Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) de la Communauté de Communes du Haut-Poitou « Mirebeau centre-bourg »

2024-2029

N°086PRO023

DATE DE SIGNATURE : 26 JUIN 2024

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes du Haut-Poitou, représentée par Monsieur Benoît PRINÇAY, Président,

L'État représenté, en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Jean-Marie GIRIER, Préfet de la Vienne,

La Commune de Mirebeau, représentée par Monsieur Daniel GIRARDEAU, Maire,

Le Département de la Vienne, représenté par Monsieur Alain PICHON, Président,

PROCIVIS Poitou-Charentes, société représentée par son Président, Monsieur Roland CHAUVEAU et/ou son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT.

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Jean-Marie GIRIER, Préfet de la Vienne, et dénommé ci-après « Anah »,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement pour les Personnes Défavorisées (PDALHPD), Fonds Solidarité Logement, adopté par la Préfète de la Vienne et le Président du Conseil Départemental de la Vienne, le 29 août 2017, prorogé par arrêté,

Vu le schéma départemental de l'habitat 2023-2028 du Département de la Vienne approuvé en date du 16 décembre 2023,

Vu l'arrêté en date du 14 octobre 2021 portant homologation Petites Villes de Demain de Mirebeau,

Vu la signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Commune de Mirebeau le 11 juillet 2023,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mirebeau adopté le 27 octobre 2006, modifié en 2010 puis révisé et modifié en 2012, et, enfin, une révision allégée intervenue le 23 février 2023.

Vu le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Mirebeau, remplaçant depuis la loi LCAP (Loi relative à la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 7 juillet 2016 la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) de Mirebeau du 4 mars 2008,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, partenaire de l'opération, en date du 5 mars 2024,

Vu l'avis du délégué régional de l'Anah en date du XX/XX/2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mirebeau, en date du 16/05/2024,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Haut-Poitou, en date du 23 mai 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Vienne en date du 30 mai 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Vienne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 juin 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU au siège de la Communauté de communes du Haut-Poitou du 24/05/2024 au 25/06/2024 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation. La convention OPAH-RU sera également disponible dans la mairie de Mirebeau durant toute sa durée de validité.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule 6
1. Présentation succincte du territoire 6
2. Les enseignements du diagnostic 6
Mirebeau, une dynamique démographique en retrait par rapport à la CCHP 6
Un parc de logements qui satisfait difficilement la demande des petits ménages 7
Les principales caractéristiques du parc de logements à l'échelle de Mirebeau 8
Un cœur locatif et vacant dans un territoire de propriétaires occupants. 8
Un cœur de ville marqué par la vacance et la dégradation 9
Une vacance structurelle 10
Un enjeu majeur de rénovation énergétique 11
Une part de séniors importante et en augmentation dans et hors cœur de ville 13
Un impact significatif de l'Anah grâce au dispositif Ma Prime Renov' 14
Un marché immobilier encore accessible… 14
…mais des projets d'acquisition-réhabilitation qui restent complexes 15
Données socio-économiques 16
Les particularités du parc locatif 17
Les copropriétés, peu nombreuses à Mirebeau et sans enjeu marqué de dégradation des parties communes 20
Production de logements neufs dans la CCHP 21
Chapitre I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION 23
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 23
1.1. Dénomination de l'opération 23
1.2. Maîtrise d'Ouvrage 23
1.3 Périmètre et champs d'intervention 23
Chapitre II – ENJEUX DE L'OPERATION 25
Article 2 – Enjeux 25
Chapitre III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION 26
Article 3 – Volets d'action 27
3.1. Volet urbain 27
3.2. Volet foncier 28
3.3. Volet immobilier 29
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 32
3.5. Volet copropriétés 33
3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique 33
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 35
3.8 Volet social 37

3.9. Volet patrimonial et environnemental 38
3.10. Volet économique et développement territorial 39
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 41
Chapitre IV – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES 43
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 43
5.1. Financements de l'ANAH 43
5.2. Financements de la CCHP (Communauté de Communes du Haut-Poitou) 43
5.3. Autres partenaires 44
Article 6 – Engagements de la SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES 45
Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION 48
Article 7 – Conduite de l'opération 48
7.1. Pilotage de l'opération 48
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 48
7.1.2. Instances de pilotage 48
Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, plusieurs niveaux de pilotage sont envisagés : stratégique et technique. Ils sont tous assurés par la CCHP, maître d'ouvrage de l'opération. 48
- Comité de pilotage politique sur l'ensemble du projet ; 48
- Comité technique, de mise en œuvre et suivi du projet ; 48
- Groupes de travail thématique. 48
7.2. Suivi-animation de l'opération 49
7.2.1. Opérateur en charge du suivi-animation de l'opération 50
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 50
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 52
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 53
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 53
7.3.2. Évaluation et suivi des actions engagées 53
Chapitre VI – COMMUNICATION 56
Article 8 - Communication 56
Chapitre VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION 58
Article 9 - Durée de la convention 58
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 58
Article 11 – Transmission de la convention 58
Annexe 1. Exemples d'indicateurs possibles de suivi de l'opération 60
Annexe 2. Adresses éligibles à l'aide communale au ravalement de façades 62
Annexe 3. Fiches actions répertoriées dans le cadre de la convention d'ORT de Mirebeau 63
Annexe 4. Adresses situées à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU de Mirebeau 64
Annexe 5. Récapitulatif des aides aux travaux et des aides locales proposées par les différents partenaires financeurs dans le cadre de cette OPAH-RU 65

Annexe 6. Index des figures 69

Préambule

1. Présentation succincte du territoire

La Communauté de Communes du Haut Poitou (CCHP), créée le 1er janvier 2017, regroupe 27 communes. L'intercommunalité s'étend sur 694 km² et compte 41 748 habitants (INSEE 2020).

La CCHP se structure autour de 3 communes « centralités » : Vouillé, Neuville-de-Poitou et Mirebeau.

Cette dernière a été retenue au titre du programme Petites Villes de Demain. Située à équidistance de Poitiers et Châtellerault, la commune de Mirebeau est caractérisée par un patrimoine bâti protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et joue le rôle de centralité rayonnant sur un bassin de vie d'une dizaine de communes alentour.

Cependant, des signes de fragilité sont constatés depuis plusieurs années (commerce, habitat…) et un enjeu de redynamisation du centre-ville apparaît prioritaire. La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain a ainsi permis de formaliser un premier niveau d'ambitions politiques :

- Retrouver des fonctions de centralité essentielles ;
- Lutter contre la dévitalisation du centre-bourg avec une requalification d'ensemble ;
- Permettre une rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux ;
- Favoriser la rénovation énergétique des logements, notamment en incitant les ménages et les propriétaires non occupants à engager des travaux performants d'un point de vue environnemental ;
- Permettre de mettre en œuvre un projet d'ensemble dans les domaines urbain, économique et social ;
- Créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

C'est dans ce contexte que la CCHP a souhaité engager, entre autres, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) sur ce même secteur.

2. Les enseignements du diagnostic

Mirebeau, une dynamique démographique en retrait par rapport à la CCHP

La dynamique démographique de Mirebeau, plutôt stable, voire légèrement à la baisse, contraste avec celle de la CCHP, particulièrement dynamique.

En effet, avec une croissance de +100 habitants/an entre 2014 et 2019, l'intercommunalité apparaît comme plutôt dynamique d'un point de vue résidentiel, alors que, dans le même temps, la commune de Mirebeau a perdu 3 habitants par an pour compter, en 2020, une population de 2 147 habitants.

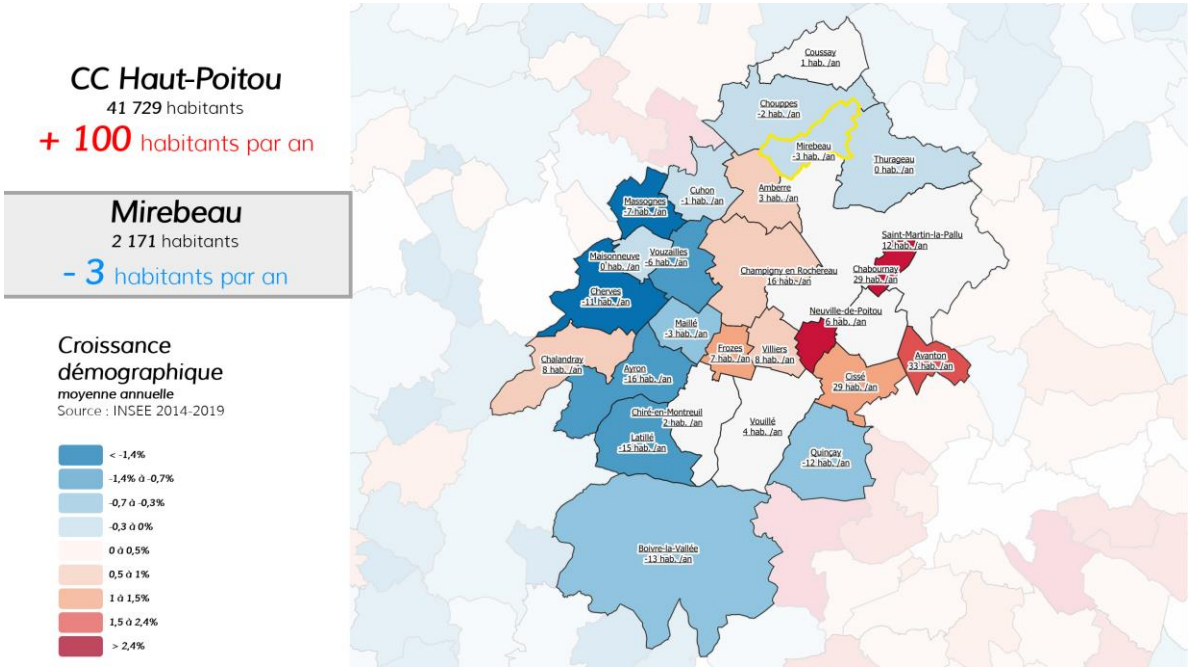


Figure 1 Dynamiques démographiques à l'échelle des communes de la CCHP – 2014-2019 – Villes Vivantes

Un parc de logements qui satisfait difficilement la demande des petits ménages

L'observation des données socio-démographiques, ainsi que les échanges avec les acteurs du territoire (en particulier les élus et les professionnels de l'immobilier), laissent percevoir une augmentation continue, et de plus en plus significative, des « petits » ménages (personnes âgées, familles monoparentales…).

En 2019, ces « petits » ménages, composés d'une à deux personnes, représentaient ainsi les trois quarts des ménages de la commune.

Or, dans le même temps, le parc de logements de Mirebeau était en grande majorité composé de grands logements (+74% des logements sont des T4, T5 et plus).

Il existe donc une certaine difficulté, confirmée par les professionnels de l'immobilier interrogés sur le sujet, à répondre favorablement à la demande de ces « petits » ménages, notamment pour des logements T3, qui sont désireux de s'installer ou de rester sur la commune ou, plus globalement, dans le nord du Haut-Poitou.

Également, l'occupation, à la suite d'évolutions familiales, de grands voire très grands logements par de petits ménages pose des questions de confort de vie mais aussi de performance énergétique (comment chauffer 160m² occupés par une personne ?).

Mirebeau

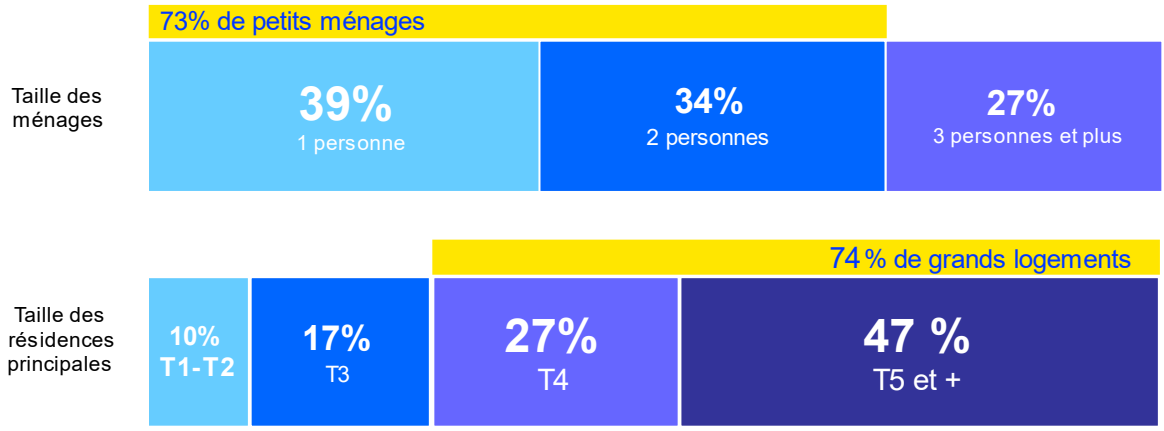


Figure 2 Taille des logements et taille des ménages (source INSEE 2019) – Villes Vivantes

Les principales caractéristiques du parc de logements à l'échelle de Mirebeau

L'état des lieux réalisé dans le cadre de l'étude a permis d'apprécier et de cartographier, à l'échelle de la parcelle, la situation du parc de logements de la commune.

Ainsi, Mirebeau, selon les bases fiscales 2021 exploitées, compte 1 250 logements, dont :

- 550 étaient déclarés occupés, au 1er janvier 2021, à titre de résidence principale, par leur propriétaire ;
- 300 étaient déclarés occupés, au 1er janvier 2021, par des locataires du parc privé ;
- 180 étaient déclarés vacants, au 1er janvier 2021.

Un cœur locatif et vacant dans un territoire de propriétaires occupants.

Le cœur historique de la commune (périmètre bleu sur la carte ci-dessous) regroupe 580 logements (soit plus de 85 % du parc de logements de Mirebeau), parmi lesquels seuls 35 % sont occupés par un propriétaire occupant, 32 % occupés par un locataire du parc privé et 20 % sont vacants.

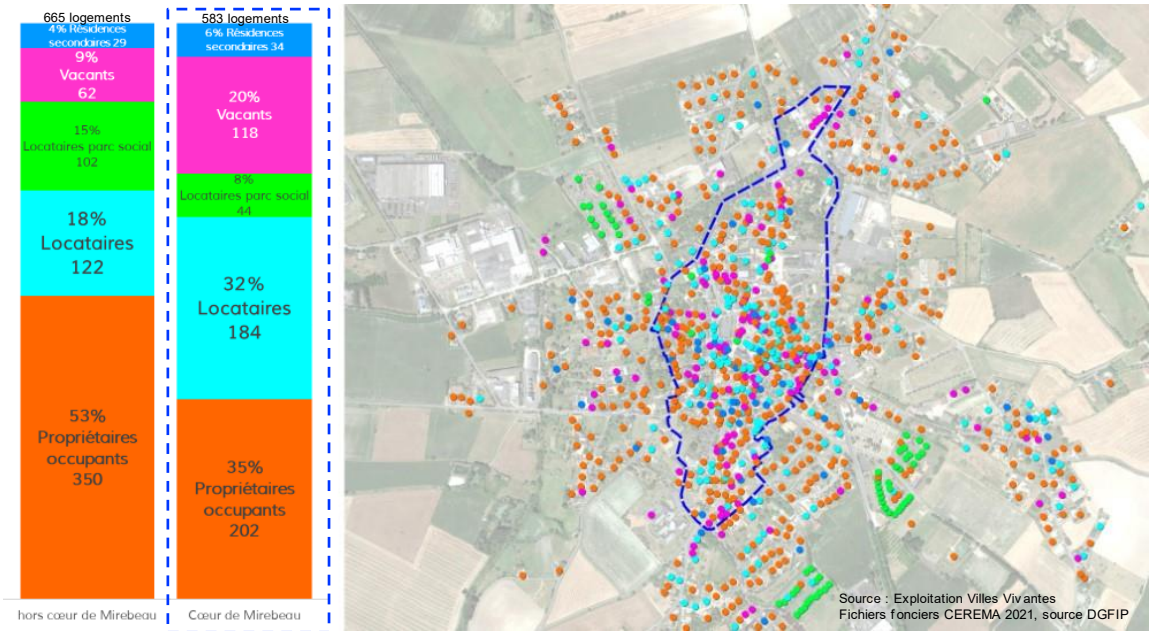


Figure 3 Statuts d'occupation du parc de logement hors cœur de ville et dans le cœur de ville

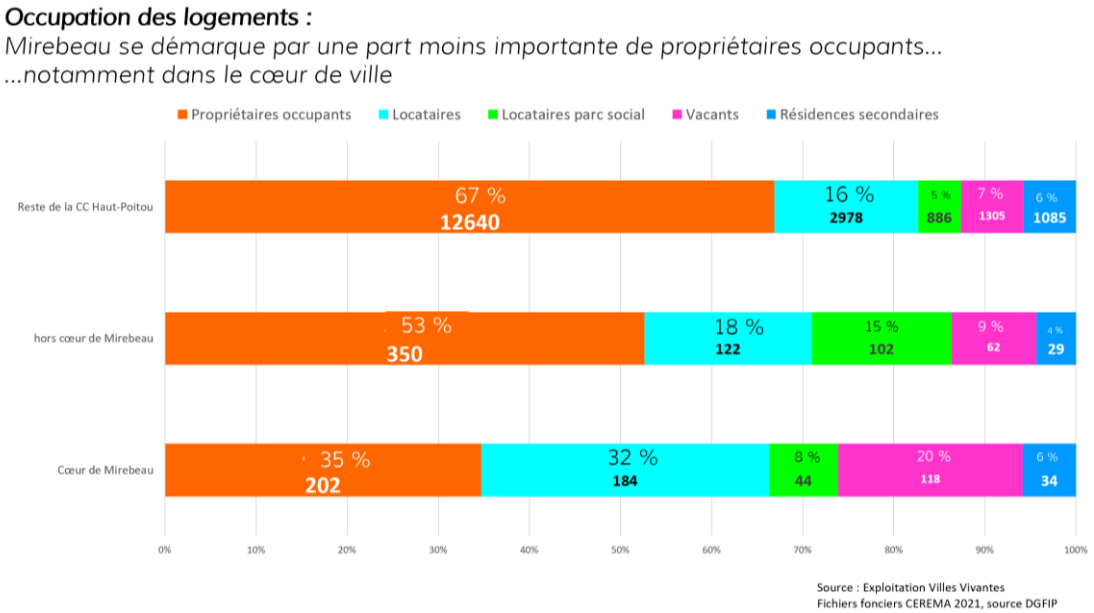


Figure 4 Statuts d'occupation du parc de logement à Mirebeau et dans le reste de la CCHP

Un cœur de ville marqué par la vacance et la dégradation

L'étude pré-opérationnelle a permis de réaliser une appréciation visuelle de la dégradation des immeubles de Mirebeau, basée sur une analyse multicritères (état des menuiseries, huisseries, gouttières et descentes d'eaux, toitures, maçonneries…). Ce travail de terrain a permis d'identifier près de 190 immeubles dégradés ou très dégradés, soit 18% des 1 035 immeubles de la Commune.



