améliorer la qualité de vie des occupants, tout en réduisant les consommations énergétiques à long terme.

Mots-clés : améliorer le confort intérieur

Enjeu 5

Favoriser l'accessibilité des logements vacants au-dessus des commerces

La vacance concerne également de nombreux logements situés au-dessus des commerces. Souvent invisibles, ces logements restent inoccupés faute d'accès indépendant conservé, ou en raison de baux « tout immeuble » empêchant leur location séparée. Progressivement, ils se dégradent et sortent du parc actif.

L'OPAH-RU vise à favoriser leur réinvestissement en proposant une aide bonifiée de la Ville pour les travaux permettant de créer ou rénover un accès autonome.

Mots-clés : traiter la vacance par la reconquête de logements inoccupés

Enjeu 6

Favoriser les opérations à l'îlot

Le périmètre ORT de la ville présente des possibilités d'actions d'opération à l'îlot.

Repérés par les études au fil des années (diagnostic habitat 2016/Soliha + bilan OPAH 2019-2024), des îlots dégradés ont été identifiés et contribuent à la mise en œuvre d'actions.

Ils sont essentiels pour promouvoir des centres anciens durables et offrir des fonctions mixtes entre logements et commerces et assurer la mixité sociale.

L'enjeu est donc de favoriser ce type d'actions.

Enjeu 7

Mettre en œuvre des outils coercitifs type ORI et inciter à la requalification globale des immeubles

En parallèle des outils incitatifs, des outils coercitifs existent pour traiter les situations complexes et inciter, voire contraindre, les propriétaires à remettre leur bien vacant sur le marché ou à faire des travaux.

L'OPAH permet à la collectivité de faire un repérage d'immeubles et d'en intégrer certains dans une procédure d'Opération de Restauration Immobilière.

Outre le bénéfice du repérage, l'OPAH permet de s'approprier un "nouvel" outil pour les communes.

L'objectif est ainsi d'inciter à la requalification globale des immeubles.

Enjeu 8

Systématiser les arrêtés de péril (procédure urgente et ordinaire) en cas de danger avéré

Le bilan de l'OPAH-RU 2019-2024 a mis en évidence la persistance de situations d'insalubrité et de danger dans le parc bâti ancien, souvent non traitées ou insuffisamment encadrées. Certains immeubles présentent des risques réels pour la sécurité des occupants et des riverains (effondrements partiels, infiltrations, structures fragilisées...).

Face à ces constats, l'enjeu est de renforcer l'usage des arrêtés de péril, tant dans leur forme ordinaire que dans le cadre de procédures d'urgence, afin de permettre une action rapide et coordonnée des services municipaux. Ces arrêtés constituent un levier indispensable pour sécuriser les immeubles, enclencher des travaux obligatoires, et favoriser à terme la requalification des biens concernés.

Enjeu 9

Soutenir l'offre commerciale de proximité pour renforcer l'attractivité du centre-ville et offrir un cadre de vie dynamique aux habitants

La vacance commerciale contribue à la perte d'attractivité du centre-ville, comme l'illustre la rue Grosse Horloge, marquée par le mitage urbain.

Malgré la protection du linéaire commercial inscrite au PLU, les locaux vacants restent nombreux. L'enjeu est donc de **réhabiliter et réoccuper ces cellules commerciales**, pour **maintenir l'activité économique en rez-de-chaussée**, éviter les changements de destination et **soutenir la vitalité du centre-ville**.

Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants :

L'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély et Vals de Saintonge Communauté vise à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des habitants du territoire via :

- Traiter la vacance structurelle
- Fournir un accompagnement technique et administratif auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs afin de les aider à prendre la décision d'exécuter des travaux de rénovation de leur bien immobilier
- Apporter un accompagnement financier aux travaux des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs modestes et très modestes situés sur l'intercommunalité et sur un périmètre renforcé du centre-ville de Saint-Jean d'Angély (périmètre ORT uniquement). Ces subventions viennent en appui des financements de l'ANAH.
- Renforcer cet accompagnement, particulièrement sur les propriétaires bailleurs dans l'optique de produire du logement locatif abordable.
- Accompagner les communes dans la réhabilitation de l'habitat dégradé pour réfléchir et intervenir sur le recyclage foncier d'îlots ou immeubles repérés lorsque l'intervention privée ne suffit plus
- Proposer aux communes la mise en œuvre d'outils coercitifs face aux situations d'habitat dégradé ou de vacance structurelle dans l'optique d'apporter aux communes une action élargie
- Soutenir le développement des services au sein du territoire, des équipements publics et des services de proximité

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'OPAH-RU s'articule autour des volets suivants.

1. Volet urbain

1. Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH RU s'inscrit dans le projet politique global de la ville de Saint-Jean d'Angély et de Vals de Saintonge Communauté. Il trouve ainsi une articulation particulière avec l'AMI Revitalisation régional et le programme « Petites Villes de Demain » ainsi que la convention ORT. Ces programmes concourent notamment à la revitalisation du centre-ville et passent par :

- le soutien au développement de l'offre de logement
- le renouvellement urbain par des opérations à l'îlot
- la réhabilitation de certains secteurs en friche
- la requalification de l'espace public
- le développement de l'offre de services, d'équipements publics et de services de proximité

Les projets urbains en cours ou à venir sont les suivants :

ILLOT RUE DES BANCS ET MAISON BONNET

Réhabilitation de l'îlot du 3.5.7 rue des Bancs et du 22.24.26 rue Grosse Horloge, dit Maison Bonnet : ce projet de renouvellement urbain d'envergure se traduit par l'articulation de deux projets initialement totalement différents : le 3.5.7 rue des Bancs est une opération à l'îlot en vue de

construire des logements sociaux et de réhabiliter les commerces du RDC ; la Maison Bonnet est un immeuble patrimonial, classée au titre des MH et devant subir une restauration lourde et contrainte de par son patrimoine à pans de bois.

Ces deux projets sont mitoyens et ont un impact l'un sur l'autre ; penser leur réhabilitation en même temps est indispensable et une évidence face à un chantier aussi complexe.

La coopération entre les partenaires permet aujourd'hui aux deux projets de s'inscrire dans la même temporalité de réhabilitation pour le pilotage d'un projet de requalification complexe et donner toutes les chances à la réalisation d'un renouvellement urbain concret et solide au cœur du centre-ville.

Pour aller un peu plus loin dans la réflexion sur la stratégie de renouvellement urbain de ce projet, la position géographique qu'elle occupe est aussi primordiale :

- la rue des Bancs : rue en déshérence malgré la présence de commerces robustes, elle n'assure plus sa fonction de relier le centre-ville ; cette rue permet également de relier le chemin du Puychérand, aménagé dans le cadre de Petite Ville de Demain afin d'ouvrir un accès à la vallée de la Boutonne directement du centre-ville.
- la rue Grosse Horloge, entrée Est : rue historique de la ville, elle est aujourd'hui mitée et dégradée ; en entrée de rue ou en milieu de rue, des poches de vacance sont observées depuis plusieurs années.

RUE GROSSE HORLOGE

Rue du centre-ville située en entrée de ville, cette rue historique reste un lieu de passage quotidien ; malgré la présence de services et commerces variés (espace de co-working, assurance, cabinet d'avocats, centre de formation MFR), cette rue est mitée et concentre 10 cellules commerciales vacantes ; des projets de réhabilitation privée sont en cours, et accentuer cette tendance avec l'action publique pourrait agir comme un levier pour d'autres actions privées :

- l'immeuble Bussy : située à l'entrée de la rue Grosse Horloge, cette friche urbaine s'inscrit de facto dans une vigilance de la commune ; en effet, l'immeuble subit une vacance structurelle depuis plusieurs années du fait d'une copropriété difficile. Aujourd'hui en situation de vente, l'immeuble se compose de 12 logements et de 3 commerces en RDC ; malgré cette remise sur le marché et la possibilité d'une vente par un investisseur privé, une étude de faisabilité sur cette friche pourrait servir à agir le cas échéant.
- les immeubles 15.17.19.21 : immeubles vacants dont un scénario d'aménagement avait été présenté dans l'étude Habitat de l'AMI 2015

Une réflexion pourrait être portée sur ces biens qui semblent bloqués afin d'envisager un projet de réhabilitation de logements et d'aménagement en créant un îlot de fraîcheur.

ILOT 67.69 RUE GAMBETTA

La réhabilitation de l'îlot du 67.69 rue Gambetta accueillera 9 logements sociaux. Le projet, porté par le bailleur la SEMIS, a débuté la phase démolition en septembre 2024. Maintenant terminée, la consultation pour la phase de construction démarre en septembre 2025.

REQUALIFICATION DES VOIRIES

Après la rue de l'hôtel de ville et la place du marché, la prochaine phase sera effectuée place André Lemoyne, continuant ainsi la stratégie de requalification menée par la ville.

A noter, celle-ci sera ensuite suivie de la requalification de la rue Grosse Horloge, identifiée plus haut.

LA REVALORISATION DES MOBILITÉS

Revaloriser les mobilités en les diversifiant est un objectif pour renforcer l'accessibilité aux équipements et accompagner les dynamiques territoriales et se matérialisent par :

- la réouverture de la gare de Saint-Jean-d'Angély en mars 2025, reliant Niort (gare TGV) et Saintes, facilite les déplacements du quotidien et stimule les échanges entre territoires.
- l'aménagement de pistes cyclables, à l'échelle communale, est en cours de déploiement pour relier la ville d'est en ouest. Ce maillage cyclable connecte les principaux équipements — gare, établissements scolaires, équipements culturels et centre-ville.
- des itinéraires intercommunaux qui relient le territoire des 109. Ils visent à encourager l'usage du vélo au quotidien et à valoriser les pratiques touristiques, notamment en lien avec l'accueil des futurs curistes.

