

Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté d'Agglomération du Niortais 2023-2028

Convention signée le

Maître d'ouvrage : **Communauté d'Agglomération du Niortais**

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Jérôme BALOGE, président,

L'État, représenté par Madame la Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame la Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE, Déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « l'Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021, adopté par le Conseil départemental des Deux-Sèvres, le 19 mai 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté d'agglomération du Niortais, le 11 avril 2022,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) de Niort prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par arrêté préfectoral, le 3 juin 2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 mars 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date 21 février 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) du 25 février 2023 au 25 mars 2023 au siège de la CAN, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	9
1.1. Dénomination de l'opération.....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier.....	11
3.3. Volet immobilier.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	13
3.6 Volet social.....	14
3.7 Volet copropriétés.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	16
5.1. Financements de l'Anah	16
5.2. Financements de la CAN	16
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	18
6.1. Pilotage de l'opération	18
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	18
6.1.2. Instances de pilotage	18
6.2. Suivi-animation de l'opération	18
6.2.1. Équipe de suivi-animation	18
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	19
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	20
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	20
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	20
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	20
Chapitre VI – Communication.	22
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	23
Annexes.....	24

Préambule

Avec ses 40 communes, la Communauté d'Agglomération du Niortais compte au 1^{er} janvier 2021 une population de 121 220 habitants, allant de 168 à 59 059 habitants par commune, Niort étant la commune la plus peuplée. Sa population croît chaque année de + 0,5 %, soit + 2943 habitants en 5 ans. Sa croissance démographique est portée à la fois par un solde naturel positif et un solde migratoire excédentaire. En 2021, la CAN comptait 5 581 nouveaux arrivants. Le revenu médian sur la CAN (1 891 € mensuel) est supérieur à la moyenne nationale. La Communauté d'Agglomération du Niortais compte 64 338 logements, dont le nombre progresse de + 1 % par an.

Documents cadre et conventions partenariales en cours d'application :

Depuis 2015, un **Contrat de Ville** est vigueur, il est prorogé jusqu'en 2023. Il porte sur trois quartiers prioritaires du territoire de l'agglomération que sont le Pontreau / Colline St André, le Clou Bouchet et la Tour Chabot Gavacherie, soit 5 480 habitants, dont les contours ont été arrêtés par décret du 30 décembre 2014.

A l'approche de la fin du contrat, un rapport complet d'évaluation du Contrat de Ville a été élaboré en 2022. Sur les bases de cette évaluation, Niort Agglo souhaite poursuivre la préparation du prochain contrat de ville.

La **Convention NPNRU pluriannuelle 2019-2024**, élaborée et portée par la communauté d'agglomération et partagé avec l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville, a eu pour objectif de fixer les engagements contractuels des différentes parties prenantes (ANRU, Anah, porteur de projet, maîtres d'ouvrages, partenaires locaux...) pour la durée de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain avec 1 M€ de fonds alloués par l'ANRU. Le projet urbain initial porte sur 21 opérations et s'élève à 25 951 429,38 € HT. Cinq objectifs prioritaires ont été ciblés pour le quartier Pontreau / Colline Saint André, en réponse au triple enjeu de la qualité de l'habitat public et privé, de l'attractivité des espaces et équipements publics par leur restructuration et de la revitalisation économique et commerciale. L'objectif 2 consiste à « Agir sur l'offre d'habitat privé dégradé » et a été quantifié à 60 logements locatifs conventionnés.

Le 16 juillet 2018, a été signée une convention cadre Action Cœur de Ville qui reprend en Action Mature n°1 la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière n°2 démarrée en janvier 2016.

Depuis janvier 2021, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) est dotée d'une **Plateforme de la Rénovation Énergétique**, dispositif remplaçant les Espaces Info-Energie et ACT'e, en place depuis de nombreuses années sur le territoire niortais. Ce dispositif concourt à l'atteinte des objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en proposant un accompagnement renforcé pour la réalisation de travaux afin de soutenir la rénovation énergétique des logements. Un service de conseil auprès des entreprises du petit tertiaire et des copropriétés (en complément des dispositifs déjà proposés dans le cadre de l'OPAH) a également été amorcé en 2021.