Figure 5 Relevé des immeubles visuellement dégradés à Mirebeau – Villes Vivantes

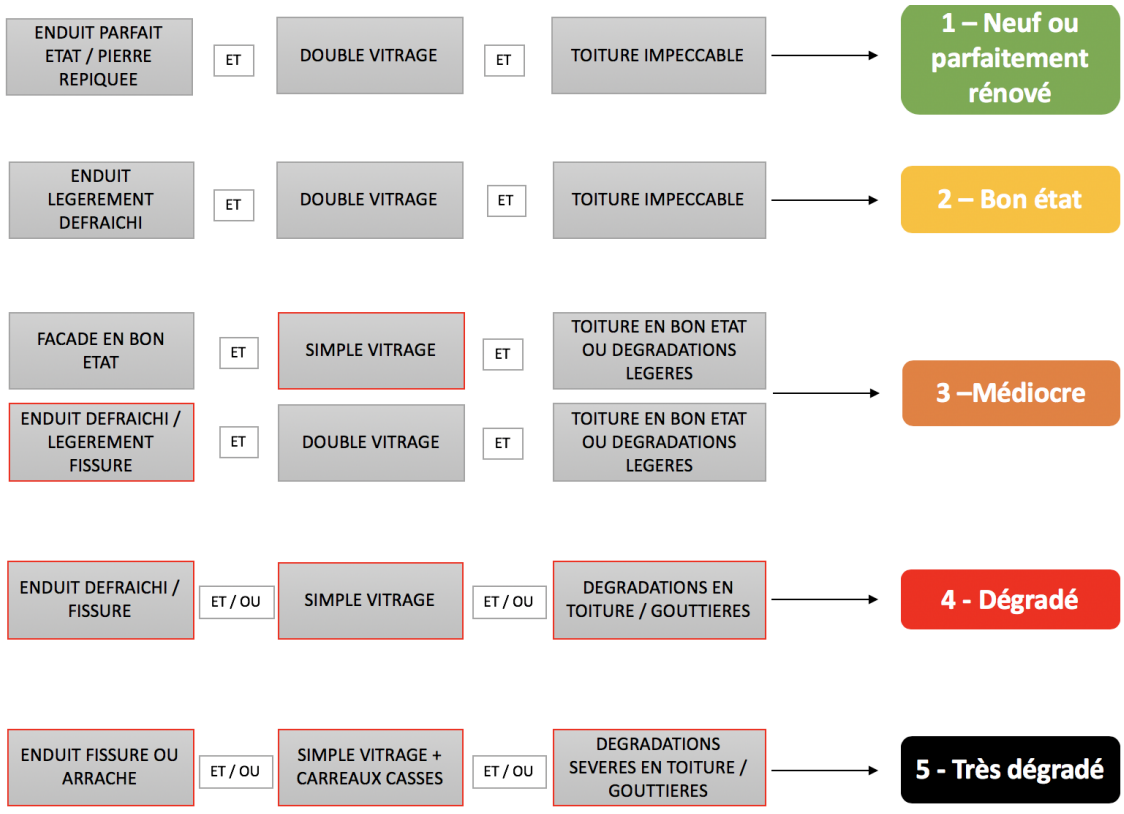


Figure 6 Grille d'appréciation visuelle de la dégradation des immeubles

Le PIG « habiter mieux et autonomie » du Conseil Départemental a permis la rénovation de 7 logements depuis 2013, ce qui est très loin d'apurer le gisement de logements dégradés à Mirebeau.

Parmi les 190 immeubles repérés, 4 situations particulièrement stratégiques ont été identifiées.

Pour ces situations, qui ont fait l'objet d'un échange avec la collectivité, il apparaît que les perspectives d'évolution sur une simple base d'incitation ne sont pas suffisantes, d'où le souhait d'intégrer ces immeubles au volet foncier d'une future opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain, en vue de diligenter des procédures coercitives pouvant mener à la maîtrise foncière par la collectivité.

- Le 1 rue Carnot, une résidence secondaire T3 de 41m² très dégradée en entrée de la place de la République ;

- Le 22 rue Hoche, un logement locatif T5 de 80m² comprenant un local commercial (crêperie) vacant au rez-de-chaussée, en situation de forte dégradation ;

- Le 3 rue Hoche, un logement locatif T5 de 80m² très dégradé avec des désordres importants sur l'espace public ;

- Enfin le 15 Place de la République, un logement T5 de 68m² avec un local commercial vacant en rez-de-chaussée, tous deux très dégradés et sur la place principale de Mirebeau.



Figure 7 - 4 adresses d'intérêt pour le volet foncier de la future OPAH-RU à Mirebeau

La dégradation est très prégnante en cœur de ville, mais également dans quelques quartiers d'habitat ancien au contact du centre historique (rue de l'industrie, rue Emile Zola…).

En parallèle, l'analyse de la vacance développée ci-après a permis de constater que la majorité de ces immeubles dégradés étaient également vacants de longue durée (au moins 2 ans). A l'observation, ces logements vacants de longue durée présentent des caractéristiques qui appellent, au-delà de la simple mise aux normes techniques, une reconfiguration, pour y apporter lumière, intimité, espaces extérieurs.

D'où l'intérêt d'associer aux financements classiques du futur dispositif des mesures locales de soutien à la création d'espaces extérieurs privatifs, par exemple, ou à la redistribution.

Une vacance structurelle

A l'échelle de la commune, on compatibilise, d'après les fichiers fonciers 2021, 180 logements vacants, dont 38 % (68) sont vacants depuis au moins 5 ans. Cette vacance structurelle appelle des interventions globales à l'échelle de l'immeuble.

Elle est particulièrement concentrée dans certains secteurs du centre ancien, comme la place de la poterie, la rue du Franc Archer, la rue Pasteur, ou encore, la rue Théodore Arnault.

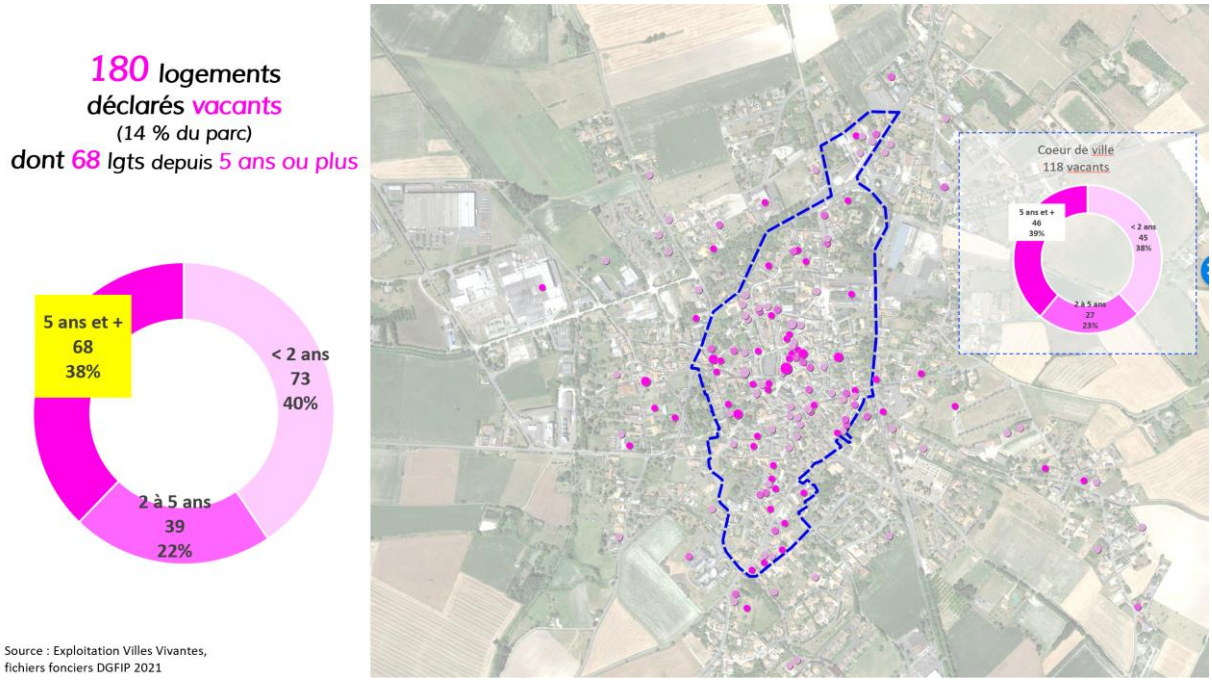


Figure 8 Mirebeau : repérage exhaustif à la parcelle des logements vacants longue durée

Un croisement entre les fichiers cadastraux et les demandes de valeurs foncières permet de consulter, un an après, le statut d'occupation des logements ayant fait l'objet d'une transaction.

Ce croisement fait apparaitre une part très élevée de logements vacants un an après transaction (27%). Ce constat peut être lié aux délais nécessaires pour assurer les réhabilitations et remettre en service ces logements, et où à une difficulté des acquéreurs à structurer une opération suite à des acquisitions d'opportunité de biens vacants à bas prix.

Au terme des temps de gouvernance de l'étude, ces situations de dégradation et de vacance structurelles identifiées et priorisées ont conduit à la programmation de deux logiques d'intervention dans le cadre du volet « foncier » et du volet « lutte contre le mal logement » de la future convention d'opération :

- 3 études ORI (Opération de Restauration Immobilière), pour les immeubles très dégradés vacants dont les propriétaires ne répondront pas, lors des premiers mois de l'opération, aux outils incitatifs ;
- 5 accompagnements à l'application de procédures relatives à la Police du Maire (application du Règlement Sanitaire Départemental, mobilisation de biens en Etat d'Abandon Manifeste ou de Biens Vacants Sans Maîtres), pour permettre à la commune de mettre en œuvre sans délai des DUP simplifiée et faire muter des immeubles sans aucune perspective de rénovation.

Un enjeu majeur de rénovation énergétique

Au-delà d'une appréciation visuelle des immeubles dégradés, la mobilisation des statistiques de l'ADEME sur l'ensemble des Diagnostics de Performance Énergétique réalisés ces dernières années (depuis 2013) a permis de constater que plus de la moitié des logements diagnostiqués avaient des niveaux de performance médiocres (étiquette E ou inférieure).

Parmi les logements ayant fait l'objet d'un DPE (non vierge) :

- 13,4% sont des « passoires thermiques » (2,3% en G et 11,1% en F) ;
- 38% sont classés E ;
- 33,3% sont classés D ;
- 9,4% sont classés C ;
- 1,8% est classé B ;
- 4,1% est classé A.

L'équipe d'étude a appliqué une méthode élaborée par l'École des Mines pour apprécier le gisement de passoire énergétiques à l'échelle de l'ensemble des logements de la commune ayant ou non fait l'objet d'un DPE.

Ce calcul aboutit à un gisement de 500 **logements** constituant potentiellement des **passoires thermiques** (soit 41% des logements).

Cette valeur est très supérieure aux 24% enregistrés sur les mêmes bases à l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Poitou.

Pour autant, **seuls 4 logements** ont été aidés par l'Anah depuis 2018 dans un projet de rénovation énergétique

La carte ci-après révèle une répartition des passoires énergétiques en cœur de ville mais également au-delà, dans des secteurs d'habitat individuel ancien.

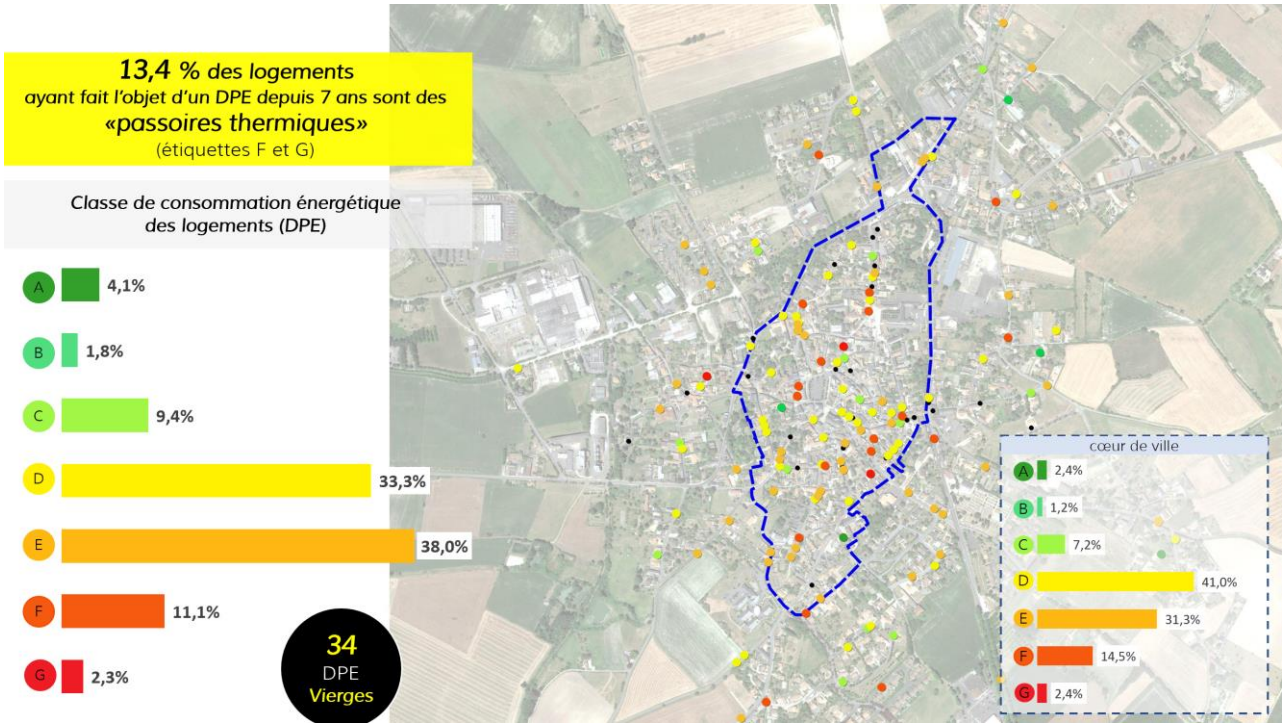


Figure 9 localisation et étiquettes DPE des diagnostics réalisés à Mirebeau depuis 2013 (source ADEME / Villes Vivantes)

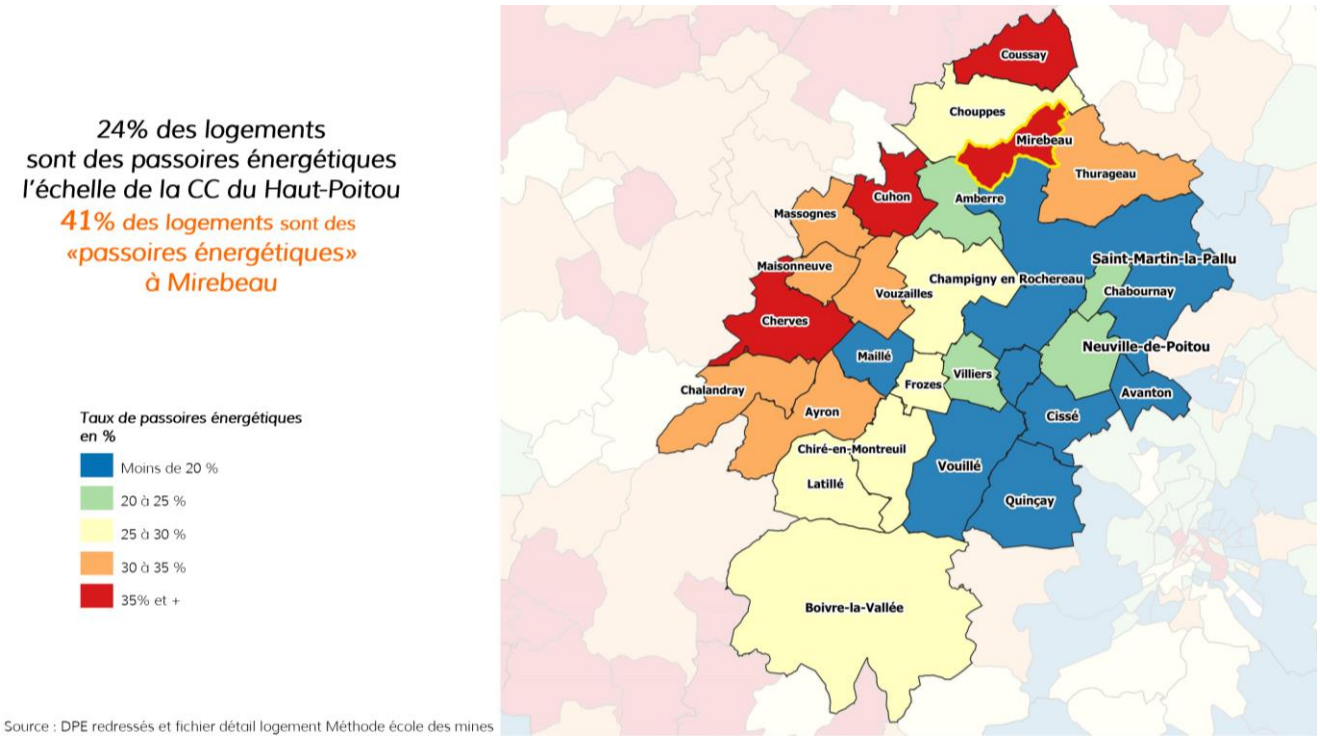


Figure 10 part des passoires énergétiques par commune (ADEME – Villes Vivantes méthode école des Mines)

Une part de séniors importante et en augmentation dans et hors cœur de ville

Plus de 550 personnes, à l'échelle de la commune, ont **plus de 65 ans** (soit ¼ de la population) alors que **seulement 4 ménages** ont été aidés par l'Anah depuis 2017 dans un projet d'adaptation de leur logement.

Entre 2014 et 2020, c'est la tranche d'âge 60-74 ans qui a évolué le plus fortement (INSEE 2020), passant de 16,3 à 19,4% de la population, quand la tranche des 30- 44 ans passait durant la même période de 17,7% à 15,6%.



Figure 11 part des séniors 65 ans et plus (symboles violets) par rapport à l'ensemble de la population (symboles noirs (source INSEE – carroyage 200m x 200m – traitement Villes Vivantes)

Un impact significatif de l'Anah grâce au dispositif Ma Prime Renov'

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « habiter mieux et autonomie » du Conseil Départemental, 7 logements ont fait l'objet de travaux lourds depuis 2013. Au-delà de ces situations spécifiques l'activité de rénovation énergétique a été très soutenue grâce au recours à Ma Prime Rénov' Sérénité, preuve du niveau important des besoins.