LA STRATÉGIE DE VÉGÉTALISATION

Indirectement, la végétalisation apporte un regard sur la qualité de l'environnement des habitants et à quel besoin doit correspondre le cadre de vie : espace, îlot de chaleur, placette, ombre, surtout en centre-ville.

Dépassant l'image de décoration urbaine, végétaliser permet d'aborder l'espace public comme un élément essentiel et se déploie au travers des questionnements de la transition écologique actuels.

Les actions menées ont débuté en 2022 avec une étude par l'agence AREP dans le cadre du programme de Petite Ville de Demain. Cette étude a permis d'identifier une stratégie de végétalisation sur 30 ans, permettant aux élus de se projeter.

La création du chemin du Puchérand, l'implantation d'arbres sur la place du marché, la mise en place du permis de végétaliser sont les premiers indices d'une stratégie à l'œuvre.

La politique de développement durable accompagne la requalification de l'espace public en intégrant la biodiversité locale comme vecteur de sensibilisation. Cette approche permet de mieux appréhender les liens entre milieux urbains et naturels, et de rendre plus visibles et compréhensibles les enjeux liés à la transition écologique.

Dans cette dynamique, plusieurs actions ciblées viennent renforcer la stratégie de végétalisation : la trame verte vise à recréer des continuités écologiques en cœur de ville, la végétalisation du cimetière

participe à l'apaisement et à l'enrichissement de la biodiversité urbaine, tandis que la plantation d'arbres sur la place du marché permet de limiter les effets de chaleur en zone minéralisée.

D'autres projets, sont également à noter :

RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS - TERRASSES DU CORSAIRE :

Reconstruire la ville sur la ville, tel est le modèle d'aménagement porté par un bailleur social, Atlantic Aménagement. Cette friche urbaine constituée de 5 bâtiments et 120 logements à l'origine gardera l'emprise des bâtiments afin de réaménager 62 logements.

NOUVEAU QUARTIER DE LOGEMENTS - LES MOULINS:

Le projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier comprenant environ cinquante logements en collectif ainsi que vingt-quatre terrains à bâtir. La consultation des promoteurs est actuellement en cours.

Située dans la première couronne du centre-ville, la parcelle concernée s'inscrit dans un tissu urbain existant. Elle bénéficie d'une localisation attractive, à seulement dix minutes à pied du groupe scolaire Joseph Lair et du centre-ville, tout en étant connectée à la rocade par un rond-point situé à proximité immédiate.

LA MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE (MSP)

La ville a acheté, à la SEMIS, le cabinet de la Source constitué de cardiologues et de médecins généralistes. Un projet de MSP est en cours pour attirer de nouveaux professionnels de santé afin d'améliorer l'offre de soins sur le territoire.

CENTRE DE FORMATION

Un nouveau centre de formation, **Formopost**, ouvrira ses portes en septembre 2025. Spécialisé dans la formation de commerciaux-négociateurs au service du tissu associatif (notamment dans la recherche de financements), il viendra compléter l'offre déjà présente sur le territoire, aux côtés d'**Envol Formation**, **Axis Formation** et de la **MFR située en centre-ville**.

Cette nouvelle implantation entraînera une hausse des besoins en logements, notamment pour les apprenants.

PROJET THERMAL

Le projet thermal porté par VALVITAL est un axe fort de la politique d'aménagement de la ville et de requalification urbaine et patrimoniale

Le choix de la caserne Voyer pour implanter un établissement thermal n'est pas anodin. Il répond aux souhaits d'implanter une activité en cœur de ville, mais aussi de requalifier une friche militaire.

La caserne, fermée depuis 1996, est une friche en plein cœur de ville qui participe, à travers le mur d'enceinte, à séparer la ville.

Le projet thermal s'inscrit parfaitement dans la redynamisation du centre-ville. En effet, les effets bénéfiques de l'implantation d'un établissement thermal au cœur d'une ville ont été étudiés par de nombreux acteurs tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie de DAX, AQUI O THERMES (Cluster Thermal Nouvelle Aquitaine), et par l'Association Nationale des Maires de Communes Thermales.

Depuis 2020, la ville de Saint-Jean d'Angély dispose d'un périmètre d'intervention ORT, initialement calqué sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR), englobant le centre-ville, ses commerces, et les zones de logement dégradé.

Ce périmètre a été élargi pour inclure de nouveaux projets inscrits dans la convention.

L'extension concerne :

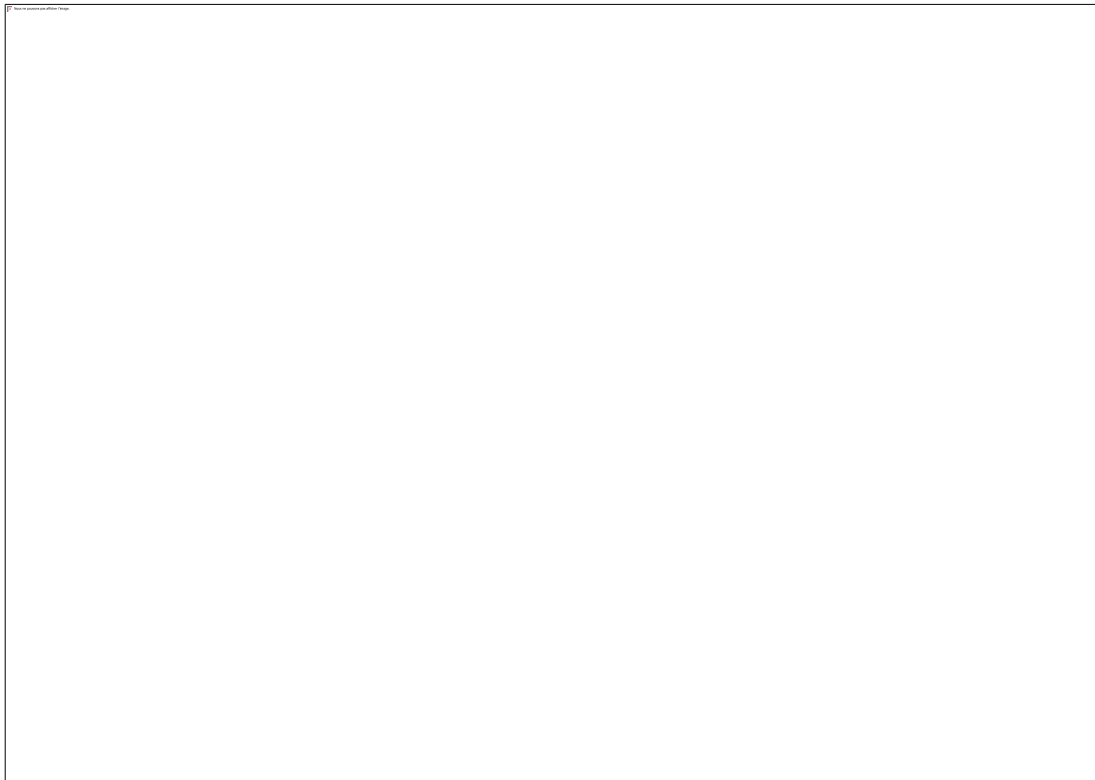
- le projet thermal et les réhabilitations des friches situées le long de l'avenue Port Mahon/Allées d'Aussy sont intégrées au périmètre
- la place des Martyrs et la Chapelle des Bénédictines: caractère patrimonial et leur proximité du cœur de ville
- la friche de l'Hôtel du Chalet face à la gare : intégrer la gare et ses environs comme environnement de revitalisation

Ces zones sont choisies avec pour objectif d'intégrer des espaces stratégiques pour renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Dans le cadre de l'étude d'OPAH-RU, il a été repéré des secteurs et des immeubles à enjeux détaillés dans la carte ci-après.