Sur le territoire niortais, plus de 3 360 personnes ont fait appel à ce service depuis son lancement en 2021 (au 31 août 2022). Il a également permis de créer un réseau des professionnels de l'habitat et du bâtiment et de les mobiliser et d'expérimenter des actions en faveur de la rénovation performante.

Le dispositif est porté par la Région Nouvelle-Aquitaine et mobilise le programme SARE proposé par l'Etat et l'ADEME sur 3 ans 2021-2023). Une convention est signée annuellement entre Niort agglo et la Région Nouvelle Aquitaine. Ce dispositif doit également assurer l'information de 1er niveau des dispositifs Anah.

Les missions de la plateforme :

- services aux habitants : information de 1^{er} niveau, conseil personnalisé, accompagnement des ménages (visite et diagnostic simplifié) et animation/sensibilisation pour tous logements individuels et copropriétés hors OPAH ;

- animation / sensibilisation des professionnels de la rénovation énergétique (artisans, organisations professionnelles, prescripteurs, institutions, ...);
- conseil auprès du petit tertiaire privé : information de 1er niveau, conseil personnalisé, sensibilisation / animation ;
- accompagnement supplémentaire pourra être apporté selon les besoins pour les logements et les entreprises : audit énergétique, assistance à maîtrise d'ouvrage.

En avril 2022, le **PLH 2022-2027** de la CAN a été approuvé. Il prévoit, dans son « Orientation 2 », la poursuite des dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé ancien.

Bilan du programme 2018-2023 et synthèse du diagnostic :

Un programme communautaire a été mis en œuvre de 2018 à 2023 constitué de deux opérations complémentaires : une OPAH renouvellement urbain multi sites sur les centres villes et centres bourgs de 12 communes et une OPAH classique sur le reste du territoire. Les quatre volets du programme communautaire ont été les suivants :

- Les aides incitatives auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs,
- La lutte contre l'habitat indigne,
- Les opérations de restauration immobilière et le renouvellement urbain,
- Le repérage et l'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Une évaluation de ce programme et un diagnostic de l'habitat privé ont été réalisés en 2022 afin de préparer le futur dispositif d'intervention du Niortais.

Au cours du programme, 9,2 millions d'euros de subventions ont été réservés correspondant à 15 millions d'euros de travaux éligibles :

- dont 10 millions pour 651 logements de propriétaires occupants,
- et 5 millions pour 67 logements de propriétaires bailleurs.

Les objectifs en nombre de logements sont atteints à 65 % pour les Propriétaires Occupants et 35 % pour les Propriétaires Bailleurs, soit à 60 % pour le programme dans son ensemble.

393 logements de **propriétaires occupants** ont bénéficié d'aides pour des projets de rénovation énergétique (isolation, menuiseries, système de chauffage/ECS et ventilation) avec un gain énergétique calculé moyen de 47 %.

Les résultats dans les quartiers pavillonnaires de Niort et les communes proches de Niort sont meilleurs que dans les communes rurales, pourtant concernées par la précarité énergétique. On peut supposer une plus grande difficulté à réaliser des travaux dans l'habitat ancien traditionnel et une moins bonne information dans certaines communes.

261 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile, en majorité des travaux dans les salles de bain. Les objectifs de l'OPAH sur cette thématique ont été revus à la hausse en cours d'opération. L'augmentation des besoins est constatée nationalement.

Cette thématique sera absente du présent PIG car elle sera intégralement prise en charge par le Conseil Départemental des Deux-Sèvres.

Sur 20 ménages enquêtés dans le cadre de l'évaluation du programme, 2 seulement auraient réalisé les mêmes travaux sans les aides. Les aides de la CAN proposées en abondement de celles de l'Anah ont donc leur pertinence. Environ ⅓ des propriétaires ont des ressources dites très modestes au sens de l'Anah.

24 ménages seulement ont abandonné leur projet en raison d'un reste à charge trop important. La mobilisation d'aides ou de prêts complémentaires sont utiles pour limiter le renoncement aux travaux.