La carte ci-après localise ces projets aidés par l'Anah depuis 2018. Répartis dans l'ensemble de la CCHP, ces projets concernent exclusivement des propriétaires occupants, majoritairement sur la thématique de la performance énergétique.

Les interventions sur l'enjeu « autonomie » sont plus ponctuelles.

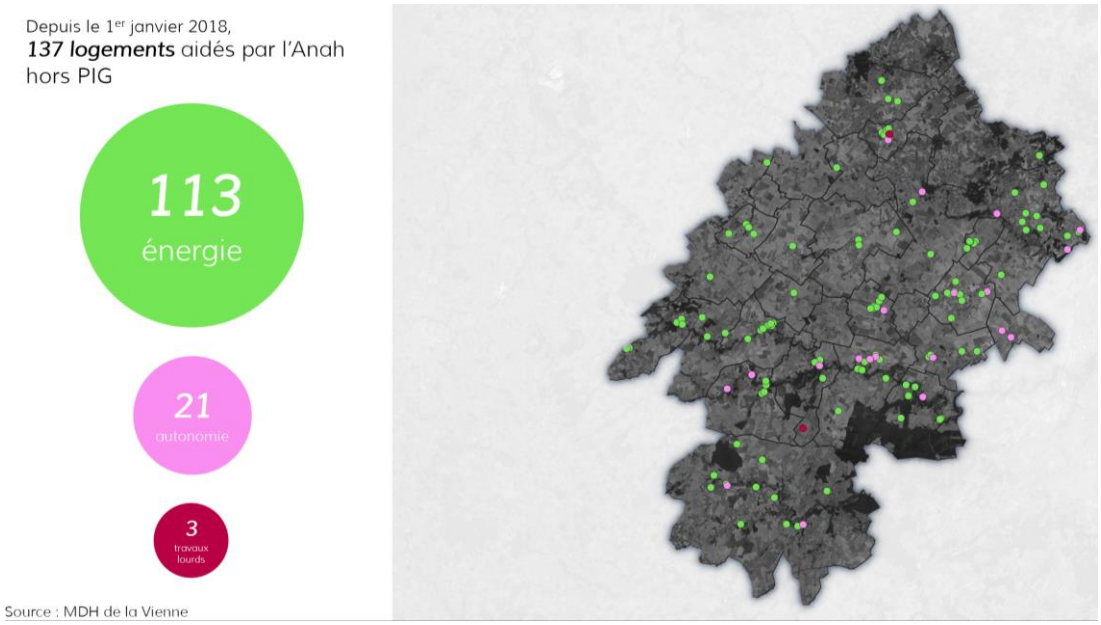


Figure 12 Localisation des logements aidés par l'Anah depuis 2018 par type de projet

Un marché immobilier encore accessible…

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis de réaliser une analyse précise du marché immobilier de la commune. D'un point de vue global, les prix moyens apparaissent encore relativement abordables à Mirebeau, et bien inférieurs à ceux de la CCHP. Entre 2016 et 2020, l'activité a été particulièrement intense sur le centre-ville où les prix sont généralement moins soutenus qu'en périphérie (646€/m² en centre-ville vs. 1 416 €/m² en périphérie).

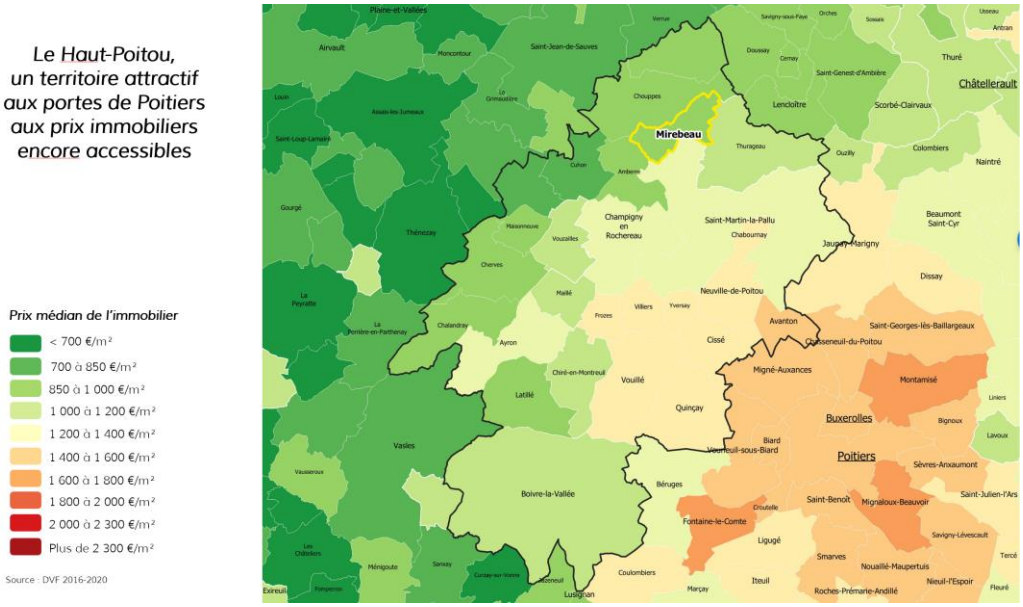
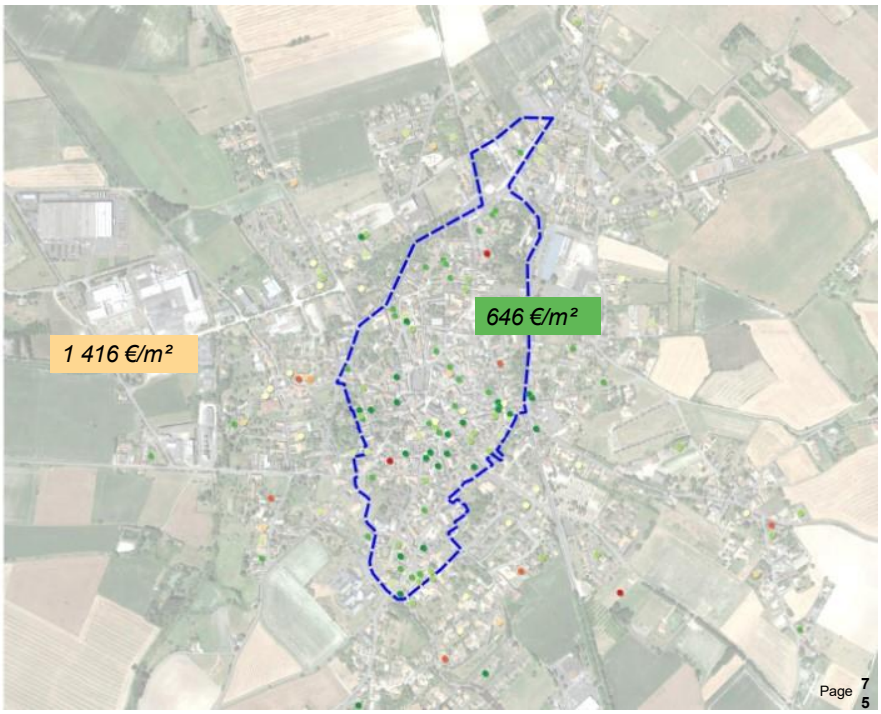


Figure 13 Prix médians au m² des biens vendus dans la CCHP entre 2016 et 2020 – VV DGFIP

Mirebeau
907 €/m²

des prix significativement moins élevés en cœur de bourg



Prix médian de l'immobilier
(1 point = 1 vente*)

- < 500 €/m²
- 500 à 750 €/m²
- 750 à 1 000 €/m²
- 1 000 à 1 200 €/m²
- 1 200 à 1400 €/m²
- 1 400 à 1 600 €/m²
- 1 600 à 1 800 €/m²
- 1 800 à 2000 €/m²
- Plus de 2 000 €/m²

Source : DVF 20172021,
*vente un appartement ou maison au moment de la vente, prix net vendeur

Figure 14 Cartographie exhaustive des transactions 2016-2020 à Mirebeau par prix au m² (VV-DGFIP)

…mais des projets d'acquisition-réhabilitation qui restent complexes

Si 90 % des biens vendus apparaissent accessibles « à un portefeuille moyen » de la commune de Mirebeau, il convient de nuancer ce chiffre par le fait qu'au moins 30 % des biens les moins chers sont susceptibles de faire l'objet de travaux d'ampleur pour réhabiliter et rénover le logement.

Ainsi, et en guise d'exemple, en se projetant sur un projet d'acquisition réhabilitation d'un bien vendu à moins de 500€/m² (soit 20 % des biens les moins chers du marché), la capacité de travaux d'un couple sans enfant disposant du revenu médian de la commune ne permet pas de financer un projet de réhabilitation complet, dans un contexte de forte hausse du coût des matériaux, du coût des emprunts et de difficultés dans l'accès au crédit.

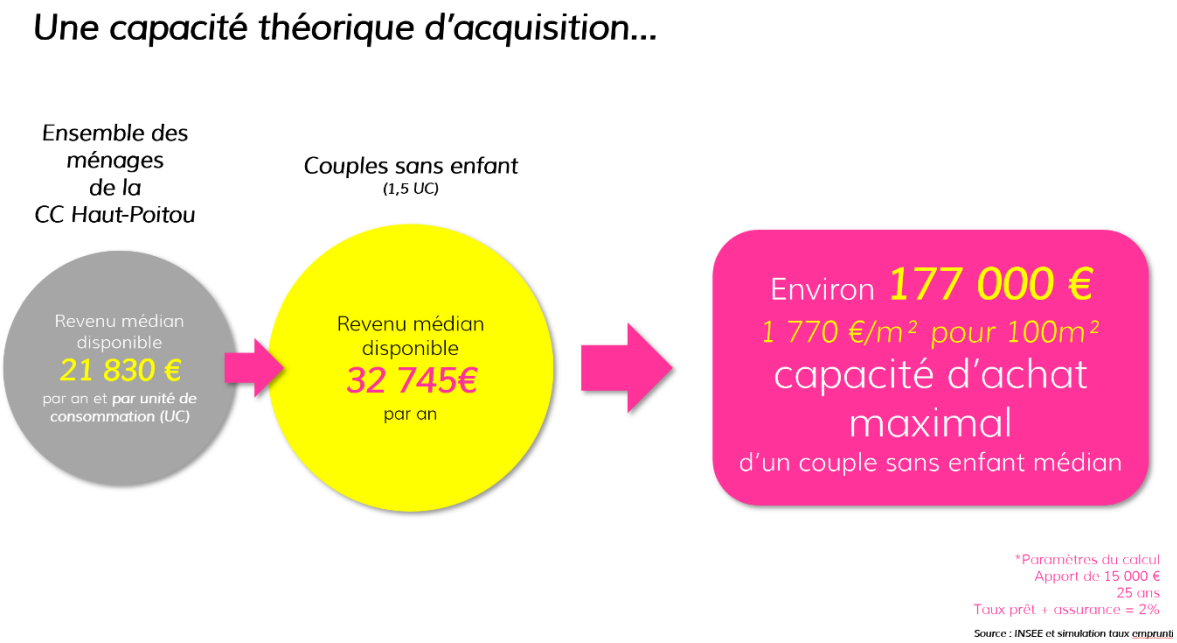


Figure 15 Capacité d'acquisition d'un couple sans enfant « médian » de la CCHP (calcul réalisé alors que les taux étaient à 2% soit très inférieurs à ceux de janvier 2024)

En appliquant un coût de rénovation de 1 000€ pour ces biens acquis à 500€/m², on s'aperçoit que d'une part, une acquisition avec rénovation complète n'est pas à la portée des acquéreurs moyens du territoires, mais aussi que le coût de revient achat + travaux est supérieur au prix au m² des biens dans l'ancien les plus onéreux ou à celui de la construction neuve.

Cela signifie qu'un ménage engagé dans une acquisition amélioration de qualité ne retrouve pas son compte dans l'hypothèse d'une revente du bien.

Dans la perspective d'une OPAH-RU, l'enjeu est double :

1. Permettre un financement des travaux favorisant les projets d'acquisition-réhabilitation complexes ;

2. Stimuler un accompagnement technique et architectural permettant de sécuriser les projets mais aussi de pousser le curseur de leur qualité afin, notamment, que les projets d'acquisition-réhabilitation permettent la création de logements désirables et adaptés aux aspirations du XXIème siècle (espaces extérieurs, luminosité, intimité…).

Données socio-économiques

Les données sur les revenus (INSEE) mobilisées à l'occasion de l'étude pré opérationnelle montrent que près de la moitié des ménages de la CCHP (48%, soit 460 ménages) ont des revenus égaux ou inférieurs aux plafonds requis pour l'éligibilité aux aides de l'Anah.

On constate par ailleurs que cette éligibilité est plus forte à Mirebeau que dans l'ensemble de la CCHP (64%), ce qui confirme une plus forte concentration des ménages modestes dans la commune.

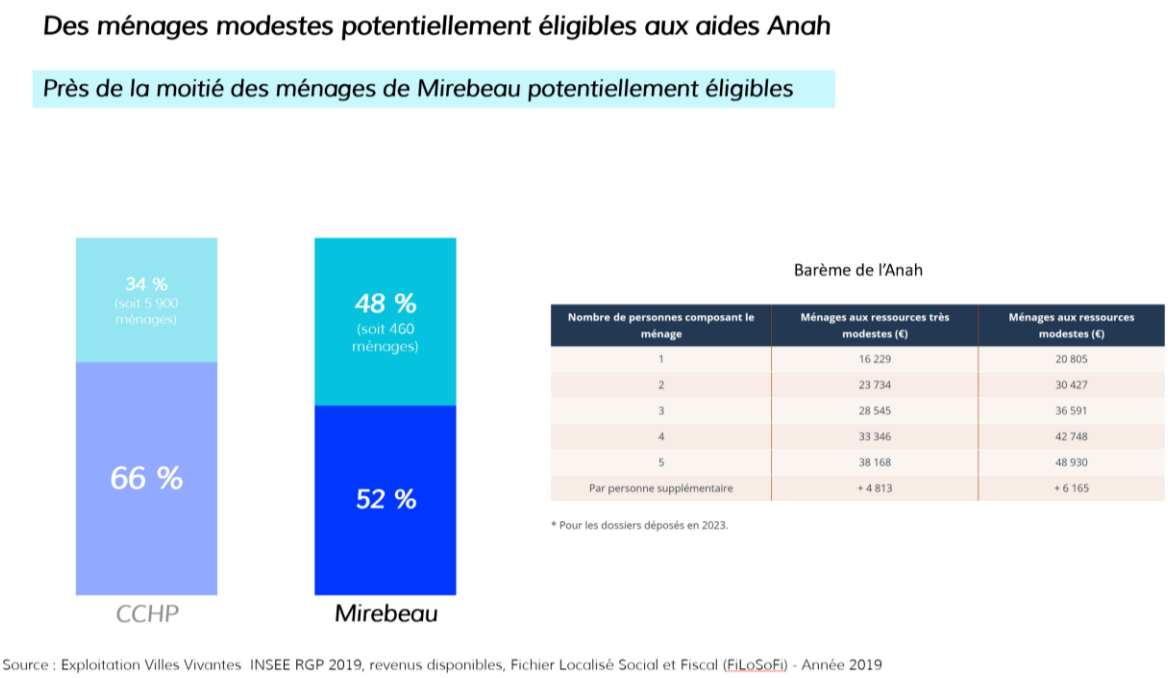


Figure 16 Estimation à partir des données INSEE 2019 de l'éligibilité Anah des ménages à Mirebeau et dans la CCHP – Villes Vivantes

L'équipe d'étude a pu cartographier la proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté (cette donnée est anonymisée par carreaux de 200m x 200m).

Sur la carte ci-dessous, les symboles verts proportionnels figurent les ménages pauvres, et les symboles noirs les autres ménages. Plus la proportion est élevée, plus le vert domine.

Dans le cœur de ville, on recense 24% des ménages contre 16% hors cœur de ville, ce qui souligne la nécessité de conforter une offre de logements abordables en cœur de ville, en particulier locatifs.



Figure 17 Ménages pauvres (en vert) et autres ménages (en noir) source INSEE 2019

Les particularités du parc locatif

Les chiffres de la pauvreté sont à associer avec la dominante locative du cœur de ville de Mirebeau (près de 2/3 des logements locatifs de la commune sont situés dans son cœur historique).

Le parc locatif à Mirebeau, qui accueille près de 40 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Sur la carte ci-dessous, les carreaux sombres, qui figurent les concentrations de ménages pauvres, se superposent au parc locatif social mais aussi au parc locatif privé. A titre de comparaison, la proportion de ménages pauvres dans le parc locatif de la Vienne est de 30%, et dans celui de la CCHP 23%

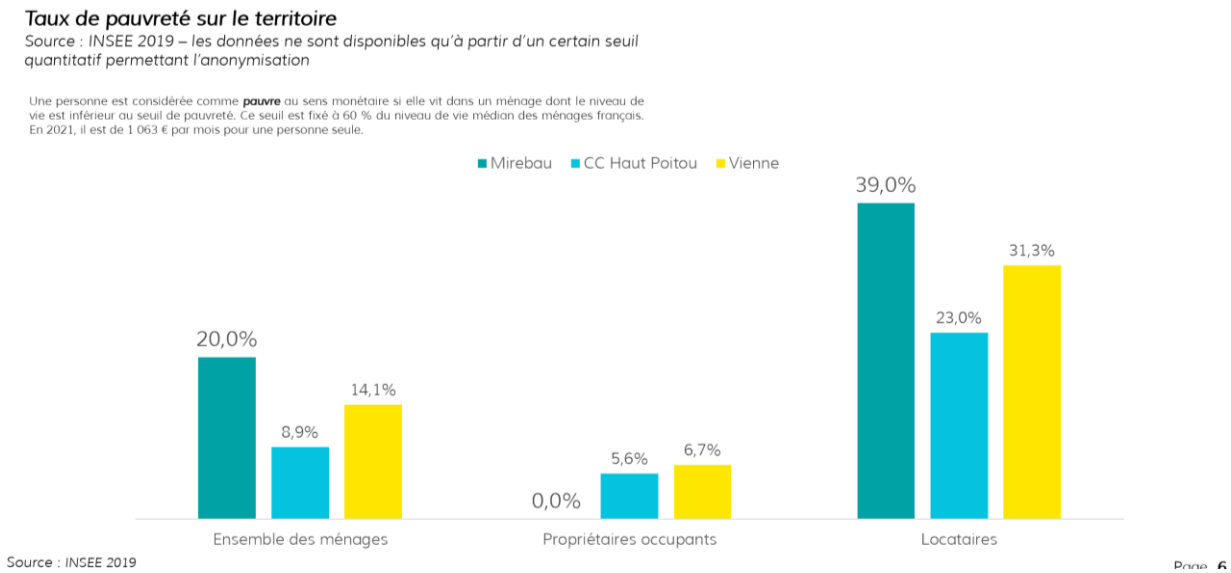


Figure 18 Taux de pauvreté par statut d'occupation – INSEE 2019 - Villes Vivantes

La cartographie ci-dessous superpose niveaux de pauvreté (par carreaux de 200 x 200m) et statuts d'occupation (à la parcelle).