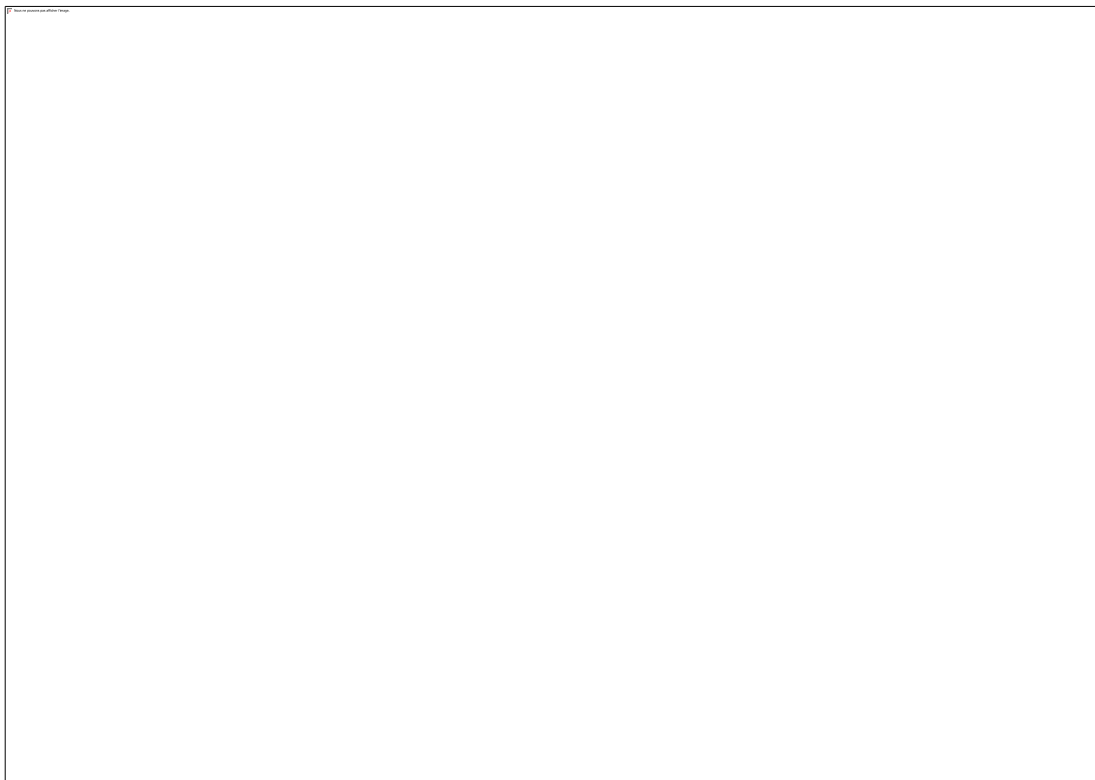
VACANCE DE LOGEMENTS

Cartographie bilan OPAH-RU 2019 2024 - Soliha / décembre 2024



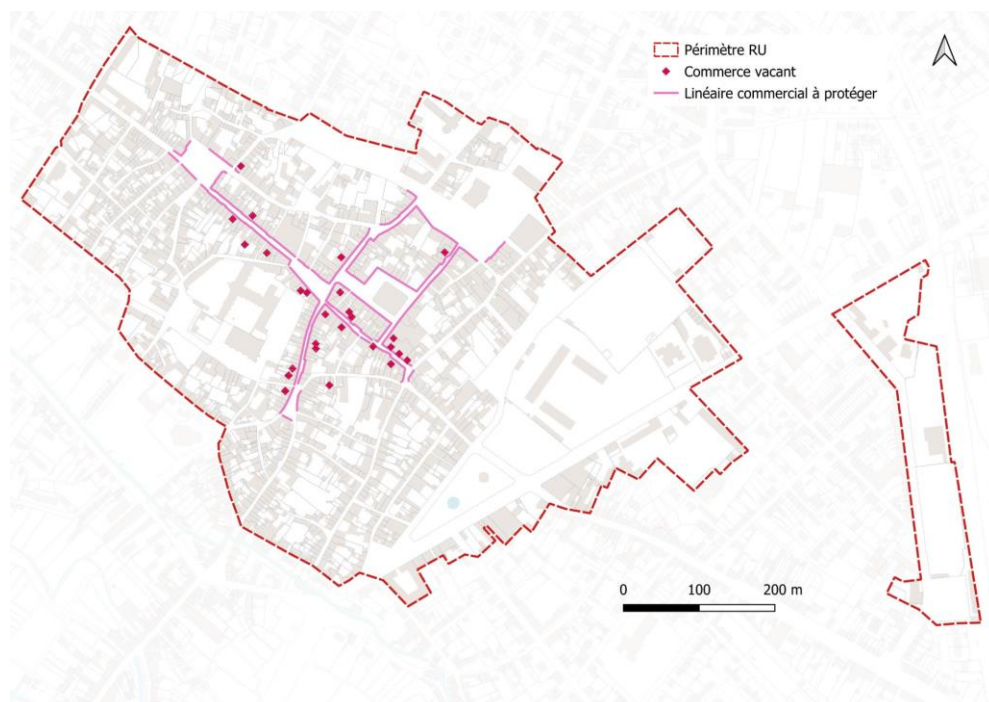
ENJEUX DE RENOUVELLEMENT

Cartographie bilan OPAH-RU 2019 2024 - Soliha / décembre 2024



CELLULES COMMERCIALES VACANTES

Cartographie bilan OPAH-RU 2019 2024 - Soliha / décembre 2024



2. Objectifs

Le volet urbain revêt une importance significative pour l'attractivité de la Ville de Saint-Jean d'Angély. La stratégie consiste à faire de Saint-Jean d'Angély une ville accessible en services, en équipements, en emplois, en offres culturelles, sportives et associatives variées mais aussi accueillante, dans un cadre sain et préservé. Même si la stratégie d'accentuation de l'attractivité de Saint-Jean d'Angély est une stratégie globale et transversale des politiques publiques pour la ville et son intercommunalité, la déclinaison opérationnelle du projet est plus particulièrement projetée sur les quartiers du centre-ville, supports de nouvelles dynamiques. Ainsi, le centre historique concentre les enjeux d'attractivité résidentielle et commerciale qui impliquent un programme d'actions abordant les questions de qualité, d'aménité et de requalification des espaces publics. Dans le cadre de son programme "Petite Ville de Demain", la Ville a développé :

- Réhabilitation de plusieurs îlots urbains dégradés : Maison Bonnet, îlot des Bancs, îlot 67-69 rue Gambetta, pour réduire la vacance et revitaliser le tissu urbain.
- Projet d'habitat inclusif de l'ADEI 17, offrant des logements adaptés aux personnes en situation de fragilité, dans une logique d'autonomie et de mixité.
- Réhabilitation envisagée de l'ancien garage Fiat, friche stratégique à réintégrer dans la dynamique urbaine.
- KOCITY, lancement d'un espace de coworking favorisant l'innovation, le télétravail et la collaboration entrepreneuriale.
- Bourse Esprit d'Entreprendre (BEE), dispositif d'aide à la création ou reprise d'entreprises commerciales ayant soutenu 36 porteurs de projets soutenus depuis 2019, dont 30 sont encore en activité et permettant à 16 locaux commerciaux d'être remis en activité, contribuant directement à la lutte contre la vacance commerciale.
- Requalification des places et voiries du centre-ville : les phases 1 et 2, concernant la rue de l'Hôtel de Ville et la place du Marché, sont déjà réalisées ; d'autres phases sont prévues.
- Mise en œuvre de l'OPAH-RU
- Soutien à la rénovation des façades privées, pour revaloriser l'habitat ancien via la Fondation du Patrimoine
- Déploiement d'un plan de mobilités douces, visant à encourager les déplacements actifs (marche, vélo) et limiter la place de la voiture en centre-ville.

2. Volet foncier

1. Descriptif du dispositif

Le portage foncier

Au-delà du déploiement des actions incitatives de l'OPAH-RU, la ville initie une action publique susceptible de produire une offre immobilière en centre-ville. La maîtrise foncière peut être un levier que la commune active via un opérateur si elle ne peut préempter elle-même.

Ainsi et afin de mener à bien les projets de recyclage foncier, la maîtrise foncière peut être actionnée grâce à certains “outils” tels que :

- le portage foncier via l’Etablissement Public Foncier (EPF) ou une Société d’Économie Mixte (SEM).
- l’utilisation de DUP

Ces deux outils sont aujourd’hui présents dans l’action publique de la ville de Saint-Jean d’Angély. L’EPF et la SEMIS sont deux partenaires qui permettent aux projets complexes de pouvoir exister et leur coopération permet aussi d’identifier et de dépasser les situations de blocage.

Dans le cadre de la convention EPFNA/Ville, un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation ont été délimités qui correspond à 3 secteurs (ou 3 projets) situés dans le centre-ville :

- Projet 1 : la réhabilitation d’un îlot - Ilot rue des Bancs.

En partenariat avec la société d’économie mixte immobilière de Saintonge (SEMIS) cet îlot vacant et dégradé se compose de trois immeubles : deux acquis à l’amiable par l’EPFNA et un par une procédure d’expropriation via une DUP Travaux.

- Projet 2 : l’élargissement d’une voie d’entrée de centre-ville - Rue Tour Ronde

En 2019, acquisition du foncier bâti sis rue Tour Ronde, démoli puis rétrocédé à la Commune, en 2022, afin de permettre l’élargissement de la rue du Palais et ainsi répondre à des problématiques de sécurité.

- Projet 3 : la réhabilitation d’un îlot - 67.69 rue Gambetta

Acquisition de la friche constituée de deux immeubles vacants par la SEMIS

La DUP Travaux

Cette opération juridique s’inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle signée en 2018 entre la commune de Saint-Jean d’Angély et l’EPFNA.

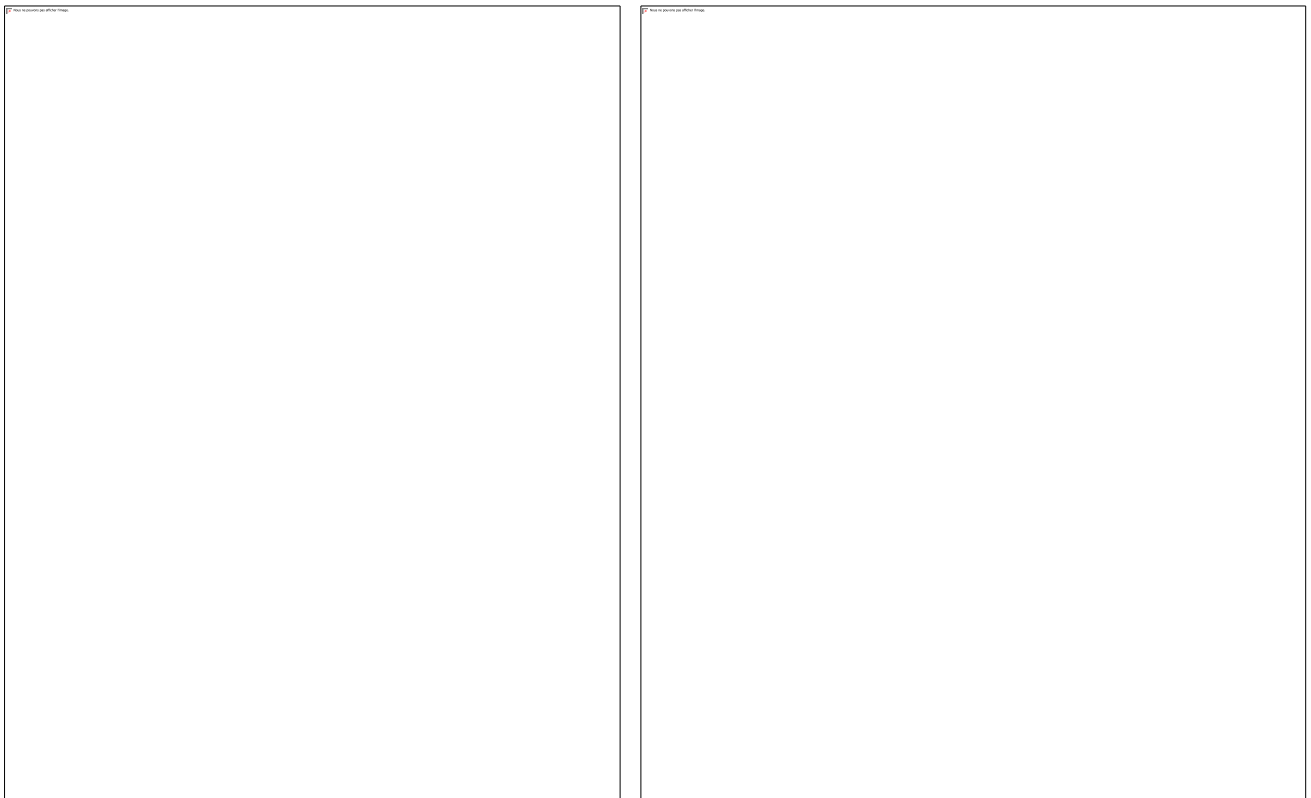
Le périmètre de la DUP se compose de 3 immeubles mitoyens cadastrés AE n° 418, 417 et 951, à l’entrée de la rue des Bancs à Saint-Jean-d’Angély, ciblés à la suite d’un repérage d’habitat dégradé et vacant fait par SOLIHA en 2016. Le bureau d’études a identifié le potentiel en renouvellement urbain du site étant donné sa position dans la zone la plus très fréquentée du cœur de ville.

En janvier 2020, des courriers de mise en demeure, pour faire cesser le péril de ces immeubles, ont été adressés aux propriétaires sans aucune réponse de leur part. Les négociations d’acquisitions amiables ne permettant pas de répondre rapidement à l’urgence de maîtrise foncière, la commune de Saint-Jean d’Angély s’est donc engagée en parallèle dans une démarche d’acquisition foncière par procédure de Déclaration d’Utilité Publique (DUP) avec le soutien de l’Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Ces immeubles insalubres et délabrés dont les façades s'affaissent, étaient occupés par des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, Les démarches d'acquisitions amiables pour l'immeuble 7 (AE n° 951) rue des Bancs n'ayant pas pu aboutir, la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site.

Les élus ont souhaité associer les personnes et les habitants concernés par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation ; elle a permis de montrer l'adhésion de la population à ce projet.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique d'un projet et de l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à sa réalisation.



Des coopérations et des outils fonciers à amplifier

Forte de ces coopérations qui permettent de dépasser les situations de blocage récurrentes sur l'habitat dégradé, la vacance et la réhabilitation, l'OPAH-RU dans sa nouvelle formule pourra intégrer au sein de ce volet foncier des outils spécifiques de lutte contre l'habitat dégradé et le cas échéant réaliser des études faisabilité:

- étude de faisabilité ORI (en prévision, voir plus bas)
- études d'îlots à recycler (rue grosse horloge)

- études de faisabilité RHI, VIR, DIIF L'OPAH précédente a permis de rénover 12 logements en centre-ville. Toutefois, de nombreux immeubles stratégiques font l'office d'une surveillance accrue de la collectivité.

Ainsi, les immeubles suivants ont été identifiés pour être les sujets d'une étude de faisabilité pour une ORI :

- 41, rue de Verdun :
 - Observation : logement ayant fait l'objet de signalement
 - Nécessité d'un outil coercitif : situation qui n'évolue plus
- 45, rue de Verdun :
 - Observation : logement ayant fait l'objet de signalement, même propriétaire que le 41, rue de Verdun
 - Nécessité d'un outil coercitif : situation qui n'évolue plus
- 15, 17, 19, 21 rue Grosse Horloge :
 - Observation : 4 immeubles mitoyens vacants
 - Nécessité d'un outil coercitif : les commerces en RDC ne sont ni vendus ni réhabilités depuis plusieurs années, laissant l'ensemble à l'abandon ; les propriétaires sont des SCI qui ne revendent ni ne rénovent
- la commune est en cours de repérage pour d'autres immeubles

Par conséquent, selon positionnement des propriétaires et retours des investigations complémentaires, la collectivité pourra décider de poursuivre sur la mise en place des procédures coercitives étudiées (Opération de Restauration Immobilière, etc.).

Cette liste d'immeubles identifiés comme potentiellement soumis à une ORI pourront faire l'office d'une seconde et troisième phase d'accompagnement pour la mise en place d'un outil coercitif via un avenant, précédemment validé par un comité de financeurs (Vals de Saintonge Communauté, Ville de Saint-Jean d'Angély, Anah, etc.)

Le travail de suivi-animation de l'OPAH-RU permettra ainsi d'accompagner au mieux la Ville de Saint-Jean d'Angély dans les choix les plus stratégiques et opérationnels pour la requalification de ces différents biens vacants.

2. Objectifs

Le volet foncier comporte 2 objectifs :

- Le premier est la poursuite de la réhabilitation des opérations à l'îlot, du recyclage foncier par le traitement de la vacance en centre-ville, du traitement des friches et enfin de la création d'îlot de fraîcheur.
- Le second est l'évaluation des opportunités de lancement de nouvelles opérations de recyclage. Pour cela, l'étude de faisabilité pour la mise en place d'une ORI cible 10 immeubles

potentiels, laissant possible la mise en place de procédures coercitives. Dans le même temps, des actions incitatives peuvent permettre de faire évoluer la situation de ces immeubles fléchés.

	Total sur 4 ans
<i>Nombre d'îlots identifiés pour une étude de faisabilité pour une ORI</i>	10

L'OPAH-RU permettra de faire appel à l'opérateur pour étudier la faisabilité des opérations de RHI (Résorption de l'Habitat Indigne) mais également d'actionner des outils moins connus de l'ANAH : les VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) et DIIF (Dispositif d'intervention immobilière) dans le cadre de réhabilitations d'immeubles dégradés et accompagner la dynamique immobilière sur le territoire.

Indicateurs

- Étude menée et résultats associées
- Procédures portées en conséquence

3. Volet immobilier

1. Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux sont des éléments prioritaires pour les élus de Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean d'Angély. Le volet immobilier de la présente convention vise à définir les actions à mettre en œuvre pour agir directement sur l'habitat existant, en augmentant l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyer maîtrisé et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée. Une attention spécifique sera portée sur la création d'un accès indépendant sur les immeubles qui disposent d'un rez-de-chaussée commercial et d'étages dédiés à de l'habitation. La Ville de Saint-Jean d'Angély ayant protégé ses linéaires commerciaux dans le centre-ville via son PLU, il a été déterminé d'accompagner au mieux les porteurs de projet souhaitant réaliser de tels travaux afin de requalifier des logements dégradés ou vacants en centre-ville.

Les actions spécifiques mises en place en faveur de ces enjeux sont les suivantes :

- Instauration d'une prime communale, abondée par Vals de Saintonge Communauté, pour la création d'un accès indépendant sur un îlot mixte correspondant à 50 % du coût des travaux H.T. avec un plafond à 16 000 €.
- Instauration d'une prime communale, abondée par Vals de Saintonge Communauté, pour les propriétaires bailleurs réalisant du Loc'Avantages de 4 000 à 5 000 € selon le niveau de dégradation du bien rénové.

Par ailleurs, il est à noter que Vals de Saintonge Communauté, via son pacte territorial, permettra à l'ensemble de ses communes, dont Saint-Jean d'Angély, de mobiliser un accompagnement sur des procédures de police ou une étude de faisabilité sur un îlot après analyse du projet par le bureau d'études retenu et la validation des instances communautaires durant le temps de l'OPAH-RU.

2. Objectifs

Le volet immobilier comprend différentes primes dont l'intérêt a été évoqué dans le diagnostic du territoire. Pour rappel, la commune souffre d'une vacance élevée (18%, LOVAC 2023), notamment en centre-bourg. La mise en place d'une prime à destination des propriétaires bailleurs permet une action contre le phénomène de vacance.