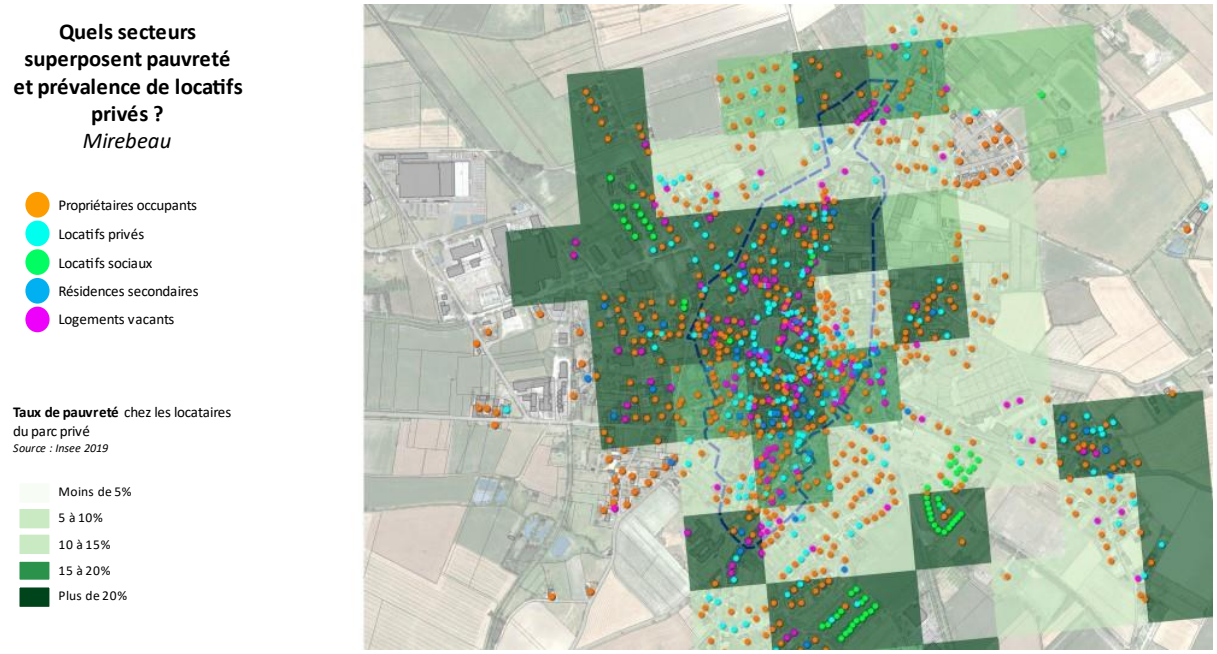


Figure 19 Pauvreté et statuts d'occupation à la parcelle à Mirebeau

La grande majorité des logements locatifs loués à Mirebeau sont des T3 (26 %) et des T5 et plus (26 % également). Les studios et T1 ne représentent que 9 % du parc locatif loué.

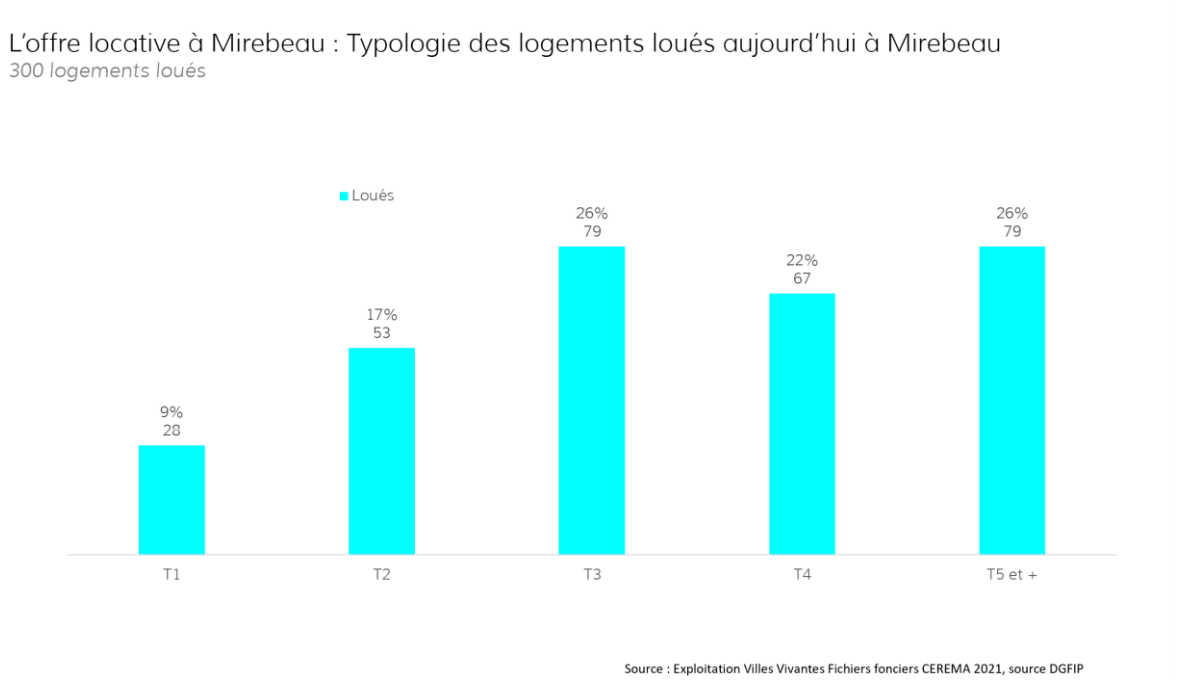


Figure 20 Distribution par type des logements locatifs occupés à Mirebeau (2021 DGFIP)

Dans un contexte de préparation d'un dispositif habitat pour lequel les aides de l'Anah en direction du locatif sont conditionnées au conventionnement des loyers, l'équipe d'étude a comparé les loyers libres pratiqués dans le parc privé occupé par des locataires modestes (sur la base des données de la CAF86) et les loyers conventionnés.

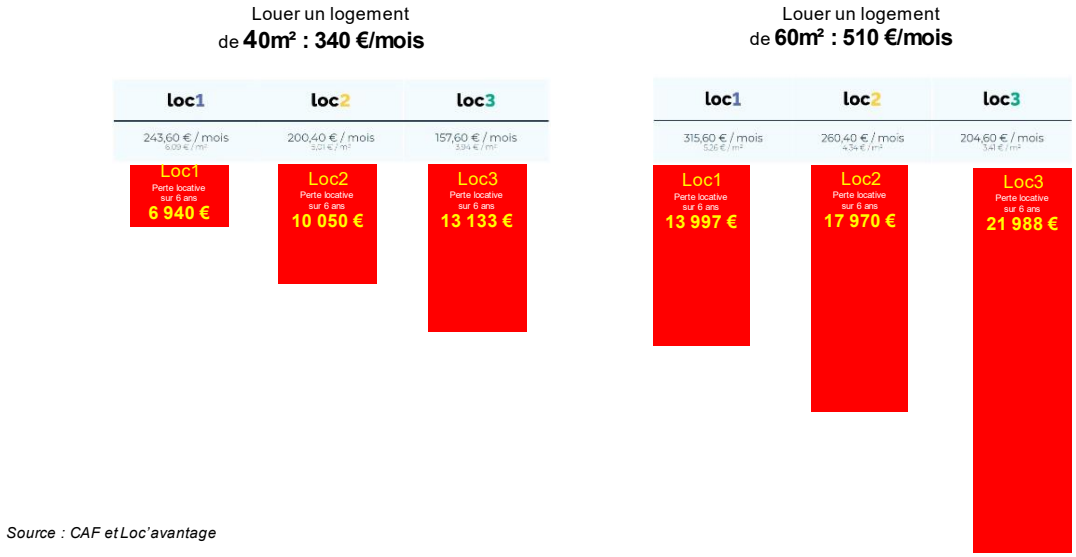


Figure 21 Différence de loyer perçu cumuleé sur 6 ans entre loyer libre constaté (données CAF) et loyer conventionné en fonction du niveau de conventionnement (LOC1, LOC2, LOC3) et de la taille du logement.

Pour un bailleur qui opterait pour le conventionnement, le différentiel de recettes est significatif (près de 18 000€ pour un logement de 60m² conventionné en Loc2). On peut en retenir deux enjeux pré opérationnels :

- Un enjeu de réservation d'objectifs en Loc1, puisque le loyer conventionné Loc1, tout en restant nettement plus abordable que les loyers libres constatés, constitue une marche moins élevée à franchir pour les bailleurs et investisseurs ;

- Un enjeu sur les niveaux d'abondement locaux des aides de l'Anah à prévoir, pour qu'une part moindre de la subvention reçue ne soit diluée dans la perte de loyer, et donc pour faciliter la prise d'engagement par les porteurs de projets locatifs.

Les copropriétés, peu nombreuses à Mirebeau et sans enjeu marqué de dégradation des parties communes

L'étude a permis de dénombrer 37 logements situés dans des copropriété à Mirebeau (soit 3% du parc de logements).

Après relevé de la localisation de ces logements et appréciation visuelle des immeubles concernés, il n'a pas été repéré de situation de dégradation marquée des parties communes.

Une monographie concernant la copropriété Turenne montre que les enjeux relevés sont similaires à ceux observés dans le parc locatif mirebalais (performance énergétique des logements notamment) et n'appellent pas, a priori, la mobilisation d'objectifs spécifiques aux copropriétés dans le cadre de la future OPAH-RU.

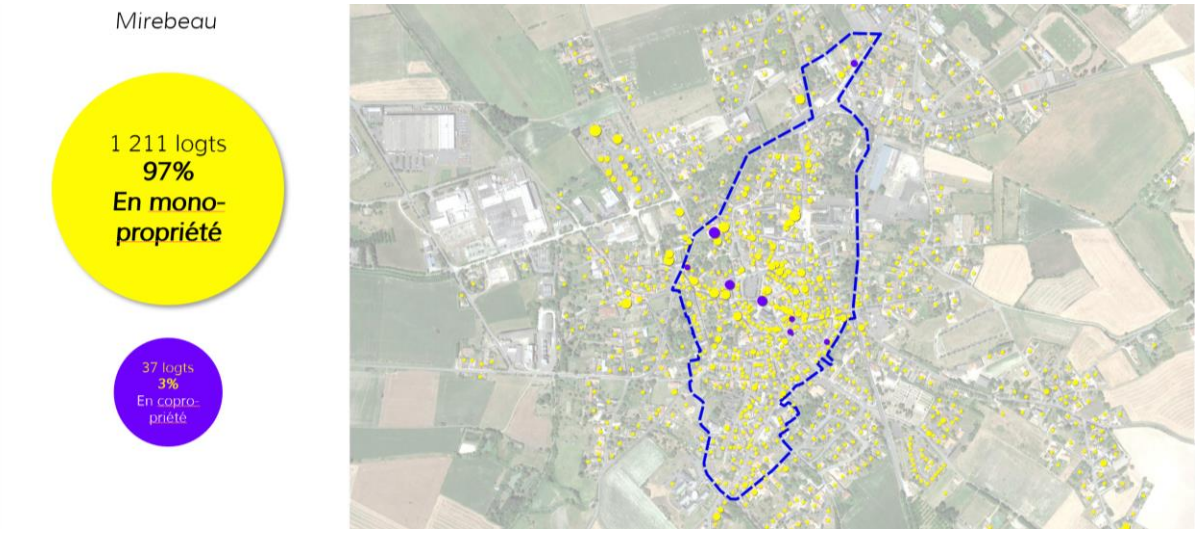


Figure 22 localisation et taille des monopropriétés et des copropriétés à Mirebeau (DGFIP 2021 – traitement VV)

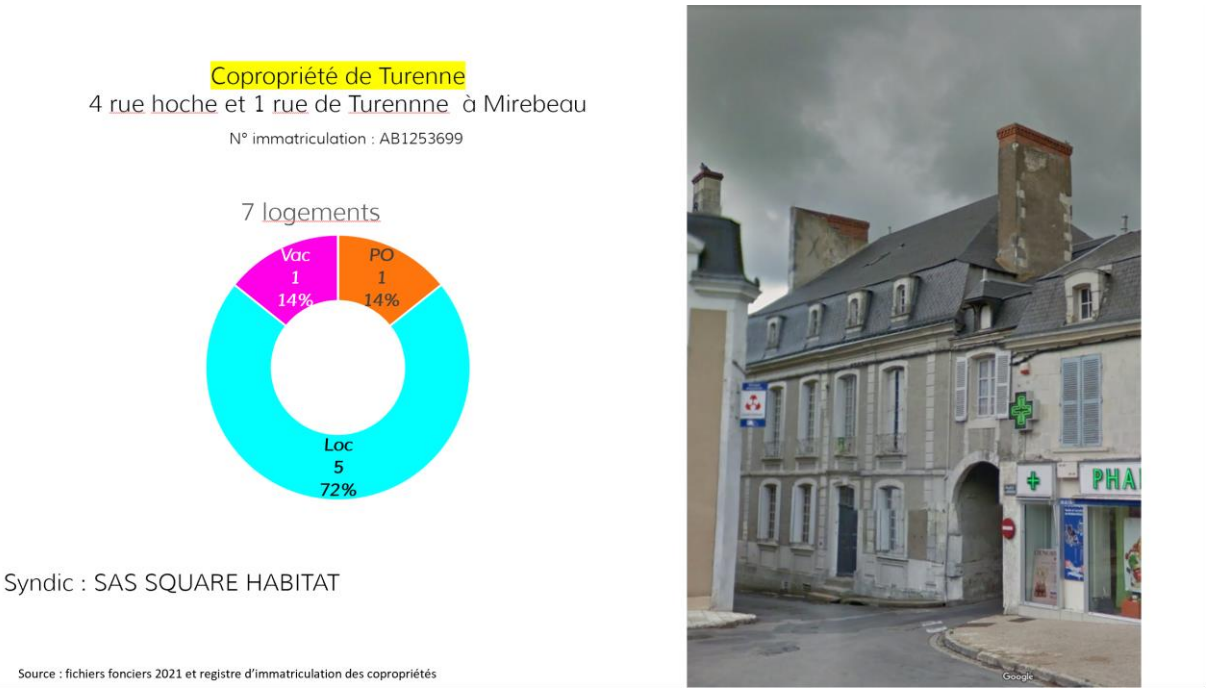


Figure 23 Analyse des typologies d'occupation dans la copropriété de Turenne à Mirebeau – Villes Vivantes

Production de logements neufs dans la CCHP

A l'échelle de la CCHP, le marché des terrains à bâtir a été dynamique ces dernières années à Chabournay, Cissé et Neuville-de-Poitou, où les terrains se sont vendus autour d'une superficie médiane de 660m², pour un prix médian de 38 000 € (soit un prix inférieur à 60€/m²). A cela s'ajoute le prix de la construction neuve, ici aussi en constante augmentation (au moins 2 000 €/m²) mais aussi des coûts de viabilisation potentielle qui rendent malgré tout cette offre financièrement plus attractive que les projets d'acquisition-réhabilitation mentionnés précédemment.

Bien qu'elle soit marginale dans la réalisation des parcours résidentiels à l'échelle de la CCHP (150 logements neufs livrés chaque année vs. 1 000 mutations dans l'existant) et qu'elle soit quasi-exclusivement orientée vers les propriétaires occupants (entre 70 % et 80 % des constructions neuves sont réalisées par des propriétaires occupants), la production neuve reste donc un levier non négligeable pour offrir des logements abordables répondant à la demande.

Les volumes ne permettent toutefois pas de produire une offre adaptée aux moyens des primo-accédants notamment et restent essentiellement à distance des cœurs de ville : il s'agit donc d'une concurrence relativement faible aux projets d'acquisition/réhabilitation dans l'ancien et au plus proche des commodités et services des centres anciens.

Les enjeux d'intervention à l'échelle des cadres de vie

Au travers d'un "cockpit de visualisation", les statuts d'occupation, les transactions (prix et taux de rotation), la vacance, la part des petits logements, les propriétaires occupants (PO) séniors ont été appréciés par cadre de vie (pour les ensembles d'immeubles partageant les mêmes caractéristiques globales), ce qui constituera une aide précieuse pour :

- Confirmer ou amender le(s) périmètre(s) opérationnel(s) ;
- Concevoir des scénarios de projets adaptés aux caractéristiques (difficultés et atouts) propres à chaque cadre de vie, au lieu d'en rester à une simple spatialisation des objectifs associant petit immeuble traditionnel, ville du 20ème siècle, esprit ferme et longère, pavillon en campagne ou petit collectif et résidence… alors que chaque cadre de vie appelle des itinéraires de projets différents, mobilise divers acteurs divers, avec un potentiel pluriel et des coûts de mise en œuvre eux aussi très étendus ;
- Evaluer très finement les gisements de projets, les gisements de besoins, et le bâti mutable ;
- Envisager les procédures du volet foncier du dispositif d'OPAH-RU sur des bases économiques adaptées à la typologie d'occupation des immeubles considérés.