Programme d'aides	Objectifs quantitatifs annuels	Objectifs quantitatifs sur 4 ans
Prime création d'un accès indépendant	1	4
Prime PB Loc'Avantages	4	16

Indicateurs :

- Réalisation quantitative à l'engagement des objectifs fléchés dans la présente convention ;
- Nombre de primes distribuées par type ;
- Nombre de logements sortis de la vacance ;
- Nombre de logements conventionnés ;
- Nombre d'immeubles partiellement ou totalement réhabilités ;
- Montant total et montant moyen au m2 de travaux et des travaux induits.

4. Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

1. Descriptif du dispositif

Selon la Loi du 31 mai 1990 : « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central), ni les logements non "décent" au sens du décret du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire.

Le bilan de l'OPAH-RU a permis de faire remonter plusieurs logements en mauvais état et d'observer la présence de signalements au sein du périmètre OPAH.

La complémentarité sur ce volet sera la base nécessaire sur laquelle l'OPAH portera l'articulation avec les acteurs concernés est essentielle pour éviter les doublons : les services sociaux assurent le repérage et l'accompagnement des ménages en lien avec les services de l'État (PDLHI) et les structures spécialisées (ADIL...) tandis que l'OPAH-RU urbain se concentre sur la réhabilitation technique et la mobilisation des aides en lien avec le guichet d'entrée unique. Par le biais du service communal Cap Séniors et Solidarités et des actions du CIAS (Centre intercommunal d'Action Sociale) un travail actif est déjà en place sur le territoire. Il serait donc utile qu'une « coopération » avec l'OPAH se mette en place intégrant à la fois l'opérateur chargé du suivi-animation et le guichet unique d'entrée.

Le repérage n'est pas une étape demandée à l'opérateur. Toutefois, la présence d'une subvention MaPrimeLogementDécent (MPLD) dans l'OPAH 2026-2029 indique que l'opérateur sera en capacité d'accompagner les ménages concernés par de l'habitat indigne.

Les aides financières mobilisables :

Ma Prime Logement Décent	Ville de Saint-Jean d'Angély	Vals de Saintonge Communauté
Propriétaire occupant Modeste	4 000 €	4 000 €
Propriétaire occupant Très modeste	5 000 €	5 000 €

2. Objectifs

À Saint-Jean d'Angély, 70 % des résidences principales (3 541 logements) ont été construites avant les premières réglementations thermiques. Dès lors, la rénovation de logement pour des travaux lourds ou dégradés est une priorité. Lors de la dernière opération programmée, 2 propriétaires occupants avaient pu profiter des aides qui avaient précédées Ma prime logement décent (anciennement MPR Décence).

Dès lors, la modification des règlements nationaux encourage Vals de Saintonge Communauté et la commune à abonder en faveur de ces aides à la rénovation de l'habitat.

Objectifs Ma Prime Logement Décent	Objectifs quantitatifs annuels	Objectifs quantitatifs sur 4 ans
Propriétaire occupant Modeste et Très modeste	1	4

Indicateurs : Moyens / actions

- Un tableau de bord partagé centralisé par le guichet unique d'entrée et/ou l'opérateur : pour suivre l'avancement des dossiers (signalement, orientation, décision, travaux, relogement temporaire)
- l'équipe de suivi-animation et l'équipe du guichet unique d'entrée : positionnées comme interface technique entre propriétaires, artisans, sans doublon des missions sociales.
- Des réunions de travail : une commission de suivi sera mise en place sur cette thématique, permettant un suivi particulier des situations repérées.

3. Descriptif du dispositif

Actions proposées :

La problématique n'a pas été retenue comme prioritaire dans l'étude pré-opérationnelle ; toutefois,

une situation présente sur le périmètre ORT requiert la vigilance de la Ville. Il s'agit de l'immeuble Bussy, vacants depuis plusieurs années. Propriété privée comprenant 12 propriétaires, l'immeuble - anciennement quincaillerie - a été transformé à partir de 2011 pour devenir 12 logements dans les étages et 3 cellules commerciales distinctes au rez-de-chaussée. Les travaux ont été stoppés en 2017 sans être terminés et n'ont pas repris depuis. En 2022, une estimation des domaines a été faite mais depuis, le bien est resté vacant. Depuis juin 2025, une agence immobilière est mandatée par la copropriété pour tenter de vendre le bien. La problématique de ce bien réside dans le non-achèvement des travaux et le coût financier d'une reprise des travaux.

L'OPAH-RU pourrait permettre à la collectivité de rester vigilante si le programme de travaux n'aboutit pas et de réfléchir aux outils, partenariats - et financements existants ou à créer - identification et étude de friche urbaine - pour poser une étude de faisabilité si besoin.

5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant le fait que les ménages des communes ont des ressources faibles. En effet, le revenu médian par UC des propriétaires occupants est de 22 249 € à Saint-Jean d'Angély.

Un des objectifs prioritaires de l'OPAH-RU est donc de parvenir à réaliser la rénovation énergétique d'une partie du parc de logements pour réduire les consommations énergétiques. La lutte contre la précarité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre restent une priorité pour la collectivité dans un objectif de sobriété énergétique. L'objectif est aussi de maintenir le niveau d'ambition des rénovations énergétiques globales et performantes ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés. Il s'agira de mettre en œuvre un volet de lutte contre la précarité énergétique avec la mobilisation du programme « MaPrimerenov », en complément d'autres aides publiques ou privées (CEE, etc.).

L'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation nécessite une mobilisation coordonnée des acteurs et des dispositifs existants et l'OPAH-RU a pour objectif de rassembler les partenaires et acteurs du logement.

Enjeux

- Optimiser les parcours d'accompagnement des ménages en facilitant la coordination des intervenants.
- Garantir une mobilisation complète des dispositifs de financement, adaptés à la diversité des profils.

- Clarifier l'orientation des ménages selon leurs besoins spécifiques (techniques, sociaux, financiers).

2. Objectifs

1. Évaluation exhaustive des possibilités de financement pour chaque ménage
2. Organisation de comités techniques élargis Ces réunions associeront systématiquement : opérateurs, RIS, travailleurs sociaux, acteurs associatifs (PROCIVIS, ex-Fondation Abbé Pierre, etc.), CAF ou MSA selon les situations. Leur objectif : croiser les expertises sur des cas concrets et améliorer les modalités d'orientation.
3. Création d'une charte d'orientation et schéma de parcours Une charte commune sera élaborée et définira l'intervention de chaque acteur. Cette charte pourra être déclinée en fiches pratiques thématiques (habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation...) avec des schémas de parcours et points de vigilance.
4. Reconnaissance officielle du guichet unique d'entrée (ECFR/ Rénov Info Service) Tous les partenaires s'engagent à orienter les ménages vers le guichet d'entrée principal. Ce rôle sera systématiquement mentionné dans les documents de communication
5. Des actions de communication régulières autour des aides financières et de l'accompagnement afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie, notamment pour les logements les plus énergivores (étiquette E à G) ;

Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean d'Angély ne proposent pas d'aides spécifiques aux propriétaires occupants dans le cadre des économies d'énergie. En revanche, Vals de Saintonge Communauté a pour objectif de financer l'ensemble des prestations d'ingénierie et d'accompagnement par le prestataire retenu pour 77 ménages propriétaires occupants et 3 ménages propriétaires bailleurs.

Sur les 4 ans, Vals de Saintonge Communauté se donne comme objectif la réalisation de 320 logements rénovés énergétiquement via le dispositif Ma Prime Rénov parcours global :
- 308 logements - propriétaires occupants ; - 12 logements - propriétaires bailleurs.

Objectifs MPR	Total sur 4 ans
Propriétaire occupant	308
Propriétaire bailleur	12

Objectifs temporels MPR	Total sur 4 ans	2026	2027	2028	2029
Propriétaire occupant	308	77	77	77	77
Propriétaire bailleur	12	3	3	3	3

Indicateurs

- Nombre de visites réalisées pour des dossiers volet énergie ;
- Nombre de dossiers déposés à l'ANAH MPR PA ;
- Nombre de dossiers notifiés par l'Anah MPR PA ;
- Nombre de projets énergie abandonnés et causes ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen de travaux éligibles, étiquettes énergétiques ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 dossier MPR PA ;
- Montant et % des aides attribués dossier MPR PA.

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

1. Descriptif du dispositif

Comme mis en avant lors du diagnostic de Vals de Saintonge Communauté, les plus de 60 ans représentent 43 % de la population communale (Insee 2021). Les enjeux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont donc très prégnants.

Ainsi, l'un des objectifs de l'OPAH-RU est de permettre aux propriétaires occupants de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Dans ce cadre plusieurs actions seront mises en place par l'opérateur :

- des actions de communication permettront d'informer le plus grand nombre de ménages sur les possibilités d'accompagnement offertes dans le cadre de l'OPAH-RU. Le réseau de partenaires sociaux locaux sera mobilisé afin d'informer les ménages susceptibles d'être éligibles et de faire remonter les besoins.
- les ménages souhaitant adapter leur logement à la perte d'autonomie seront accompagnés techniquement et administrativement dans leurs démarches de manière à simplifier les projets, notamment pour les ménages les plus isolés et les plus fragiles. Cet accompagnement sera proposé à la fois aux propriétaires occupants modestes et très modestes, cibles prioritaires de l'ANAH

A ce titre, le réseau "Bien vieillir en Vals de Saintonge", qui représente un levier particulièrement pertinent pour atteindre les ménages âgés concernés par la perte d'autonomie et leur proposer un accompagnement adapté.