Ce travail croisant analyse statistique et relevés de terrains permet de mettre en avant :

- Une problématique de la vacance concentrée sur les 4 cadres de vie suivants, présentant un taux de logements vacants supérieur à 20 % et, à ce titre, alarmant : immeuble traditionnel, cœur commerçant, maison bourgeoise, esprit ferme et longère. Sur ces immeubles, il sera donc indispensable de penser des logiques de reconfiguration offrant espaces extérieurs, luminosité, intimité mais aussi maintien des éléments de patrimoine caractérisant l'appartenance de ces immeubles à un cadre de vie bien particulier ;

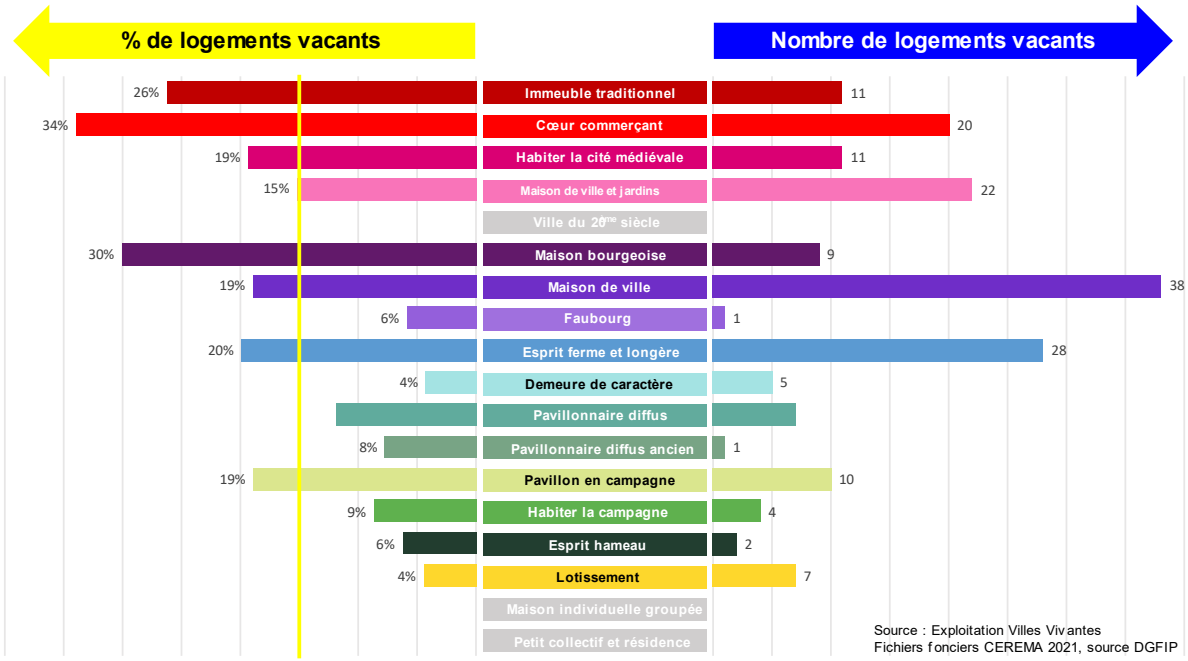


Figure 24 – Visualisation de la problématique « vacance » à l'échelle de chaque cadre de vie (Villes Vivantes)

- Une problématique de la dégradation très marquée pour 3 cadres de vie : cœur commerçant, maison de ville et jardins et esprit ferme et longère ;
- Des cadres de vie à dominante locative (et donc cible des investisseurs) aux dépens d'une offre à destination des propriétaires occupants : immeuble traditionnel, cœur commerçant, habitat de la cité médiévale avec une majorité de logements locatifs ;
- Des cadres de vie qui offrent naturellement un habitat à destination des familles (grands logements, dominante de propriétaires occupants, marché « abordable » …) : maison de ville, ville du 20ème siècle, maison de ville et jardins, faubourg, esprit ferme et longère…
- Des cadres de vie qui offre des opportunités immobilières et donc un potentiel de logements abordables : immeuble traditionnel, habitat de la cité médiévale, maison de ville, esprit ferme et longère où le prix médian est inférieur à 700€/m² mais sur lesquels les couts de réhabilitation peuvent naturellement complexifier des projets d'acquisition-réhabilitation ;

Au-delà d'une analyse urbaine et patrimoniale réalisée dans un esprit « état des lieux », ce travail sur les cadres de vie doit servir de point de référence à un éventuel travail d'animation auprès des propriétaires de logements à Mirebeau pour les accompagner dans des options de reconfiguration qui permettent d'offrir une offre nouvelle dans l'ancien, à proximité immédiate des commodités de cœur de bourg de la commune.

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

Chapitre I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Haut-Poitou, l'État, l'Anah, le Département de la Vienne, et la Commune de Mirebeau décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain de la Communauté de Communes du Haut-Poitou « Mirebeau centre-bourg ».

1.2. Maîtrise d'Ouvrage

La CCHP est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par l'équipe opérationnelle du suivi-animation.

1.3 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : au sein de la commune de Mirebeau, périmètre à l'intérieur du tracé ci-dessous.



Figure 28 – Carte du périmètre de l'OPAH-RU de la Communauté de communes du Haut-Poitou « Mirebeau centre-bourg »

Ce périmètre correspond au centre-ville de la commune, intra-boulevards, ainsi qu'aux faubourgs anciens. Sont exclus de ce périmètre les parties de la commune qui correspondent à des lotissements plus récents.

Le nom précis des rues concernées par le périmètre OPAH-RU est détaillé en annexe 4 de la présente convention.

Ce périmètre compte **705 logements, dont 333 de propriétaires occupants, 228 locatifs privés et 144 vacants**[1]. Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au sein de ce périmètre, les publics visés sont les propriétaires occupants modestes ou très modestes (au sens de l'Anah) et les propriétaires bailleurs.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants ;
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- La résorption de la vacance résidentielle et la remise de logements sur le marché ;
- Les transformations d'usage.

[1] Source fichiers fonciers 2021

Chapitre II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain global, le projet « centre-ville », intégrant les dimensions urbaines, techniques, sociales, environnementales, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité. Plusieurs enjeux ont été identifiés dans le cadre de l'étude et se déclinent de la manière suivante :

Enjeu 1 : Transition énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique

L'analyse du parc de logements et l'augmentation du coût de l'énergie a mis en évidence un besoin d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire : la grande majorité (deux tiers) des résidences principales situées dans le périmètre ont été construites avant la réglementation thermique de 1974. Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs.

L'OPAH-RU doit répondre aux enjeux suivants :

- La modernisation et l'amélioration du confort du parc de logements existants via la transition énergétique,
- Permettre une réduction non négligeable des charges d'énergie des occupants (ou a minima limiter l'impact de la hausse récente des coûts de l'énergie),
- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'accompagnement et d'aide incitatif,
- Sensibiliser sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation.

Enjeu 2 : La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Au vu du parc potentiellement indigne identifié dans l'étude pré-opérationnelle (110 immeubles très dégradés et 80 immeubles dégradés repérés sur la commune), cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah.

L'action conduite dans le cadre de cette OPAH-RU visera notamment le traitement des logements et immeubles frappés de procédure coercitive orientées vers les propriétaires occupants ou bailleurs. L'objectif sera d'identifier ces situations pour les résorber et ainsi lutter contre les marchands de sommeil.

Enjeu 3 : Reconquérir les logements ou locaux vacants et développer une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyers modérés.

Il s'agit de reconquérir le parc de logements vacants pour répondre qualitativement à la demande locative insatisfaite, en maîtrisant les loyers et les charges.

L'analyse du parc de logement a mis en évidence plus de 68 logements vacants de plus de 5 ans dans la commune. Face aux enjeux de renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants constitue une cible

privilégiée d'intervention dans le cadre de cette OPAH-RU. Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés pourra s'appuyer sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles.

L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover et remettre leur logement sur le marché à loyers et charges maîtrisés afin de compléter l'offre destinée aux ménages locaux.

En complément des aides incitatives pour les propriétaires bailleurs, la reconquête des logements vacants pourra se faire également en favorisant l'accession à la propriété de ménages, soutenus dans cette OPAH-RU par une aide locale du Département de la Vienne.

Enjeu 4 : Accompagner les personnes en perte d'autonomie

550 ménages dont au moins une personne a plus de 65 ans ont été identifiés dans la commune. L'enjeu est donc de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie grâce à la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement visant à :

- Améliorer les logements pour les rendre accessibles aux séniors et aux personnes en situation de handicap,
- Soutenir les ménages aux revenus modestes via un dispositif d'aide incitatif,
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation.

Enjeu 5 : Permettre une diversification et une amélioration de l'offre de logements

Le dernier enjeu visé par cette OPAH-RU est celui de la diversification et de l'amélioration de l'offre de logements, afin de rendre attractive l'offre de logements en cœur de bourg de Mirebeau pour une population âgée ou à mobilité réduite (volet autonomie et aides aux travaux à la transformation d'usage), pour une population jeune ou de familles (logements plus spacieux, lumineux, avec des extérieurs, d'où la prime de création d'espaces extérieurs).

Ainsi, au-delà des aides aux travaux Anah de type rénovation énergétique et travaux lourds, les aides complémentaires de cette OPAH-RU permettront de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre de logements en centre-bourg en faisant revenir des populations qui permettront de redynamiser par la même occasion le commerce.

Chapitre III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Pour répondre aux enjeux listés dans le chapitre précédent, issus de l'étude pré-opérationnelle,

L'OPAH-RU mettra en place un dispositif combinant :

- **Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU, via :**
  - Des aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle : aides à la réhabilitation de qualité, correspondant au dispositif financier de l'Anah,
  - Des aides à la résorption de la vacance, à la création d'espaces extérieurs privatifs.
  - Un conseil et un accompagnement aux bénéficiaires.

- **Un levier renouvellement urbain et qualité de vie sur les périmètres prioritaires d'actions renforcées, via :**

- Des actions dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain relatives à l'attractivité commerciale, du cadre de vie et des espaces publics dans la commune
- Des actions en faveur d'une meilleure qualité résidentielle
- Un accompagnement en ingénierie lié à la police du Maire, en lien avec les procédures de Biens Vacants Sans Maîtres, d'Etats d'Abandons Manifestes ou de mise en œuvre du Règlement Sanitaire Départemental).

Un levier coercitif de lutte contre l'habitat indigne :

- La réalisation d'études d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou d'autres procédures permettant d'engager des travaux (état d'abandon manifeste, bien sans maître) pourront ainsi être mises en place par la commune.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec :

- Les travaux de requalification des espaces publics
- Le Programme Petites Villes de Demain en cours
- Les secteurs de protection patrimoniaux (Site Patrimonial Remarquable, périmètre des Monuments Historiques) de la Commune de Mirebeau

Au travers de son volet urbain, **l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale**, et notamment :

- En assurant un accompagnement des porteurs de projets pour faciliter la sollicitation le plus à l'amont possible de l'UDAP86 et faire en sorte que les mesures de protection du patrimoine soient un outil de montée en gamme des projets, notamment en cas de refus opposé à la demande initiale ;

- En développant des actions ciblées de recrutement des porteurs de projets centrées sur des secteurs faisant l'objet d'une mise à niveau des espaces publics et ou des équipements (publipostage à destination des propriétaires de logements vacants, réunion des riverains) ;

- En concourant à une communication commune sur le calendrier de réalisation des actions de l'ORT et les possibilités offertes par l'OPAH-RU.

3.1.1 Descriptif du dispositif :

L'OPAH-RU de Mirebeau constitue l'action n°1 de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) engagée par l'État, la Commue, et leurs partenaires. A ce titre, la réalisation du programme d'actions de l'ORT garantira que les actions et aides engagées au titre de l'habitat prennent place dans une logique globale de revitalisation.

L'annexe 3 de la présente convention) les actions de l'ORT, constitutives du volet urbain de l'OPAH-RU, et déployées sur la même temporalité de 5 ans.

En particulier, le suivi animation de l'OPAH-RU :

- Sera mené en lien avec l'action n°4 – « renaturation en ville » en veillant aux actions des porteurs de projets sur les espaces extérieurs privés et leur végétalisation ;

- Sera mené en lien avec l'action n°10 – « aménagement des abords du prieuré » et n°16 – « réorganisation des modalités d'usage de la place de la république » en menant des actions de communication proactives en directions des propriétaires riverains de ces sites ;
- Sera mené en lien avec l'action n°13 – « évolution du site patrimonial remarquable » en accompagnant les porteurs de projets dans la sollicitation des avis de l'UDAP86 et la mise en œuvre de ses préconisations.

3.1.2 Objectifs

- 2 campagnes de publipostage en direction des propriétaires riverains des projets de l'OPAH-RU ;
- Réunions publiques communes d'information sur l'ORT et l'OPAH-RU ;
- Accompagnement de chaque porteur de projet sur la dimension patrimoniale.

3.1.3 Indicateurs

- Le nombre de porteurs de projets accompagnés sur la dimension patrimoniale ;
- Le nombre de réunions publiques d'information organisées sur l'ORT et l'OPAH-RU.

3.2. Volet foncier

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier, avec les élus, plusieurs situations, bloquées, qui pourraient amener la collectivité à engager des actions coercitives.

Adresses identifiées correspondant à la fois à un état très dégradé et vacant depuis plus de 5 ans :

- 16 rue Carnot
- 18 rue Carnot
- 14 rue Hoche
- 28 rue Kléber
- 3 rue Théodore Arnault
- 8 boulevard Foulques Nerra
- 10 rue Thiers
- 13 Place de la République

La liste de ces situations n'est pas exhaustive et le repérage de ces situations devra être complété par un suivi que l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU effectuera régulièrement pendant les cinq années de l'opération.

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra :

- De prendre contact avec des propriétaires s'engageant dans un projet de requalification ou un projet de vente.
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact.

En complément de l'OPAH-RU, cette convention prévoit le financement de **5 procédures d'accompagnement à la police du Maire (respect du Règlement Sanitaire Départemental, procédures d'Etats d'Abandons Manifestes, procédure de Biens Vacants Sans Maîtres)** pour compléter la palette de dispositifs et d'outils à la disposition des élus afin de traiter ces situations bloquées.

Ces études feront l'objet de tranches conditionnelles dans le marché de suivi animation, et seront portées, à ce titre, par la CCHP.

Dans le cas où des procédures seraient engagées, le soutien de l'ANAH via la Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) (et localement par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)) sera mobilisé.
L'étude pré opérationnelle a permis d'identifier avec précision les adresses pour lesquelles la collectivité et ses partenaires considèrent tout à la fois qu'une rénovation est un objectif stratégique et que les perspectives de réponse des propriétaires actuels aux outils incitatifs sont faibles.

En revanche, au regard des capacités d'action de la commune, le souhait est de mobiliser une démarche proactive en direction des détenteurs de ces immeubles dans les premiers mois de l'opération pour finaliser les intentions procédurales et engager les tranches conditionnelles de suivi animation selon que :

- Les propriétaires souhaitent mener un projet aidé
- Les propriétaires souhaitent vendre (il reviendra à l'équipe de suivi animation d'accompagner les acquéreurs avec les outils de l'OPAH-RU)
- Les propriétaires ne répondent pas ou ne souhaitent ni vendre ni faire des travaux, auquel cas une étude d'éligibilité + calibrage est engagée.

3.2.2 Objectifs

8 parcelles ont été identifiées dans l'étude pré-opérationnelle comme prioritaires pour une étude plus poussée concernant de potentielles actions de maîtrise foncière, si les actions incitatives envers les propriétaires ne permettaient pas de débloquer la situation. Ces 8 parcelles sont en effet visuellement très dégradées et comprennent un logement vacant depuis plus de 5 ans, malgré leur bonne situation en cœur de bourg de Mirebeau. Ces 8 parcelles n'entrent pas dans le calcul des logements concernés par l'OPAH-RU mais pourraient être les parcelles prioritaires pour les actions du volet foncier / renouvellement urbain identifiées (études d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), ingénierie de police du Maire pour des procédures d'Etat d'Abandon Manifeste (EAM), de Biens Vacants Sans Maître (BVSM) ou de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)).

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre total de logement réhabilités
- Nombre de logements aux étages de commerces remis sur le marché ;
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du cœur de bourg de Mirebeau est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, en amont, une logique de projet global. En matière de résorption aidée de la vacance, une attention toute particulière est portée par la Communauté de communes aux projets d'acquisition amélioration menés par des propriétaires accédants et des propriétaires bailleurs.

Les actions du volet immobilier ont été dimensionnées à la mesure d'un périmètre très compact qui ne compte que 705 logements selon les derniers millésimes exploités des fichiers fonciers.

Actions globales

Le volet immobilier de l'OPAH-RU prévoit :

- La création d'une offre locative sociale à travers la production de 15 logements conventionnés dans le cadre du dispositif Loc Avantages, soit, dans l'hypothèse où la majorité de ces logements correspondraient à des acquisitions améliorations, un accroissement quantitatif du parc locatif de cœur de ville de plus de 6% et une référence qualitative ;

- Le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété, au travers du soutien via Ma Prime Logement Décent à 5 projets de rénovation lourde à destination de propriétaires occupants modestes et très modestes, dont une part seront des ménages en sortie de mal logement et une part des ménages menant un projet d'accession avec travaux, mais aussi au travers de la création d'une aide locale à l'accession à la propriété à hauteur de 2K€ par logement apportés par la Ville en complément des 3K€ apportés par le Département ;

- La reconversion des friches urbaines ;
    - Libéré par une relocalisation, l'ancien collège Georges David laisse une friche majeure au cœur de la Ville. Sa reconversion, dont la programmation est en cours, constitue une action phare de l'Opération de Revitalisation Territoriale.

- Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux ;
    - Le soutien à 5 transformations d'usage à vocation de création de logements locatifs conventionnés est prévu aux objectifs de l'OPAH-RU. Cette ambition limitée est liée au souhait de ne promouvoir que des opérations répondant aux attentes qualitatives. En particulier, les transformations en logement de rez-de-chaussée commerciaux posent des questions d'accès, d'éclairement, mais aussi de maintien du caractère patrimonial de la façade. Concernant les transformations d'usage, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des locaux commerciaux vacants qui pourraient être éligibles à une transformation en logement accessible pour des personnes à mobilité réduite, par exemple :
        - L'ancienne boucherie chevaline au 3 rue de Turenne ;
        - L'ancienne crêperie Sainte-Ane au 22 rue Hoche.
    - Ce soutien se manifeste par un objectif en matière d'aides Anah, un abondement de ces aides Anah à hauteur de 20% plafonnés à 9K€ par la communauté de Communes du Haut Poitou, un abondement forfaitaire de 2K€ par logement créé par le Département de la Vienne, et une aide locale spécifique de 5K€ par logement créé, afin de donner aux porteurs de projets les moyens nécessaires à des réalisations exemplaires ;

- La remise sur le marché de logements vacants ;
    - Dans un cœur de ville où 144 des 705 logements sont vacants selon les fichiers fonciers, la réoccupation du parc vacant est l'enjeu majeur du volet immobilier de l'OPAH-RU.
    - Le soutien à la réoccupation des logements vacants se manifeste par :
        - Des niveaux d'aide aux propriétaires occupants dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (Anah +15% EPCI plafonnés à 10,5K€ + 10% du Département plafonnés à 4,6K€ + 5K€ Ville) qui permettent d'envisager des acquisitions améliorations émanant de propriétaires modestes et très modestes ;
        - Des niveaux d'aide aux propriétaires bailleurs et investisseurs dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (Anah +20% EPCI plafonnés à 16K€ + 10% du Département plafonnés à 5K€ + 5K€ Ville) qui permettent d'envisager des acquisitions améliorations locatives ;
        - Une aide locale à la sortie de vacance sous forme d'une prime de 4K€ par logement réoccupé selon règlement d'intervention ;
        - L'intégration dans les missions de l'équipe de suivi-animation de la mise en œuvre de la prime de sortie de la vacance d'un montant de 5 000 € pour les logements sortis de la vacance située en zone rurale selon délibération 2024-03 du Conseil d'Administration de l'Anah du 13 mars 2024. Ressortant d'un dispositif national, cette prime n'a pas été

intégrée au calcul des engagements de l'Anah dans le cadre de la présente opération ;

- La création d'une aide locale à la création d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons cours) qui s'adresse à des logements vacants pour lesquels la réhabilitations seule ne suffira pas pour retrouver des critères d'attractivité et d'habitabilité contemporains.