Ce réseau regroupe de nombreux acteurs professionnels et associatifs œuvrant auprès des seniors sur le territoire. Il est structuré autour de partenaires tels que : la MSA (Mutualité Sociale Agricole), Cap Séniors et Solidarité (Ville de Saint-Jean-d'Angély), la Délégation territoriale du Département de la Charente-Maritime, la Fédération départementale des Foyers ruraux, le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC), l'hôpital local, la résidence Les Jardins de Mathis, les associations Siel Bleu, A2Mains (structure d'aide à domicile), France Alzheimer, le Centre Intercommunal d'action sociale.

Le réseau se réunit environ une fois par trimestre, sous forme de groupes d'échanges. Il constitue un espace d'interconnaissance entre professionnels du secteur médico-social et associatif, qui rencontrent régulièrement des personnes âgées, y compris en situation de perte d'autonomie.

Par ailleurs, ce réseau se mobilise chaque année autour d'événements à destination du grand public, tels que le cinédébat "Bien vieillir en Vals de Saintonge" ou encore le forum "Vis ta retraite !" qui ont déjà eu lieu, ce sont des temps forts locaux d'information, de prévention et d'échanges avec les seniors.

Ce réseau pourrait être mobilisé à double titre :

- comme relais d'information sur les aides à l'adaptation du logement (présentations lors de réunions, diffusion des supports auprès des usagers),
- mais aussi comme vecteur de repérage des besoins auprès des personnes âgées accompagnées ou rencontrées dans le cadre de leurs missions habituelles.

La Ville de Saint-Jean d'Angély ne propose pas d'aides spécifiques aux propriétaires occupants dans le cadre des travaux d'autonomie. En revanche, Vals de Saintonge Communauté a pour objectif de financer l'ensemble des prestations d'ingénierie et d'accompagnement par le prestataire retenu pour 40 ménages propriétaires occupants par an. Vals de Saintonge Communauté attribuera également des primes de 1 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et de 500 € pour les propriétaires occupants modestes.

Les financements complémentaires du Département, la MDPH, des caisses de retraite ou de la MSA seront systématiquement recherchés.

Indicateurs

- Nombre de visites réalisées pour des dossiers volet autonomie ;
- Nombre de dossiers déposés à l'ANAH MPA ;
- Nombre de dossiers notifiés par l'Anah MPA ;
- Nombre de projets autonomies abandonnés en précisant les raisons ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 dossier MPA ;
- Montant et % des aides attribués dossier MPA.

7. Volet social

1. Descriptif du dispositif

Du fait d'un parc de logement en mauvais état et de ménages à faibles revenus du territoire, le volet social de l'OPAH-RU est très important afin de pouvoir accompagner les habitants en cas de situation d'urgence ou de situation particulièrement difficile.

Créé en 2014, le service Cap Seniors et Solidarité travaille auprès des administrés confrontés à des problématiques d'habitat indigne, tout en pilotant l'articulation avec les différents services de l'État et partenaires institutionnels. Interlocuteur de proximité, il s'occupe de la détection, de l'accompagnement et du traitement des situations de logement indigne.

Chaque année, une trentaine de situations de logement indigne, sont signalées via Signal Logement.

L'accompagnement de Cap Séniors et Solidarités repose sur une procédure structurée : contact avec le propriétaire, visite technique en présence d'agents municipaux et de la DDTM, puis diagnostic partagé avec divers partenaires (SOLIHA, ARS, experts techniques).

Chaque intervention donne lieu à un courrier officiel adressé au propriétaire, détaillant les désordres constatés (insalubrité, humidité, dégradations majeures, installations dangereuses, etc.) et précisant les suites possibles : mise en demeure via les pouvoirs de police du maire, saisine de la CAF ou de l'ARS.

Le courrier s'accompagne également d'une orientation vers les dispositifs d'aide à la rénovation pour lever les freins aux travaux.

Le rôle de Cap Séniors et Solidarités s'inscrit dans le volet social de l'OPAH-RU et dans la réalisation de ses objectifs en accompagnant des ménages fragilisés ainsi que dans la lutte contre l'habitat indigne.

Ainsi, l'OPAH-RU pourra accompagner le travail mené par ce service et veillera à ce que le service concerné mobilise le guichet unique d'entrée afin d'identifier les aides mobilisables

2. Objectifs

- Améliorer les conditions de logements afin de lutter contre l'insalubrité
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté
- Identifier les publics avec des besoins spécifiques en logement et répondre à leurs besoins : jeunes, étudiant, étudiants-alternants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite
- Informer et accompagner les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dans leurs démarches de financement
- Communiquer sur les actions de l'intermédiation locative

8. Volet patrimonial et environnemental

1. Descriptif du dispositif

Afin de promouvoir la restauration et la mise en valeur du patrimoine, une convention de partenariat signée avec la Fondation du Patrimoine existe depuis 2008.

Dans le cadre de la politique de revitalisation du centre-ville et du programme Petites Villes de Demain, la Ville de Saint-Jean d'Angély a souhaité mobiliser la Fondation du patrimoine comme partenaire pour soutenir la rénovation du patrimoine sur son territoire.

Signée la première fois le 16 septembre 2008 pour une durée de 3 ans, elle est depuis renouvelée par avenant.

L'objectif de ce partenariat est d'encourager les propriétaires privés à conserver l'architecture traditionnelle de la ville et de les aider par des mesures financières et fiscales à supporter le coût des travaux de restauration du patrimoine.

La Ville s'est ainsi engagée à verser un fonds de concours de 10 000 € par an. En contrepartie, la Fondation du patrimoine a subventionné les projets faisant l'objet d'un label, à hauteur de 1 % minimum du montant des travaux.

Depuis la mise en place de ce partenariat en 2008, 14 labels ont été attribués à des propriétaires privés qui ont ainsi été soutenus, pour un montant total de 15 397 €. Et la Ville a contribué au fonds de concours à hauteur de : 23 333 € (3 333 € en 2008, 10 000 € en 2009 et 10 000 € en 2010).

La convention permet également aux deux parties de prendre en compte les modifications intervenues depuis la 3ème loi de finances rectificative du 30 juillet 2020. Celle-ci intègre notamment une mesure d'extension du label, dont le champ d'application est relevé aux communes de moins de 20 000 habitants contre 2 000 habitants précédemment.

Le label Fondation du Patrimoine devient ainsi un outil au service de la revitalisation économique des centres-bourgs et des petites villes en pouvant être attribué sur toute la commune et donc au-delà du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le label est par ailleurs étendu aux espaces naturels (parcs et jardins). Et enfin, le taux d'intervention de la subvention est relevé à 2 % minimum des travaux, au lieu d'1 %.

Toutefois, ce label ne s'applique que sur les immeubles repérés comme "patrimonial", ce qui n'est pas la majorité des immeubles en centre-ville. Un dispositif spécifique sur l'amélioration des façades permettrait de requalifier de nombreux immeubles et participerait à l'attractivité du cœur de ville. Afin de concentrer les efforts pour optimiser les résultats, il serait judicieux d'appliquer ce dispositif sur l'hypercentre et sur le parcours marchand.

	Total sur 4 ans	2026	2027	2028	2029
Aides de la Fondation du Patrimoine		7000 €	7000 €		

9. Volet économique et développement territorial

1. Descriptif du dispositif

La Ville de Saint Jean d'Angély a adopté en 2019 le principe de création d'un dispositif "Bourse Esprit d'Entreprendre" et l'a doté d'une enveloppe budgétaire de 15 000€ par an.

Ce dispositif financier a pour objectif de faciliter la création ou la reprise d'activités en cœur de ville en cœur de ville et traiter la vacance commerciale.

Le périmètre d'action de la Bourse Esprit d'Entreprendre correspond au périmètre ORT.

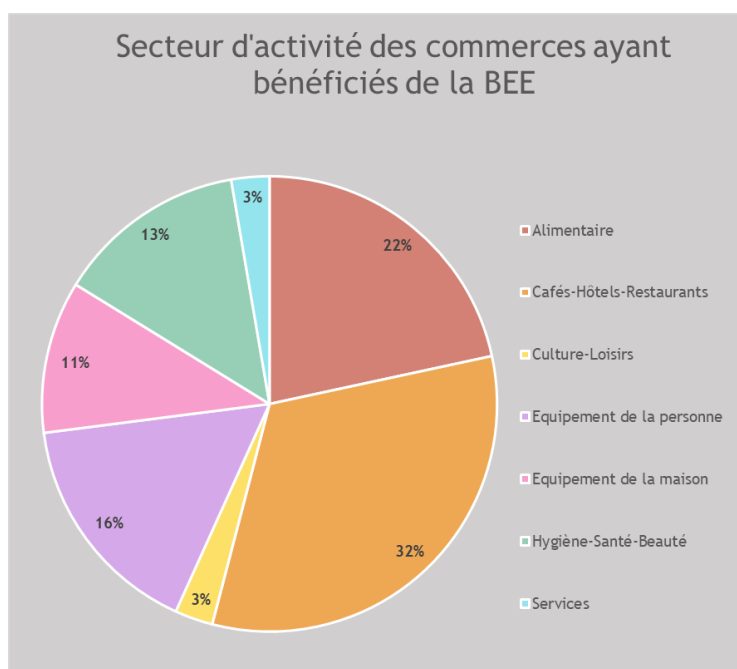
L'aide est calculée en fonction des besoins de financement des porteurs de projet et peut aller jusqu'à 3000 euros.

Pour obtenir cette aide, le porteur de projet doit :

- Être accompagné par l'Atelier des Entrepreneurs de Vals de Saintonge Communauté
- Présenter son projet devant un jury composé d'acteurs de territoire (CCI, banque, expert-comptable...)

A ce jour :

- la Bourse Esprit d'Entreprendre a accompagné 34 porteurs de projet dont 30 sont encore en activité sur la commune
- Ce dispositif a également permis de sortir 16 locaux de la vacance situés en centre-ville budget consacré depuis 2019 s'élève à 75 000 euros



Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont évalués à 24 logements minimum, répartis comme suit :

- 4 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

En complément :

- 4 primes complémentaires pour la création d'un accès indépendant sur un immeuble mixte ;
- 10 immeubles étudiés dans le cadre d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'une ORI ;

Éventuellement des opérations coercitives (selon résultats de l'étude de faisabilité et les arbitrages rendus en comités de pilotage de suivi de l'OPAH-RU, du comité de financeurs et des instances communautaires) ;

Thématique	Cible	Total sur 4 ans	2026	2027	2028	2029
Ma Prime Logement Décent	PO	4	1	1	1	1
Loc' Avantages Logement dégradé	PB	4	1	1	1	1
Loc' Avantages Logement très dégradés	PB	12	3	3	3	3
Prime création d'un accès indépendant	PB	4	1	1	1	1

2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

- 4 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

1. Financements de l'Anah

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.

2. Financements de Vals de Saintonge Communauté

1. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 820 776 €, selon l'échéancier suivant :

		2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	646 255 €	808 005 €	759 505 €	888 255 €	3 820 776 €
dont aides aux travaux	503 600 €	661 350 €	608 850 €	741 600 €	3 079 500 €
TOTAL Ingénierie	142 655 €	146 655 €	150 655 €	146 655 €	741 276 €
dont animation :					
• Part variable	57 300 €	61 300 €	65 300 €	61 300 €	314 500 €
• Part fixe	53 555 €	53 555 €	53 555 €	53 555 €	267 776 €
Dont Chef de projet	31 800 €	31 800 €	31 800 €	31 800 €	159 000 €

2. Règles d'application

Les aides financières de Vals de Saintonge Communauté sont décrites dans la convention d'OPAH-RU. Les aides de Vals de Saintonge Communauté pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution de ses budgets ou de l'évolution des aides nationales. De plus, la collectivité intervient selon un principe de réciprocité : si la commune ne délibère pas pour l'octroi de la subvention ou que celle-ci n'attribue pas de subvention communale, alors Vals de Saintonge Communauté n'attribuera pas de subvention au porteur de projet.

3. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Vals de Saintonge Communauté, collectivité maîtresse d'ouvrage, pour l'opération sont de 313 400 €, selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	Total
Dont aides aux travaux (hors primes)	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	76 000 €
TOTAL TRAVAUX	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	76 000 €
Volet 1 : Dynamique territoriale et animation auprès des ménages	9450 €	9450 €	9450 €	9450 €	37 800 €
Volet 2 : Information, conseil et orientation des ménages	1200 €	1200 €	1200 €	1200 €	4800 €
Volet 3 : Accompagnement des ménages	41 200 €	41 200 €	41 200 €	41 200 €	164 800 €
Volet 4 : Accompagnement des communes	/	30 000 €	/	/	30 000 €
TOTAL INGENIERIE	51 850 €	81 850 €	51 850 €	51 850 €	237 400 €
TOTAL	70 850 €	100 850 €	70 850 €	70 850 €	313 400 €

3. Financements de la ville de Saint-Jean d'Angély

1. Règles d'application

Les aides financières de la commune de Saint-Jean d'Angély s'appliquent sur le périmètre RU. Les aides de la ville pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution de ses budgets ou de l'évolution des aides nationales. Ces aides interviennent en

résonance avec le principe de réciprocité émis de la part de Vals de Saintonge Communauté permettant ainsi d'avoir un effet levier pour les ménages.

L'objectif dans l'accompagnement des ménages est de 6 dossiers par an répartis comme suit :

- Loc'Avantages - dégradé: 1 dossier

Subventions Ville maximales envisagées : 4000 €

Subventions VDS maximales envisagées : 4000 €

- Loc'Avantages - très dégradé : 3 dossiers par an

Subventions Ville maximales envisagées : 4000 €

Subventions VDS maximales envisagées : 4000 €

- Ma Prime Logement Décent : 1 dossier par an

Subventions Ville maximales envisagées : 4000 € (Modeste) ou 5000€ (Très modeste)

Subventions VDS maximales envisagées : 4000 € (Modeste) ou 5000€ (Très modeste)

- Création d'un accès indépendant : 1 dossier par an

Subventions Ville maximales envisagées : 8000 €

Subventions VDS maximales envisagées : 5000 €

2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Saint-Jean d'Angély à l'opération est de **143 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	32 000 €	47 000 €	32 000 €	32 000 €	143 000 €
Dont aides aux travaux	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	128 000 €
Étude de faisabilité pour une ORI	/	15 000 €	/	/	15 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

1. Partenariat avec Action Logement Services

1. Engagements d'Action Logement

Mission d'information et d'orientation

La mission d'information et d'orientation prévoit l'information et l'orientation des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de services d'Action Logement Services. Le propriétaire bailleur ou l'occupant pourra être mis en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Mobilisation des ménages (option)

Action Logement pourra être associé et participer aux réunions de sensibilisation à l'amélioration de l'habitat privé à destination des propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé.

Accompagnement des autres partenaires

Depuis plus de 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention de PIG PT FR' / autre ..., Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs (dans le cadre du dispositif LPE – Louer Pour l'Emploi) et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires)
- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

2. Partenariat avec PROCIVIS

Engagements de la SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES

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

En application de cette loi, le réseau PROCIVIS, depuis 2018 et renouvelé le 23 janvier 2023 dans le cadre d'une convention avec l'Etat sur la période 2023-2030, a amplifié au plan national ses missions sociales. Les contributions des SACICAP s'inscrivent dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de leurs Missions Sociales.

La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'est engagée par son activité « Missions sociales » à apporter les financements nécessaires à l'octroi de prêts, sans intérêts, permettant de financer le coût des travaux dans le cadre de programmes animés, restant à la charge du bénéficiaire et/ou l'avance des aides de la subvention ANAH et des COLLECTIVITES dans l'attente de leur déblocage.

Pour chaque dossier, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, au regard des éléments transmis par l'organisme décide d'engager ou non le financement « Missions Sociales », son montant, sa durée, les éventuelles garanties demandées et ses modalités de remboursement.

3. Partenariat avec Alizées 17

Alizés 17 est une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS® : marque déposée par la Fapil, Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement).

Elle propose aux propriétaires-bailleurs de louer leur logement à un prix abordable pour des ménages aux revenus modestes, garantissant un accompagnement de chacun, dans toutes les étapes de la location. Par sa gestion locative, Alizés 17 assure un suivi individualisé des locataires (soutien du locataire, entretien du logement, prévention des impayés, etc ...). Le propriétaire bailleur qui bénéficie du dispositif Loc'Avantages dispose d'un avantage fiscal ainsi que d'un accompagnement par Alizées 17 s'il le souhaite.

Pour profiter de ce dispositif, le logement, neuf ou ancien, doit être loué nu à usage de résidence principale et faire l'objet d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale de l'habitat.

Article 7 – Conduite de l'opération

1. Pilotage de l'opération

1. Mission du maître d'ouvrage

Vals de Saintonge Communauté sera chargée de piloter l'opération, en tant que maîtrise d'ouvrage, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la commune de Saint-Jean d'Angély, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus ainsi que l'impact de l'OPAH-RU.

2. Instances de pilotage

Les comités, techniques et de pilotage, ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par Vals de Saintonge Communauté, maître d'ouvrage de l'opération.

Deux comités seront mis en place : un comité technique dédié à l'OPAH-RU et un comité de pilotage dédié au pacte territorial et à l'OPAH-RU.

Le Comité de pilotage est chargé de suivre l'avancée des travaux menés dans le cadre du programme communautaire, de valider les bilans, les orientations et les évolutions des opérations proposées par le Comité Technique. Les orientations stratégiques de communication se rapportant à la mise en œuvre de l'OPAH-RU seront prises collégialement par le comité de pilotage : information, sensibilisation des habitants, des artisans et des banquiers, modalités d'animation, proposition d'avenant financier,

Il sera composé de la manière suivante :

- Le Président de Vals de Saintonge Communauté,
- Le Vice-Président en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement,
- Les conseillers délégués en charge de l'urbanisme, énergie et eau,
- Le Directeur Général des Services
- Le Directeur du pôle aménagement
- Le Directeur du pôle proximité
- Le Responsable du service planification
- Le chef de projet Petites Villes de Demain et habitat
- Les agents du service planification
- La directrice du pôle des services au public
- La Maire de la Ville de Saint-Jean d'Angély

- Les agents du service aménagement de la Ville de Saint-Jean d'Angély
- Les services de l'Anah locale
- La coordinatrice de Rénov'Info Service
- Le chargé de mission habitat du Conseil Départemental
- Le chargé de mission habitat de la Région Nouvelle-Aquitaine
- L'ADIL
- Les services de l'UDAP
- Ou tout autre partenaire pertinent identifié au cours du dispositif (CAUE17, bailleurs sociaux, caisses de retraite, CAF, etc.)