Actions spécifiques

- Le montage d'opérations de restructuration immobilière ;
  - La restructuration de l'ancien collège Georges David fait l'objet d'une étude de programmation dans le cadre de l'ORT ;

- La mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier ;
  - Au regard de l'importance des fonciers publics en cœur de ville, la collectivité a priorisé à ce jour le traitement de ces fonciers avant d'engager la maîtrise foncière d'autres sites ;

- La mobilisation de financement VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière). La collectivité se réserve le droit d'engager une ou des procédures VIR DIF le cas échéant ;
  - Le cahier des charges de suivi animation impartira à l'opérateur une capacité à proposer ces dispositifs le cas échéant dans le montage financier relatif aux immeubles visés au volet foncier de l'OPAH-RU, tout en gardant à l'esprit que les opérations de référence sont aujourd'hui très peu nombreuses en France, ce qui rend plus difficile l'appréciation des marges et des risques pour une commune et un EPCI aux capacités financières très contraintes ;

- Les dispositifs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
  - Les opérateurs œuvrant dans la Vienne seront associés aux études ORI prévues dans le cadre du suivi animation.

- La mise en place d'une stratégie de traitement à l'immeuble ;
  - 8 adresses d'immeubles vacants depuis plus de 5 ans en position urbaine stratégique ont été identifiés (liste en annexe et au volet foncier). Ces immeubles feront l'objet d'une communication directe auprès des propriétaires dans les premières semaines de l'OPAH-RU, pour permettre à la collectivité et à ses partenaires d'envisager, dans la suite de ces contacts, et le cas échéant, des actions coercitives.

- L'utilisation des mécanismes de type ORI ou THI/THIRORI ;
  - Un budget pour la réalisation de 3 études de calibrage ORI-THIRORI est prévu au suivi animation de l'OPAH-RU pour permettre, en subsidiarité, une action en direction des immeubles bloqués identifiés au volet foncier de la présente convention.

Expérimentations

- L'aide locale à la création d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons cours) qui s'adresse à des logements vacants pour lesquels la réhabilitations seule ne suffira pas pour retrouver des critères d'attractivité et d'habitabilité contemporains, constitue une forme d'expérimentation dont le bilan sera capitalisé et partagé.

Les aides financières aux travaux les primes relatives au volet immobilier sont reprises en annexe 6 à la présente convention.

3.3.2 Objectifs

- 13 logements de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'1 (loyer intermédiaire)
- 1 logement de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'2 (loyer social)

- 1 logement de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'3 (loyer très social)
- 15 façades aidées
- 5 primes de sortie de vacance
- 5 primes de création d'espaces extérieurs privatifs
- 5 primes de changement d'usage

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :
- Le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une restructuration
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché
- Le nombre de PO accédants en centre-ville

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés occupés qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés.

Les aides auxquelles renvoient le précédent volet sont déjà décrites dans le volet précédent.

En complément de ces actions d'aide à l'investissement, le suivi animation et son pilotage intègreront :
- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui destinées à faire émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations ;
- Le cas échéant, des actions coercitives impliquant la puissance publique (cf. volet urbain).

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Suite aux investigations réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle,
- Sur un partenariat avec la Commission Départementale de l'Habitat dégradé,
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social
- Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CCAS)
- Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation (situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront présentés en Comité Technique pour validation des suites à donner.

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité Technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;

- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;
- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type THIRORI, ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution.
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3 pour identifier les détenteurs des logements ;
- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

Le cas échéant, les « travaux d'office » prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité seront réalisés par les communes concernées, conformément à la réglementation.

Les aides financières aux travaux les primes relatives à ce volet sont reprises en annexe 6 à la présente convention.

3.4.2 Objectifs

- Pour rappel, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de **12 logements très dégradés, dont 5 pour des propriétaires occupants et 8 pour des propriétaires bailleurs.**

- Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :
    - Le nombre de signalements et de situations LHI traitées (avec ou sans subvention)
    - Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
    - Nombre de logements réhabilités ; Type de travaux réalisés ; Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
    - Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
    - Retranscription géographique

3.5. Volet copropriétés

La commune de Mirebeau compte 1 seule copropriété de 6 logements inscrite au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés. Celle-ci est située au sein du périmètre d'OPAH-RU mais ne justifie pas, en l'état actuel, de moyens locaux complémentaires.

3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique

Le volet énergie et précarité énergétique s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Petites Villes de Demain, en particulier la transition énergétique et écologique.

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

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimales.

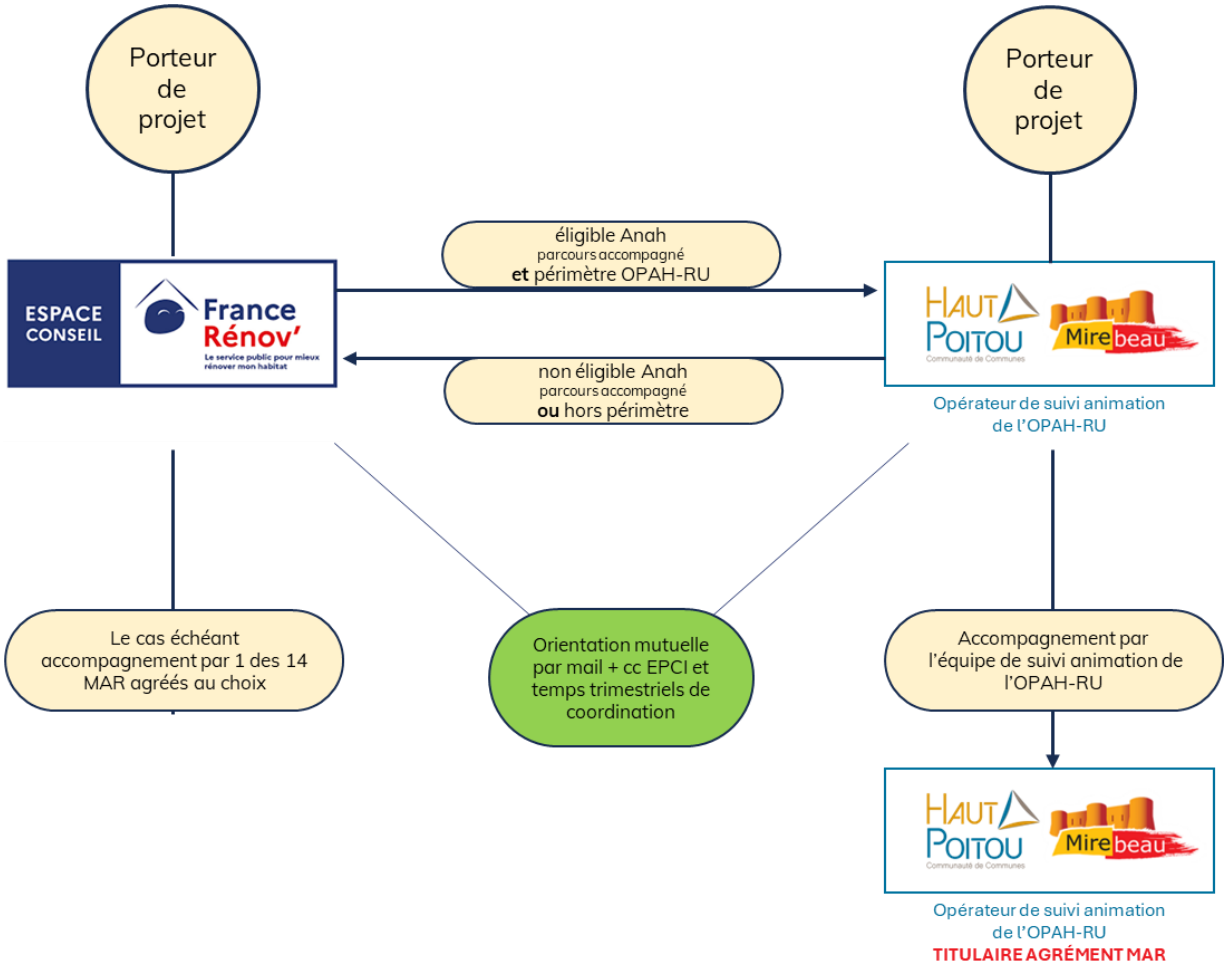
Le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique sera déployé en lien étroit avec l'Espace Conseil France Rénov' Haut-Poitou / Vallée du Clain, notamment par un processus d'orientation mutuelle.

3.6.1.1 Descriptif du dispositif

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. **Le repérage des situations de précarité énergétique.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
   - Le CCAS de Mirebeau pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
   - Les services du Département de la Vienne chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
   - Les artisans locaux, qui peuvent se trouver au contact des situations. L'équipe de suivi animation animera à minima une rencontre avec les professionnels labélisés RGE.

2. Conformément aux missions MAR, **l'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de bailleurs éligibles à Ma Prime Rénov' parcours accompagné. Cet accompagnement sera réalisé en cohérence avec les acteurs de la rénovation énergétique dans le département de la Vienne, avec une orientation mutuelle des porteurs de projets sur la base du schéma suivant :



3. Les aides financières :

- En matière de projets éligibles aux aides de l'Anah, les aides financières mobilisables sont les suivantes :
- Anah Ma Prime Rénov' Propriétaires Occupants parcours accompagné + prime Département 500 € par logement + prime Ville 500 € par logement (les projets MPR hors parcours accompagné seront orientés vers l'Espace Conseil France Rénov')
- Anah Propriétaires Bailleurs sous conventionnement + abondement CCHP 5% plafonnés à 3 000 € + abondement Département 10 % plafonnés à 3 000 €
- Anah Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné Propriétaires Bailleurs : pas d'abondement et accompagnement par l'équipe de suivi animation hors programmation de l'OPAH-RU au regard du caractère marginal de ce cas de figure.

L'orientation mutuelle des porteurs de projets entre l'espace conseil France Rénov' et l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU prendra la forme la plus simple et la plus efficace possible à savoir :

Pour l'équipe opérationnelle OPAH-RU qui oriente vers l'Espace Conseil France Rénov, ou vice versa :
Envoi d'un message à l'autre équipe précisant nom, adresses coordonnées et nature du projet du ménage reçu ;
Engagement de l'équipe opérationnelle à contacter le porteur de projet sous 48 heures ;
Copie du message à l'EPCI pour information et suivi ;
Alimentation d'un tableau partagé en ligne permettant un suivi des orientations et des réalisations, et revue de ce tableau tous les trimestres par l'EPCI, la Ville, l'Espace Conseil et l'équipe OPAH-RU

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH Communautaire, le prestataire doit avoir l'agrément Mon Accompagnateur Rénov', conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **14 logements :**

Objectifs thématique énergie	**Nombre de logements**
Propriétaires occupants éligibles Anah	12
Propriétaires bailleurs éligibles Anah	2

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués
- Nombre et typologie des motifs des abandons de projets en cours
- Nombre et typologie des logements réhabilités et des ménages aidés
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- Montant et % des aides attribuées.
- Retranscription cartographique des indicateurs listés ci-dessus.

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

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de handicap, les enjeux d'accueil de population de la CCHP au sein de l'espace régional et des cœurs de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou en situation de handicap sont une clientèle logique pour le centre-bourg de Mirebeau, permettant un accès facile aux commerces et services, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré opérationnelle a mis en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en centre-ville.

3.7.1 Descriptif du dispositif

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet autonomie de la présente convention OPAH-RU intègrera une mobilisation des aides de l'ANAH à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, l'équipe de suivi-animation se rapprochera systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes en situation de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et les animateurs seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'opérateur en charge du suivi- animation aura à sa charge le repérage des personnes ayant des besoins de travaux liés à l'autonomie dans les logements en lien avec la CCHP et ses partenaires. Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique.

Les partenariats avec les services concernés reposera sur l'établissement par l'équipe de suivi animation, au premier trimestre de l'opération de contacts avec les travailleurs sociaux de secteur, la MDFPH, les travailleurs sociaux de la Caisse d'Allocation Familiale, le CLIC, le CCAS de Mirebeau, et les équipes APA , sous la fore d'un séminaire réunissant l'ensemble de ces acteurs à la fois pour leur présenter l'OPAH-RU et pour identifier précisément chaque relais et les modes de transmission d'information à privilégier.

Au regard de la très petite taille du périmètre d'OPAH-RU (561 logements occupés), ces relations partenariales ne donneront pas lieu à l'établissement de conventions, en revanche, l'équipe opérationnelle présentera un bilan de ses interactions avec les acteurs sociaux à l'occasion des comités techniques de l'OPAH-RU.

Aides financières

Dans le cadre de cette OPAH-RU, les aides financières prévues sont reprises en Annexe 6 de la présente convention.

D'autres locaux commerciaux vacants pourront être identifiés par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU en lien avec les élus, dans un souci de préservation des linéaires commerciaux dynamiques de la commune.

3.7.2 Objectifs

Objectifs travaux d'adaptation	**Nombre de logements**
Propriétaires occupants	8

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre d'orientations MDPH
- Le nombre de projets d'adaptation aidés par l'Anah / autres partenaires (Caisses de retraite, Action Logement).
- Types de travaux, Montant des travaux
- Localisation des projets,

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Mirebeau répond notamment au besoin d'accompagnement **des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 2 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels la CAF de la Vienne, le Département de la Vienne (FSL et équipes APA) et le CCAS de Mirebeau complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux…). La coordination sera essentielle entre ces différents acteurs et l'opérateur de l'OPAH-RU en sera le relai. Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale. Le cas échéant, la mobilisation de dispositifs de caisses d'avance de type Procivis ou de prêts complémentaires permettant de financer le reste à charge devra être étudiée par l'opérateur afin de faire en sorte que les projets puissent voir le jour ;

2. Un suivi animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. La présente OPAH-RU permettra de produire **15 logements conventionnés** tous projets confondus et d'accompagner **40 ménages à faibles ressources**.

Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets de rénovation envers les ménages modestes et très modestes, l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour objectif de :

- Solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires, tels que la Fondation Abbé Pierre, le Conseil Départemental ...
- Réaliser un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) permettant d'évaluer les besoins et les difficultés des ménages,
- Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah (garantie d'un loyer conventionné), à conventionner leurs logements avec Action Logement (logement au bénéfice des salariés), et faire appel à l'intermédiation locative,
- Fournir un appui au relogement si des interdictions temporaires ou définitives d'habiter sont à envisager dans le cadre des mesures coercitives ou en cas de blocage sur les solutions de relogement dans le cadre de l'ORI. L'animateur accompagnera les ménages et veillera au respect du droit des occupants. L'animateur fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services de la commune, ou le service social du Conseil Départemental, l'Action Sociale de la CAF, le CCAS, les associations etc.

- Orienter les publics accompagnés vers les dispositifs de droit commun (FSL, Département CAF...) ou les mettre en contact avec les différents services sociaux de proximité au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées. Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

Aides financières
Toutes les aides financières proposées par l'OPAH-RU touchent des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou des locataires à faibles ressources grâce au conventionnement des loyers par des propriétaires bailleurs. Le détail de ces aides est repris en Annexe 6 de la présente convention.

3.8.2 Objectifs

L'objectif de cette OPAH-RU sera d'accompagner en 5 ans, **25 ménages de propriétaires occupants modestes ou très modestes et 15 propriétaires bailleurs conventionnés** dans leurs projets de rénovation.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre de ménages modestes et très modestes propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'ensemble des volets de la présente convention
- Le nombre de logements conventionnés appartenant à des propriétaires bailleurs rénovés et/ou remis sur le marché
- Le nombre de diagnostics sociaux de ménages (environ 10 par an)

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Petites Villes de Demain à Mirebeau, ainsi qu'avec le périmètre de protection du patrimoine (SPR).

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Mirebeau un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une orientation des porteurs de projets vers les services ADS et l'UDAP 86.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, CCHP et Commune de Mirebeau permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements et une diminution des gaz à effet de serre (GES).
Par ailleurs, les projets seront étudiés aux regards des risques naturels (inondation par exemple ou technologiques).

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Une ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP,
- **Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques**
- **La mobilisation le cas échéant du dispositif fiscal Denormandie**
- **L'incitation à l'utilisation de biomatériaux et l'appel à des artisans labellisés RGE pour les travaux de rénovation.**

3.9.2 Objectifs

L'objectif de cette OPAH-RU sera, sur le plan patrimonial et environnemental, d'accompagner des projets de rénovation de qualité qui respectent le patrimoine existant et l'environnement.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- Le nombre de projets accompagnés dans le SPR / aux abords de Monuments Historiques
- Réduction moyenne des émissions de GES des ménages bénéficiaires 6 à 12 mois après travaux

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec la convention-cadre « Petites Villes de Demain » de Mirebeau, qui définit les enjeux liés au développement économique et commercial comme suit :

- Pérenniser le maillage de commerces et de services de proximité
- Conforter la diversité de l'offre en accueillant de nouveaux concepts commerciaux
- Conforter la centralité du cœur de ville de Mirebeau et améliorer la variété de l'offre proposée.

L'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 2.4 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de cette activité du tissu économique local que la convention-cadre Petites Villes de Demain entend conforter.

C'est dans ce cadre que l'OPAH-RU intervient sur le volet requalification du parc privé et participe à ce titre à la revalorisation de l'activité commerciale, notamment via :

- Les opérations d'aménagements et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants et de développer le maillage de sites commerciaux intermédiaires et de proximité ;
- L'arrivée d'une population nouvelle dans le centre-ville qui contribuera à pérenniser les commerces de proximité ;
- Des parcours dynamiques de chalandise en centre-ville permettant d'améliorer le cadre de vie.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressées par les travaux prévus peuvent enrichir le dispositif. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de **2.4 Millions d'Euros de travaux en 5 ans** ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).
- Il est également à noter que la mise en place au niveau national de Mon Accompagnateur Rénov' devrait permettre, en plus de ces objectifs ciblés sur les publics modestes et très modestes, d'enclencher une dynamique plus large de rénovation du bâti sur le territoire.

Par ailleurs, la condition de la réussite des objectifs de travaux de cette OPAH-RU sera la bonne mise en place d'un partenariat avec les professionnels du bâtiment du territoire à travers un réseau d'entreprises fiables et mobilisées pour répondre aux besoins des habitants.

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU réalisera en coordination avec l'Espace Conseil France Rénov des communications ciblées à destination de ces professionnels et des réunions d'information seront organisées en lien avec la CCHP au lancement de l'opération.

Des indicateurs de suivi et de résultat correspondant à ce volet seront mis en place et mis à jour régulièrement par l'opérateur de suivi animation, parmi lesquels :

- L'implantation de locaux commerciaux et d'activités dans le périmètre de l'OPAH-RU
- Le nombre de locaux professionnels transformés
- Les incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU et provenance géographique des entreprises mobilisées.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à **73 logements (dont 40 sur les thématiques Anah uniquement)**, répartis comme suit :
- 25 logements occupés par leur propriétaire modeste ou très modeste
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ayant conventionné leur loyer
- 33 logements bénéficiaires d'aides locales complémentaires

Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs quantitatifs globaux (Anah + aides locales)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements PO	**1**	**4**	**5**	**5**	**5**	**5**	**25**
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	1	1	1	1	1	**5**
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	1	2	2	2	2	3	**12**
Dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	0	1	2	2	2	1	**8**
Nombre de logements PB	**0**	**2**	**2**	**4**	**4**	**3**	**15**
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	0	1	2	3	2	**8**
Dont travaux de transformation d'usage	0	1	1	1	1	1	**5**
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	0	1	0	1	0	0	**2**
Aides locales complémentaires	**0**	**7**	**6**	**7**	**6**	**7**	**33**
Ravalement de façades	0	3	3	3	3	3	**15**
Prime de sortie de vacance	0	1	1	1	1	1	**5**
Prime de création d'espace extérieur privatif	0	1	1	1	1	1	**5**
Prime de changement d'usage	0	1	1	1	1	1	**5**
Prime d'accession à la propriété	0	1	0	1	0	1	**3**

Objectifs quantitatifs (Anah uniquement)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements PO	**1**	**4**	**5**	**5**	**5**	**5**	**25**
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	1	1	1	1	1	**5**
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	1	2	2	2	2	3	**12**
Dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	0	1	2	2	2	1	**8**
Nombre de logements PB	**1**	**2**	**4**	**4**	**2**	**2**	**15**
Dont Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds)	0	0	2	2	2	2	**8**
Dont travaux de transformation d'usage	0	1	2	2	0	0	**5**
Dont Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique)	1	1	0	0	0	0	**2**
Objectifs Loc'1, Loc'2, Loc'3*	**1**	**2**	**4**	**4**	**2**	**2**	**15**
Loc'1 (intermédiaire)	1	2	3	3	2	2	**13**
Loc'2 (social)	0	0	1	0	0	0	**1**
Loc'3 (très social)	0	0	0	1	0	0	**1**

**En double compte par rapport aux objectifs de logement PB, donné à titre indicatif.*

Chapitre IV – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **1 111 200,00€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération		2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aides aux travaux		47 600,00€	146 000,00€	194 100,00€	194 100,00€	152 400,00€	173 300,00€	**908 100,00€**
Dont aides à l'ingénierie	*Part fixe*	8 150,00€	24 450,00€	24 450,00€	24 450,00€	24 450,00€	15 000,00€	**120 950,00€**
	Part variable	3 600,00€	10 350,00€	17 500,00€	17 500,00€	17 200,00€	16 000,00€	**82 150,00€**
TOTAL		**59 350,00€**	**181 400,00€**	**236 050,00€**	**236 050,00€**	**194 050,00€**	**204 300,00€**	**1 111 200,00€**

5.2. Financements de la CCHP (Communauté de Communes du Haut-Poitou)

5.2.1. Règles d'application

La maîtrise d'ouvrage de cette opération programmée est assurée par la Communauté de Communes du Haut-Poitou (CCHP), dont elle finance une partie des coûts d'ingénierie. La CCHP finance également des aides aux travaux en abondement des aides Anah telles que reprises en Annexe 6 à la présente convention. :

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCHP pour l'opération sont de **290 182,00 €**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aides aux travaux	0€	22 500,00€	35 500,00€	54 500,00€	67 500,00€	51 500,00€	**231 500,00€**
Dont aides à l'ingénierie (Part fixe reste à charge TTC)	1 304,00€	11 736,00€	11 736,00€	11 736,00€	11 736,00€	10 432,00€	**58 682,00€**
TOTAL	**1 304,00€**	**34 236,00€**	**47 236,00€**	**66 236,00€**	**79 236,00€**	**61 932,00€**	**290 182,00€**

5.3. Autres partenaires

5.3.1. Commune de Mirebeau

5.3.1.a. Règles d'application

La Commune de Mirebeau finance des aides aux travaux en abondement des aides Anah, ainsi que des aides locales complémentaires, telles que reprises en Annexe 6 à la présente convention.

5.3.1.b Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Mirebeau pour l'opération sont de **232 000,00 €**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aides aux travaux (thématiques Anah)	500,00€	6 500,00€	12 000,00€	17 000,00€	22 000,00€	17 000,00€	**75 000,00€**
Dont aides locales complémentaires	2 000,00€	31 400,00€	31 400,00€	31 400,00€	31 400,00€	29 400,00€	**157 000,00€**
TOTAL	**2 500,00€**	**37 900,00€**	**43 400,00€**	**48 400,00€**	**53 400,00€**	**46 400,00€**	**232 000,00€**

5.3.2. Département de la Vienne

5.3.2.a. Règles d'application

Le Département de la Vienne finance une partie du volet « aides aux travaux » de l'OPAH-RU, aux côtés de l'Anah, de la Communauté de Communes du Haut-Poitou et de la commune de Mirebeau, conformément à la fiche action n°4 du schéma départemental de l'habitat 2023-2028. Le détail de ces aides aux travaux et des aides locales complémentaires proposées est repris en Annexe 6 à la présente convention.

5.3.2.b Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de la Vienne pour l'opération sont de **102 000,00€**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aides aux travaux (thématiques Anah)	500,00€	11 600,00€	14 600,00€	22 600,00€	24 600,00€	19 100,00€	**93 000,00€**
Dont aides locales complémentaires	0€	3 000,00€	3 000,00€	3 000,00€	0€	0€	**9 000,00€**
TOTAL	**500,00€**	**14 600,00€**	**17 600,00€**	**25 600,00€**	**24 600,00€**	**19 100,00€**	**102 000,00€**

5.3.3. Région Nouvelle-Aquitaine

5.3.3.a. Règles d'application

La Région Nouvelle-Aquitaine finance une partie des dépenses d'ingénierie de l'OPAH-RU, aux côtés de l'Anah, et de la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Elle finance 20% du montant fixe hors taxe de l'ingénierie de suivi-animation de l'opération, aux côtés de l'Anah qui en finance 50% et de la CCHP qui en finance 30%.

5.3.2.b Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Nouvelle-Aquitaine pour l'opération sont de **50 000,00 €**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

Année de l'opération	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Dont aide à l'ingénierie	2 500,00€	10 000,00€	10 000,00€	10 000,00€	10 000,00€	7 500,00€	50 000,00€
TOTAL	**2 500,00€**	**10 000,00€**	**10 000,00€**	**10 000,00€**	**10 000,00€**	**7 500,00€**	**50 000,00€**

Article 6 – 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.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'engage à informer cet organisme des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

L'objectif est de :

✓ Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement,

✓ Compléter les financements publics (Etat, ANAH, Collectivités Territoriales ou autres intervenants) lorsqu'ils sont insuffisants ou pallier à la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,

✓ Adapter les remboursements à la situation particulière de chaque propriétaire occupant après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

✓ Les propriétaires modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, Collectivités locales,

✓ Les bénéficiaires d'une aide ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

✓ Examen et validation de chaque projet en comité technique (lorsqu'une telle instance est mise en place),

✓ Décision d'attribution de prêt : en complément des aides apportées par l'ANAH, les collectivités et autres partenaires,

✓ Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur.

Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :

✓ Au(x) artisan(s),

✓ Sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

✓ Sans intérêts, sans frais de dossier et sans frais de gestion

Nature des travaux :

✓ Amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique

✓ Handicap et/ou vieillissement,

✓ Sortie d'insalubrité

Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la **Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique** (CARTTE) :

Depuis janvier 2015, la SACICAP PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE s'est engagée aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP NOUVELLE AQUITAINE, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, PROCIVIS AQUITAINE SUD, le DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, le DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE et LA REGION NOUVELLE AQUITAINE. L'instruction et la gestion des dossiers est assurée par PROCIVIS POITOU-CHARENTES pour les départements de la CHARENTE, CHARENTE-MARITIME, DEUX-SEVRES et VIENNE. PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE est gestionnaire du Fonds.

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

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'ANAH et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux.

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire,
- Avance plafonnée à 9 000 €/dossier,
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- Plafonds de ressources : RFR + PO modestes et très modestes ANAH,
- Logements de + de 15 ans,
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTTE),
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

Pour toutes subventions ANAH supérieures à 9 000 €, PROCIVIS POITOU-CHARENTES fait l'avance du complément permettant ainsi le préfinancement de l'aide dans sa globalité.

La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES se réserve le droit de refuser une avance à un propriétaire en raison des risques encourus (travaux trop importants au regard des revenus, ressources trop faibles, défaut de paiement, endettement trop élevé ou tout autre motif justifié par la situation particulière du propriétaire au regard de l'opération financée).

Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Ce pilotage sera exercé par la CCHP aux côtés de l'opérateur choisi dans le cadre du marché public qui sera passé pour opérer le suivi-animation de cette opération, en lien étroit avec les instances de la CCHP, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, plusieurs niveaux de pilotage sont envisagés : stratégique et technique. Ils sont tous assurés par la CCHP, maître d'ouvrage de l'opération.

- Comité de pilotage politique sur l'ensemble du projet ;
- Comité technique, de mise en œuvre et suivi du projet ;
- Groupes de travail thématique.

7.1.2.1 Le comité de pilotage politique

Le Comité de Pilotage s'assure du bon déroulement global de l'opération. Il présente l'état d'avancement du programme, veille au respect des objectifs ainsi qu'à leur cohérence avec les enjeux de l'OPAH RU et il peut proposer des évolutions du dispositif en fonction des résultats soulignés par le bilan annuel. Il valide les propositions de réorientation nécessaires selon les évolutions et les résultats effectifs.

Il se réunira au moins une fois par an et en début d'opération pour la présentation des modalités de suivi-animation, des actions de communication et en fin d'opération pour présenter le bilan final.

Il sera présidé par la Communauté de Communes du Haut-Poitou. La composition du comité de pilotage est identique au comité de pilotage PVD en y intégrant les partenaires PROCIVIS, la plateforme de rénovation énergétique et le titulaire de l'OPAH-RU.

Pour rappel, la composition du COPIL PVD regroupe :

- La CCHP représentée par son Président et son Vice-Président en charge du programme PVD ;
- La Commune de Mirebeau représentée par son Maire et/ou son représentant ;
- L'Etat représenté par le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne ou son représentant ;
- La Délégation locale de l'ANAH Vienne ;
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Vienne représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- Le Département de la Vienne ;
- La Région Nouvelle-Aquitaine ;
- La Caisse des Dépôts – Banques des Territoires ;
- L'Agence de la Transition Ecologique (ADEME) Nouvelle-Aquitaine ;

- Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) Sud-Ouest ;
- Les administratifs de la CCHP et de la Commune.

D'autres partenaires peuvent être associés selon les besoins : la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), L'Agence Régionale de Santé (ARS), ACTION LOGEMENT, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)…

7.1.2.2 Le comité technique

Le Comité technique est chargé de la conduite opérationnelle afin :

- De présenter l'état d'avancement de la mission,
- D'assurer le suivi des dossiers en cours,
- D'aborder techniquement les dossiers complexes ou spécifiques ou en situation de blocage,
- D'évoquer les mesures d'accompagnement social à lancer,
- De présenter les situations d'habitat indigne constatées.
- De préparer le Comité de Pilotage

Il se réunira au minimum deux fois par an et il sera composé a minima :

- Des représentants de la ville de Mirebeau (DGS, service/direction Habitat) et de la CCHP (service/direction Habitat, service développement économique…),
- Des représentants de la délégation locale de l'ANAH,
- Des représentants du Conseil Départemental de la Vienne,
- L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU,
- Du Conseiller France Rénov.

7.1.2.3 Le groupe de travail thématique

Le groupe de travail thématique permet de travailler sur des sujets liés à l'opération ou plus largement en lien avec le logement (communication, réforme en cours, habitat innovant, évaluation, process, cibles spécifiques, …)

Il se réunira a minima 6 fois par an et il sera composé des représentants des participants des comités cités plus haut en lien avec le sujet abordé.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire opérateur qui s'attachera à accompagner les porteurs de projets du territoire au regard des objectifs de la présente convention. Cet accompagnement visera notamment à :

- Aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- 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 ;
- Faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement sur mesure.

L'opérateur de suivi-animation qui sera retenu devra démontrer a minima les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU.
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs (opérations complexes type ORI...) en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec la CCHP
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement (appui juridique...)

7.2.1. Opérateur en charge du suivi-animation de l'opération

La Communauté de Communes du Haut-Poitou va faire appel à un opérateur afin d'assurer le suivi-animation de l'opération.

A / La communication et l'animation générale de l'opération

B / Le cœur du dispositif OPAH-RU focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi animation » :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**
- **L'accompagnement des scénarios de projets** concernés par un système d'aide complémentaires mises en place par la commune de Mirebeau, et la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

C / Les opérations de maîtrise foncière (volet urbain) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants. Ce volet, financé de manière séparée du suivi-animation classique de l'opération, inclut des études de faisabilité et de calibrage sur 8 parcelles identifiées, si les situations le nécessitent.

D/ Les missions de Mon Accompagnateur Renov' qui doivent être assurées par des opérateurs agréés agissant en tant qu'équipes de suivi-animation OPAH-RU.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 4 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'opérateur en charge du suivi-animation assurera les missions suivantes :

Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Ces actions à large spectre intègreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH-RU. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des

porteurs de projet non éligibles aux financements de l'OPAH-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU.

De manière plus détaillé, elles recouvreront :

- La mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et investisseurs ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;
- L'information et accueil du public lors de permanences pour informer les propriétaires sur le dispositif d'amélioration de l'habitat (modalités organisationnelles, aides financières…), en articulation avec le PTRE et l'Espace Conseil France Renov'. L'opérateur de l'OPAH-RU devra mettre en œuvre une procédure permettant un renvoi et un suivi efficace des demandeurs lorsque la situation le nécessite entre ces différents acteurs, afin de s'assurer que les particuliers puissent effectivement être aiguillés dans leur projets de travaux sans être découragés ;
- L'assistance à la CCHP pour la préparation des réunions d'information et pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.) à destination des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les subventions mobilisables ;
- La mobilisation des partenaires relais auprès des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les partenaires financeurs du Programme Petites Villes de Demain à mobiliser ;
- La mobilisation et prospection des propriétaires privés et investisseurs susceptibles d'engager des travaux
- Le repérage des ménages éligibles, des logements pouvant potentiellement faire l'objet de travaux avec les propriétaires et des logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins identifiés ;
- L'identification en lien avec les professionnels de l'habitat (agences immobilières, notaires …) de propriétaires bailleurs pouvant intégrer la démarche (propriétaires disposant d'un patrimoine immobilier conséquent sur la commune, investisseurs potentiels ...).

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting et d'auto-évaluation.

Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique, en lien avec l'expérimentation de l'autorisation préalable de mise en location.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement le cas échéant.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demande de financement, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions. L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets.
- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de financements, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.

L'accompagnement prévoira le cas échéant une modélisation des projets.

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

Volet C / Opérations de maîtrise foncière

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération assurera les missions suivantes :

- Après accord de la CNLHI, réalisation des études de faisabilité et de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier. La réalisation de ces études s'appuiera sur les études d'opportunité réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU ne se limitera pas à la liste établie préalablement au lancement de l'opération.
- Le cas échéant pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure coercitive, accompagnement de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, de la commune concernée et ses partenaires pour :
    - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée…) ;
    - La définition des projets de restauration (en mettant à profit les études d'opportunité réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU) ;
    - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
    - Le relogement provisoire ou définitif des occupants en lien avec le CCAS de la commune ;
    - Le montage des dossiers de financement.

Volet D / Les missions de Mon Accompagnateur Rénov'

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le futur prestataire devra être agréé Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, afin de réaliser les missions correspondantes dans le cadre de l'opération programmée. Il devra aussi être détenteur de l'agrément CCH pour pouvoir effectuer l'accompagnement Ma Prime Adapt'.

CES MISSIONS PORTERONT SUR L'ENSEMBLE DU PROGRAMME D'ACTIONS DE L'OPAH-RU

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

- Le service instructeur de l'Anah : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

- Les autres organismes financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, Conseil Départemental etc. Ces rencontres permettront

d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU. Par ailleurs, les propriétaires occupants ou bailleurs seront informés et conseillés sur les aides fiscales en vigueur à solliciter pour compléter les plans de financement (Denormandie).

- La DDT et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) pour la détection et le suivi des cas, organisés en DDETSPP et en DDT.

- La Mairie de Mirebeau et ses services pour la détection de logements ne respectant pas le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- Les services sociaux et acteurs de terrain : parallèlement à la tenue des comités techniques et thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi-animation sollicitera les services compétents : Département, CAF, CCAS, MSA.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Leur liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis et signalements insalubrité par exemple. Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

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 (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

7.3.2. Évaluation et suivi des actions engagées

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.

Evaluation de la mission d'animation :

- L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :
- L'efficacité des circuits de repérage
- 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 de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'opérateur en charge du suivi-animation et permettra:

- D'identifier chaque famille repérée (tout en garantissant un anonymat des informations diffusées), l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, 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 gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- Une distinction sera établie 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 pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de Communes, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La CCHP se dotera également d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %.

Sur alerte de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération, la CCHP informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'opérateur en charge du suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de Communes.