Le Comité Technique assurera la mise en œuvre et le suivi régulier du dispositif par la prise de connaissance et de suivi de tableaux de bord. Ce comité doit connaître toutes les difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par le titulaire. Il fera un point sur les enquêtes réalisées et orientera les dossiers selon les dispositifs réglementaires et/ou incitatifs dont ils relèvent. Il étudiera les propositions d'actions qui lui sont soumises, avant de les soumettre au Comité de Pilotage.

Il sera composé de la manière suivante :

- Le Président de Vals de Saintonge Communauté
- Le Vice-président en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement
- Le Directeur Général des Services
- Le Directeur du pôle aménagement
- Le Responsable du service planification ;
- Le chef de projet Petites Villes de Demain et habitat
- Les agents du service aménagement de la Ville de Saint-Jean d'Angély
- Les services de l'Anah locale
- La coordinatrice de Rénov'Info Service

De manière générale, les outils de suivi devront être adaptés en début de mission, au besoin de la collectivité. Ces outils de suivi pourront être amenés à évoluer au cours de la mission selon les besoins de Vals de Saintonge Communauté et de la Ville de Saint-Jean d'Angély.

Un compte-rendu de chaque réunion sera produit par l'opérateur et sera envoyé aux participants dans un délai de 10 jours ouvrés suivant la date de réunion.

2. Suivi-animation de l'opération

1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation focalisera son attention sur la nature des projets, leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais

aussi à leur crédibilité technique et économique, ce qui précédera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur-mesure.

L'équipe de suivi-animation associera des compétences multiples :

- Compétences administratives : montage de dossiers, lecture de devis, vérification de factures, capacité à
- Restituer des résultats (gestion de bases de données, tableau de bord, etc.) ;
- Compétences financières : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables, leurs articulations dans un objectif d'optimisation des dispositifs financiers, connaissances en matière d'ORI, RHI et THIRORI ; capacité à élaborer des plans de financements complets ;
- Compétences fiscales : connaissances des différents dispositifs de défiscalisation, notamment le Denormandie dans l'ancien ;
- Compétences techniques : connaissances en diagnostic, techniques de rénovation performantes et utilisation de matériaux biosourcés ; réglementation rénovation thermique sur les différents axes de travaux, capacités de modélisations architecturales et urbaines ;
- Compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme : avoir la capacité de prendre en compte les dimensions architecturale, patrimoniale et paysagère des projets et de les appréhender dans un contexte global ;
- Compétences réglementaires : connaissance du droit de l'habitat, de la santé et de l'urbanisme (immobilier, thermique, habitat indigne, etc.) ;
- Compétences sociales : identifier et faire le lien avec les partenaires et acteurs de l'accompagnement social, identification des publics en difficulté, relogement... ;
- Compétences managériales : avoir la capacité d'animer des partenariats et de s'adapter aux différents acteurs afin de piloter et suivre l'opération en lien avec les autres dispositifs (OPAH-RU, pacte territorial) de l'EPCI ;
- Compétences en communication : pour sensibiliser les propriétaires et mener une communication de proximité.

2. Contenu des missions de suivi-animation

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély se structurent en deux logiques d'intervention :

Accompagnement à la mise en place d'outils incitatifs :

- L'équipe de suivi-animation organisera différentes actions de communication et d'animations, régulières et/ou ponctuelles en collaboration avec Vals de Saintonge Communauté et la commune.

- L'équipe de suivi-animation assurera le conseil et l'accompagnement des propriétaires susceptibles de réaliser des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU. Cet accompagnement est gratuit et sans engagement pour les propriétaires. La mission ne comprend pas la maîtrise d'œuvre. Le propriétaire reste libre du choix des artisans et du maître d'œuvre pour la réalisation de son projet.
- L'équipe assurera ainsi un accompagnement complet des ménages allant du repérage de la situation au solde de la subvention pour les différentes thématiques ;
- Repérage et prospection des immeubles ou logements nécessitant des travaux de rénovation ;
- Visite des logements ;
- Réalisation de rapports individuels comprenant un audit énergétique, les recommandations de travaux et les plans de financement comprenant les différentes primes mobilisables ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, hébergement et relogement ;
- Aide à la décision ;
- Montage et dépôt des dossiers de financement auprès des différents financeurs, aide à la valorisation des CEE ;
- Suivi des demandes de subvention ;
- Montage et dépôt des dossiers de demandes de paiement auprès des différents financeurs ;
- Suivi des demandes de paiement ;
- Visites après travaux ;
- Animation spécifique à destination des copropriétaires et des acteurs de la copropriété à travers
- L'organisation de réunion publique ou d'ateliers sur des thématiques spécifiques.

Accompagnement à la mise en place d'outils coercitifs :

- Lancement d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'une ORI (phase 1). Un avenant à la convention pourra être étudié après la réunion d'un Comité des financeurs pour les prochaines phases.
- Animation de l'étude de faisabilité et échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage et la Ville de Saint-Jean d'Angély.
- Échanges avec les propriétaires ciblés dans le cadre de l'étude de faisabilité et accompagnement juridique et technique de la commune.
- Suivi de la convention
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage, le COTECH et le COPIL sur l'état d'avancement de l'opération

3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra coordonner ses actions avec les partenaires associés à l'opération (Vals de Saintonge Communauté, Ville de Saint-Jean d'Angély, ANAH, services instructeurs des demandes de subvention, acteurs du secteur social, Renov'Info Service, services en charge des procédures coercitives, des partenaires sur des thématiques spécifiques tels que l'ADIL, le CAUE, etc.) et mobilisera également les potentiels autres financeurs : Département, CAF, CARSAT, caisses de

retraite, etc. De plus, il coordonnera ses actions avec les autres démarches territoriales engagées notamment via les comités techniques transversaux :

- Les actions qui découlent de la stratégie habitat communautaire ;
- Les actions de la procédure d'accompagnement mises en place au sein de l'ECFR ;
- L'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély et Vals de Saintonge Communauté.

Enfin, l'équipe travaillera en étroite collaboration avec le service aménagement de Vals de Saintonge Communauté, le service aménagement de la Ville de Saint-Jean d'Angély, ainsi que l'ECFR pour mener un suivi partagé des contacts et des projets. Ainsi, l'équipe devra systématiquement transmettre au service aménagement de Vals de Saintonge Communauté à minima :

- Les données administratives des dossiers en cours ;
- Les données techniques des dossiers en cours ;
- Une base de données détaillée et consultable, au format Excel, permettant d'afficher le détail de chaque dossier instruit ou en cours d'instruction.

3. Évaluation et suivi des actions engagées

1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution du nombre de logements vacants (LOVAC année n-1) ;
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1) ;
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

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.

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

Évaluation continue de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique et en comité de pilotage le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- Le respect du plan de communication ;
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant ;
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent ;
- Le suivi en continu des dossiers et accompagnements réalisés ;
- Le suivi des outils coercitifs étudiés.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du premier contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement du rapport, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le type de dossier (autonomie, énergie, etc.), le type de propriété (occupant ou bailleur), si le logement est vacant, le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier, le pourcentage de subventions, le reste à charge ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- De suivre l'avancement des procédures sur les immeubles prioritaires ;
- De suivre l'avancement des échanges avec les propriétaires dans le cadre des outils coercitifs envisagés.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage qui pourra être groupé avec d'autres opérations, par le maître d'ouvrage, au plus tard un mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de Vals de Saintonge Communauté et du Comité technique.

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

- Un tableau récapitulant l'état d'avancement des différents dossiers déposés, en faisant apparaître le coût des travaux et le reste-à-charge du porteur de projet ;

- Une cartographie permettant de localiser les projets réalisés ou en cours ;
 - Pour les opérations réalisées par les propriétaires bailleurs privés : les niveaux de loyers avant et après travaux ;
 - Le bilan de l'avancement sur les immeubles prioritaires et des actions entreprises sur le volet coercitif ;
 - Le bilan global des objectifs quantitatifs et des indicateurs de suivi ;
 - Le bilan des actions de communication et la proposition d'un nouveau plan annuel ;
 - La répartition des financements octroyés par les financeurs ;
 - 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 techniques, administratifs et financiers, 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 trois mois après l'échéance de l'OPAH-RU. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre,
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs, nombre de logements réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux afférents ;
- Mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, évaluer l'efficacité des mesures financières et des dispositifs connexes mis en place pour garantir l'efficacité de l'opération, notamment ceux concernant le traitement des logements indignes ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières et administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relation entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques et innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif pour des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les consommations énergétiques et la vie sociale.

AR Prefecture

017-211703475-20251211-2025_12_D2-DE
Reçu le 15/12/2025

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

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

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'État. Ceci implique tous les supports d'information print 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.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la maîtrise d'ouvrage 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.

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.

1. Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires pourront être déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement Vals de Saintonge Communauté et la commune de Saint-Jean d'Angély.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 4 années calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de sa signature, apposée par le dernier signataire.

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 ainsi que d'un comité de financeurs.

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, à l'ECFR actif sur le territoire, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

AR Prefecture

017-211703475-20251211-2025_12_D2-DE
Reçu le 15/12/2025

Fait en exemplaires à Le

Pour Vals de Saintonge Communauté, Maître d'ouvrage,	Pour l'Etat,	Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la commune de Saint-Jean d'Angély,	Pour le groupe Caisse des dépôts et consignations,	Pour Action logements services,