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

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
  - De l'efficacité de l'animation mise en place
  - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
  - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, …)
  - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs

    - Du respect du plan de communication
    - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), 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'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération contribuera, en ce qui le 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 par l'opérateur en charge du suivi-animation au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra *a minima* :

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

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

Chapitre VI – COMMUNICATION

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'équipe de suivi-animation 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, ainsi que de la CCHP et de la Commune de Mirebeau sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leurs chartes graphiques. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement **la Communauté de Communes du Haut-Poitou, la Commune de Mirebeau, le Département de la Vienne, la Région Nouvelle Aquitaine et l'Etat.**

Chapitre VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à partir du 2 septembre 2024.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 5 exemplaires à Mirebeau, le 26/06/2024

Pour la Communauté de Communes du Haut-Poitou Monsieur Benoît PRINÇAY, Président	**Pour la Commune de Mirebeau** Monsieur Daniel GIRARDEAU Maire
Pour l'Agence Nationale de l'Habitat M. Jean-Marie GIRIER, délégué local de l'Anah dans le département	**Pour l'Etat** M. Jean-Marie GIRIER, Préfet de la Vienne
Pour le Département de la Vienne Monsieur Alain PICHON, Président du Conseil Départemental de la Vienne	**Pour PROCIVIS Poitou-Charentes** **Monsieur Roland CHAUVEAU et/ou son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT**

Annexe 1. Exemples d'indicateurs possibles de suivi de l'opération

Volet	Indicateurs de suivi possibles
Volet urbain	○ Le nombre de situations bloquées qui ont évolué dans le cadre de l'opération
Volet foncier	○ Le nombre total de logement réhabilités ○ Le nombre de logements réhabilités à la suite de procédures coercitives ; ○ Le nombre de logements réhabilités par des opérateurs dans le périmètre d'intervention ; ○ Le nombre de logements neufs dans le périmètre d'intervention. ○ Nombre de logements aux étages de commerces remis sur le marché ; ○ Le recensement des friches reconquises et leur retranscription cartographique. ○ Nombre d'Unités Foncières (UF) + total emprise au sol en acquisition foncière amiable ○ Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption ○ Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux ou DUP aménagement ○ Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique ○ Nombre de locaux démolis (dont logement, dont autres locaux) ○ Nombre de relogements ○ Montant des acquisitions ○ Montants des rétrocessions de charges foncières ○ Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations ○ Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations ○ Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ; ○ Nombre de visites réalisées.
Volet immobilier	○ Le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une restructuration ○ Le nombre de logements vacants remis sur le marché ○ Le nombre de PO accédants en centre-ville
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	○ Le nombre de signalements et de situations LHI traitées (avec ou sans subvention) ○ Le nombre et le type de procédures prises ○ Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ; ○ Nombre de procédures (le cas échéant) ; ○ Nombre de logements réhabilités ; ○ Type de travaux réalisés ; ○ Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ; ○ Nombre de logts subventionnés & caractéristiques (PO/PB, loyer…) ; ○ Montants des subventions attribuées et % d'aide ; ○ Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ; ○ Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;

	○ Montant des reventes et du déficit foncier ; ○ Typologie des projets et repreneurs.
Volet énergie et précarité énergétique	○ Des indicateurs de typologie du bien (surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant/après travaux, consommations énergétiques avant/après travaux, étiquettes énergétiques avant/après travaux, gain énergétique) ○ Des indicateurs sur les ménages occupants ou locataires : composition familiale, classe d'âges, catégorie socio-professionnelle, statut d'occupation ○ Nombre de logements visités et diagnostiqués ○ Nombre et typologie des motifs des abandons de projets en cours ○ Nombre de logements réhabilités : nature et montants des travaux, nature et montant des aides mobilisées, reste à charge, difficultés éventuelles rencontrées. ○ Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Plateforme de la rénovation énergétique ; ○ Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ; ○ Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ; ○ Montant et % des aides attribuées. ○ Retranscription cartographique des indicateurs listés ci-dessus.
Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	○ Le nombre d'orientations MDPH ○ Le nombre de projets d'adaptation aidés par l'Anah ○ Le nombre de projets d'adaptation ayant obtenu des aides financières d'autres partenaires (Caisses de retraite, Action Logement par exemple). ○ Types de travaux, ○ Localisation des projets, ○ Coûts de réhabilitation au m², ○ Montant des travaux réalisés.
Volet social	○ Le nombre de ménages modestes et très modestes propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'ensemble des volets ○ Le nombre de logements conventionnés appartenant à des propriétaires bailleurs rénovés et/ou remis sur le marché ○ Le nombre de logements accompagnés par la collectivité ○ Les profils de ménage accompagnés (CSP, âge des occupants, nombre d'enfants). ○ Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser), ○ Nombre de ménages relogés, ○ Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux, ○ Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.
Volet patrimonial et environnemental	○ Le nombre de projets accompagnés dans le SPR et au titre des abords de Monuments Historiques de la commune, en lien avec les services du patrimoine.
Volet économique et développement territorial	○ L'implantation de locaux commerciaux et d'activités dans le périmètre de l'OPAH-RU ○ Le nombre de locaux professionnels transformés ○ Les incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU et provenance géographique des entreprises mobilisées.

Annexe 2. Adresses éligibles à l'aide communale au ravalement de façades

Les 45 façades identifiées comme éligibles aux aides façades de la commune de Mirebeau sont les suivantes :

Toutes les adresses d'immeubles d'habitation situées Place de la République

- Place Denfert-Rochereau
- 1 rue Carnot
- Rue Hoche
- 2 rue de Turenne
- 1 et 3 rue Maurice Aguillon
- 1 rue Jean Bart
- 2 rue Marceau

Annexe 3. Fiches actions répertoriées dans le cadre de la convention d'ORT de Mirebeau



Annexe 4. Adresses situées à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU de Mirebeau

- Rue Aliénor d'Aquitaine (n°2)
- Rue Berthelot du 1 au 17
- Rue Carnot du 1 au 28
- Rue Chevreul (pairs) du 2 au 10
- Rue Condorcet du 1 au 13
- Rue Curie du 1 au 21
- Rue d'Amberre du 1 au 14
- Rue de l'industrie (n° 3, 68 et 69)
- Rue de la barre du 1 au 12
- Rue de la Fontaine aux Femmes du 1 au 5
- Rue de la Gare du 1 au 8
- Rue de la Gaurie (n°1 et 2)
- Rue de la Madeleine (pairs) du n° 4 au n° 26
- Rue de la Madeleine (impairs) du n° 7 au 15
- Rue de la Mothe Chant-Dioux n° 4 et n°6
- Rue de la Mutualité du n° 3 au n°14
- Rue de la Poste (n°1)
- Place de la Poterie (n°1)
- Place de la République n° 2 au n° 24
- Rue de la Source n° 1 au n°6
- Rue de la Tour Candale n° 1 au n° 5
- Place de la Membrilla (n° 2 au n°6)
- Place de Regen n°3 et n°4
- Rue de Saint-Jean de Sauves (n° 1 au n°19)
- Rue de Turenne (n°1 au n°10)
- Rue de Vaudoiron (n°2, 4, 6 et 1)
- Place Denfert Rochereau (n°1 au n°13)
- Rue des Gruges (n°1, 4 et 5)
- Rue des Murs (n°3 et n°5)
- Rue du Baconnet (n°1 au n°12)
- Place du Champ de Foire (n°1 au n°4)
- Rue du Franc Archer (N°4 et n°6)
- Avenue du Général de Gaulle (impairs) du n°1 au n°29
- Avenue du Général de Gaulle (pairs) du n°2 au n°20
- Place du Huit Mai 1945 (n°8)
- Place du Mail du n°1 au n°13
- Rue du Mirebinet n°1 au n°6
- Rue Emile Zola du n°1 au n°25
- Rue Eugène Chevalier n°2 et n°4
- Boulevard Foulques Nerra (impair) n°7, 9 et 13
- Boulevard Foulques Nerra (pair) du n°8 au n°40
- Rue Franklin n°1 et n°2
- Rue Gambetta du n°2 au n°36
- Rue Georges David du n°1 au n°12
- Rue Gilbert Landry du n°2 au n°14
- Rue Hoche du n°5 au n°34
- Rue Jacquard du n°1 au n°27
- Rue Jean-Bart n°3, 4, 5, 10 et 12
- Rue Jourdain (impair) du n°3 au n°9
- Rue Jules Ferry du n°2 au n°15
- Rue Kléber du n°3 au n°36
- Rue Marceau (pair) du n°2 au n°10
- Rue Marceau (impair) du n°5 au n°21
- Rue Maurice Aguillon du n°1 au n°29
- Rue Nationale du n°1 au n°30
- Impasse Parmentier du n°1 au n°5
- Rue Parmentier n°1 et n°3
- Rue Pasteur du n°1 au n°43
- Rue Paul Bert n°2 et n°8
- Petite rue Tour Candal n°1 et n°3
- Petite rue de la Madeleine du n°1 au n°8
- Petite rue de Thiers n°1, 4 et 6
- Rue Rabelais du n°1 au n°21
- Boulevard Richelieu du n°1 au n°5
- Impasse Saint-Hilaire du n°1 au n°12
- Rue Saint-Jacques n°3 et n°5
- Rue Theodore Arnault du n°1 au n°29
- Rue Theophraste Renaudot n°1, 3, 4 et 6
- Rue Thiers du n°2 au n°21
- Rue Turgot du n°1 au n°5
- Rue Victor Hugo du n°1 au n°40
- Boulevard Voltaire du n°2 au n°36

Annexe 5. Récapitulatif des aides aux travaux et des aides locales proposées par les différents partenaires financeurs dans le cadre de cette OPAH-RU

- « **Aides aux travaux » sur les thématiques Anah relatives aux propriétaires occupants modestes ou très modestes** :

  - Dispositif Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds et Lutte contre l'Habitat Indigne) :
    - Aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (60 à 80% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 70 000€ de travaux selon un critère revenu des ménages modestes ou très modestes), soumis à l'atteinte d'une étiquette DPE E au minimum après travaux
    - Abondement de la CCHP de 15% du montant des travaux hors taxe plafonné à 70 000€ de travaux, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah
    - Prime de 500€ du Département de la Vienne, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah
    - Prime de 5 000€ de la commune de Mirebeau, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah

  - Dispositif Ma Prime Adapt' (autonomie):
    - Aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Adapt' (50 à 70% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 22 000€, sous critère de revenus modestes ou très modestes des ménages et

  - Dispositif Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique) :
    - Aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Renov (60 à 80% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 55 000€ de travaux si 3 étiquettes DPE sont gagnées après travaux, sous critère de revenu des ménages modestes ou très modestes)

- « **Aides aux travaux » sur les thématiques Anah relatives aux propriétaires bailleurs** :

  - Dispositif Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (rénovation énergétique) :
    - Aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Renov' (35% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 750€/m², dans la limite de 60 000€ de travaux), sous critère de conventionnement
    - Abondement de la CCHP de 5% du montant travaux hors taxes plafonné à 60 000€ de travaux, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah

  - Dispositif Ma Prime Adapt' (autonomie):
    - Aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU (25% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 750€/m², dans la limite de 60 000€ de travaux), sous critère de conventionnement
    - Abondement de la CCHP de 15% du montant travaux hors taxes plafonné à 60 000€ de travaux, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah

  - Dispositif Ma Prime Logement Décent (Travaux lourds et Lutte contre l'Habitat Indigne) :
    - Aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Logement Décent (35% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 1000€/m² dans la limite de 80 000€ de travaux), soumis à l'atteinte d'une étiquette DPE E au minimum après travaux, sous critère de conventionnement
    - Abondement de la CCHP de 20% du montant des travaux hors taxe plafonné à 80 000€ de travaux, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah
    - Prime de 5 000€ de la commune de Mirebeau selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah

- Sur la thématique des transformations d'usage :
    - Aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU (25% du montant des travaux hors taxes plafonnés à 750€/m², dans la limite de 60 000€ de travaux), sous critère de conventionnement
    - Abondement de la CCHP de 15% du montant travaux hors taxes plafonné à 60 000€ de travaux, selon les mêmes critères d'éligibilité que l'Anah

- **Aides locales complémentaires :**

    - De la commune de Mirebeau :

        - **Aides à la rénovation des façades** : pour environ 15 façades des 45 identifiées autour de la Place de la République à Mirebeau : subvention de 30% maximum du montant des travaux hors taxes, plafonnés à une subvention maximale de 5 400€ par façade. Le détail des adresses identifiées éligibles à ce règlement d'aide au ravalement de façades est présenté en Annexe 2 à la présente convention.

        - **Prime de sortie de vacance :** pour 5 logements maximum en 5 ans, réservée aux logements vacants depuis plus de 2 ans remis sur le marché après un programme de rénovation globale : prime de 4 000€ par logement.

        - **Prime espaces extérieurs privatifs :** pour 5 logements en 5 ans, pour la création d'espaces extérieurs privatifs (terrasse, balcon, toit-terrasse) de 6m² minimum dans les logements locatifs loués ou remis sur le marché après travaux qui ne comprennent pas encore de jardin ou d'espace extérieur de ce type. Cet espace devra avoir été créé après agrément par les services d'urbanisme ainsi que les ABF : prime de 5 000€ par logement.

        - **Prime de changement d'usage :** pour 5 logements en 5 ans, pour la reconversion de locaux commerciaux vacants depuis plus de 2 ans situés en rez-de-chaussée, hors des linéaires commerciaux protégés de la commune, en logements accessibles PMR (personnes à mobilité réduite). Le logement produit devra être loué par un bailleur conventionné dans le cadre de l'OPAH-RU. Cette prime peut être sollicitée en complément des aides aux travaux Anah et CCHP relatives à la transformation d'usage, selon les mêmes critères d'éligibilité : prime de 5 000€ par logement.

    - Du Département de la Vienne :

        - Une **prime d'accession à la propriété :** pour 3 logements en 5 ans, visant les ménages primo-accédants respectant les critères de revenu modestes ou très modestes de l'Anah qui font l'acquisition d'un bien dans le périmètre de l'OPAH-RU en vue d'en faire leur résidence principale : prime de 3 000€ par logement.

Typologie d'occupation et type de travaux		Obj. logts en 5 ans	Eligibilité	Anah			CC du Haut Poitou			CD 86			Mirebeau		
				Taux subvention Anah	Plafond travaux Anah	Montant max subvention	Taux subvention CCHP	Plafond travaux	Montant max subvention	Taux subvention CD86	Plafond travaux	Montant max subvention	Taux subvention Mirebeau	Plafond travaux	Montant max subvention
Thématiques Anah Propriétaires Occupants	Ma Prime Renov' (énergie)	12	Très modestes	80%	55 000€*	44 000€	-	-	-	Forfait 500€ / logement			Prime 500€ / logement		
			Modestes	60%	55 000€*	33 000€	-	-	-						
	Ma Prime Adapt' (autonomie)	8	Très modestes	70%	22 000€	15 400€	-	-	-	20%	-	1 000€	Prime 500€ / logement		
			Modestes	50%	22 000€	11 000€	-	-	-						
	Ma Prime Logement Décent	5	Très modestes	80%	70 000€	56 000€	15%	70 000€	10 500€	10%	-	4 600€	Prime de 5 000€ / logement		
			Modestes	60%	70 000€	42 000€									
Thém. Anah Propriétaires Bailleurs	Ma Prime Renov' (énergie)	2	Intermédiaire / social / très social	35%	60 000€	21 000€	5%	60 000€	3 000€	10%	-	3 000€	-	-	-
	Ma Prime Logement Décent	8		35%	80 000€	28 000€	20%	80 000€	16 000€	10%	-	5 000€	Prime de 5 000€ / logement		
	Transformation d'usage	5		25%	60 000€	15 000€	15%	60 000€	9 000€	Forfait 2 000€ / logement			-	-	-

Typologie d'occupation et type de travaux		*Obj. logts en 5 ans*	*Eligibilité*	CD 86			Mirebeau		
				Taux subvention CD86	Plafond travaux	Montant max subvention	Taux subvention Mirebeau	Plafond travaux	Montant max subvention
Aides locales complémentaires	Aides façades	15	Règlement d'intervention	-			30%	18 000€	5 400€
	Sortie de vacance	5					Prime de 4 000€ / logement		
	Espaces extérieurs privatifs	5					Prime de 5 000€ / logement		
	Changement d'usage	5					Prime de 5 000€ / logement		
	Accession à la propriété	3		Prime de 3 000€ / logement			Prime 2 000€ / logement		

Annexe 6. Index des figures

Figure 1 Dynamiques démographiques à l'échelle des communes de la CCHP – 2014-2019 – Villes Vivantes 7

Figure 2 Taille des logements et taille des ménages (source INSEE 2019) – Villes Vivantes..... 7

Figure 3 Statuts d'occupation du parc de logement hors cœur de ville et dans le cœur de ville – Villes Vivantes..... 8

Figure 4 Statuts d'occupation du parc de logement à Mirebeau et dans le reste de la CCHP – Villes Vivantes..... 8

Figure 5 Relevé des immeubles visuellement dégradés à Mirebeau – Villes Vivantes 9

Figure 6 Grille d'appréciation visuelle de la dégradation des immeubles 9

Figure 7 Localisation de 4 adresses d'intérêt pour le volet foncier de la future OPAH-RU à Mirebeau..... 10

Figure 8 Mirebeau : repérage exhaustif à la parcelle des logements vacants longue durée – Villes Vivantes..... 11

Figure 9 localisation et étiquettes DPE des diagnostics réalisés à Mirebeau depuis 2013 (source ADEME / Villes Vivantes)..... 12

Figure 10 part des passoires énergétiques par commune (source ADEME – exploitation Villes Vivantes méthode école des Mines) 13

Figure 11 part des séniors 65 ans et plus (symboles violets) par rapport à l'ensemble de la population (symboles noirs (source INSEE – carroyage 200m x 200m – traitement Villes Vivantes) 13

Figure 12 Localisation des logements aidés par l'Anah depuis 2018 par type de projet – Villes Vivantes..... 14

Figure 13 Carte des prix médians au m² des biens vendus dans la CCHP entre 2016 et 2020 – VV DGFIP 14

Figure 14 Cartographie exhaustive des transactions 2016-2020 à Mirebeau par prix au m² (VV-DGFIP) 15

Figure 15 Capacité d'acquisition d'un couple sans enfant « médian » de la CCHP (calcul réalisé alors que les taux étaient à 2% soit très inférieurs à ceux de janvier 2024) 16

Figure 16 Estimation à partir des données INSEE 2019 de l'éligibilité Anah des ménages à Mirebeau et dans la CCHP – Villes Vivantes 17

Figure 17 Ménages pauvres (en vert) et autres ménages (en noir) source INSEE 2019 177

Figure 18 Taux de pauvreté par statut d'occupation – INSEE 2019 - Villes Vivantes 18

Figure 19 Pauvreté et statuts d'occupation à la parcelle à Mirebeau 188

Figure 20 Distribution par type des logements locatifs occupés à Mirebeau (2021 DGFIP)..... 19

Figure 21 Différentiel de loyer perçu cumulé sur 6 ans de conventionnement entre loyer libre constaté (données CAF) et loyer conventionné en fonction du niveau de conventionnement (LOC1, LOC2, LOC3) et de la taille du logement. 19

Figure 22 localisation et taille des monopropriétés et des copropriétés à Mirebeau (DGFIP 2021 – traitement VV) 20

Figure 23 Analyse des typologies d'occupation dans la copropriété de Turenne à Mirebeau – Villes Vivantes..... 20

Figure 24 *Visualisation de la problématique « vacance » à l'échelle de chaque cadre de vie*…….....*22*