La dynamique pour les **propriétaires bailleurs** a diminué depuis les précédentes OPAH RU qui ne concernaient que le centre-ville de Niort. Il y a eu 160 logements locatifs réhabilités dans le centre-ville de Niort dans l'OPAH RU 2007-2012, 96 pour l'OPAH RU 2013-2017 et seulement une trentaine entre 2018 et 2021. Trois tendances contribuent à cette baisse :

1. La diminution du nombre d'immeubles bien adaptés aux projets d'OPAH, c'est-à-dire des immeubles avec des besoins de travaux importants et un potentiel résidentiel correct, appartenant plutôt à des propriétaires locaux.
2. Les propriétaires qui contactent l'opérateur ont plus souvent un profil d'investisseur en recherche de rentabilité. Ils sont aidés en cela par la dynamique de marché et la hausse des besoins en petits logements. Les besoins en location de logements familiaux, selon le PLH, sont quant eux bien satisfaits. Beaucoup optent pour la mise en location de logements meublés. La rentabilité des petits logements, grâce à des loyers au m² plus élevés, est souvent plus importante malgré le niveau d'aide significatif.
3. Des immeubles avec de fortes contraintes ont fait l'objet d'une acquisition publique de la Ville de Niort et de la SEMIE. Cela a concerné notamment des immeubles en ORI qui contribuent habituellement à alimenter le volet incitatif.

Le volet propriétaires bailleurs garde toute sa pertinence pour les travaux lourds qui ne pourraient être économiquement viables sans aides. Le montant moyen des travaux des logements aidés a dépassé 80 000 €.

Les projets réalisés grâce au volet incitatif évitent cependant de procéder à un recyclage immobilier.

La **lutte contre l'habitat indigne** dans le programme communautaire s'est appuyée sur :

- le repérage et les signalements,
- l'animation du comité technique spécifique (CTHI) tous les 3 mois qui permet un suivi des situations et une coordination des acteurs,
- les aides du volet incitatif pour faciliter la réalisation des travaux.

118 signalements ont été traités au cours de l'opération. 34 logements ont fait l'objet de travaux à ce jour. Les autres ont été classés sans suite car ont fait l'objet d'un départ des locataires ou d'abandons de signalement ou bien sont encore suivis.

A trois reprises, la CAN s'est substituée au propriétaire bailleur défaillant, pour prendre en charge le relogement du locataire dont le logement a été frappé d'un arrêté d'insalubrité.

L'OPAH Renouveau urbain comprenait un volet **Opération de Restauration Immobilière**. Trois ORI se sont succédées dans le centre-ville de Niort et une quatrième ORI est en projet.

La première ORI, menée à partir de 2011, a concerné 13 immeubles dans l'hypercentre. Elle a permis de réhabiliter 61 logements. Trois immeubles ont fait l'objet d'une acquisition publique (2 à l'amiable par l'EPFNA et une expropriation). Tous les immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation (excepté les immeubles portés par l'EPF NA qui sont intégrés dans une opération complexe de cœur d'îlot).

La deuxième ORI, commencée en 2016 et prorogée jusqu'en 2026, concerne 8 immeubles dont 5 situés dans l'hypercentre. Ils représentent un potentiel de 19 logements. Deux immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de cessibilité. 3 immeubles sont réhabilités ou en travaux, 1 immeuble est en voie d'expropriation par la Ville de Niort.

La troisième ORI, commencée en 2019, concerne 16 immeubles dont 4 dans l'hypercentre et 12 sur la colline Saint-André. Cinq immeubles ont été acquis par la ville ou la SEMIE et 3 ont fait l'objet d'une

enquête parcellaire. Le potentiel de réhabilitation comporte une quarantaine de logements. Les travaux réalisés sur 2 immeubles ont permis la remise sur le marché de 7 logements locatifs (dont 4 conventionnés).

La quatrième ORI est en projet. 15 immeubles sont envisagés comme pouvant faire l'objet d'une DUP. La procédure d'enquête publique sera engagée en 2023.

La procédure a montré sa pertinence pour le traitement des immeubles dégradés, objectif pour lequel elle a été conçue. La sortie opérationnelle des immeubles en ORI demande cependant une intervention foncière croissante. Les immeubles qui restent à réhabiliter ont en effet davantage de contraintes (bâti, situation, propriétaires).

L'assistance au montage et à l'animation de ces opérations fait partie de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU sous maîtrise d'ouvrage de la CAN. L'opération en elle-même et les interventions foncières qui sont liées sont de compétence communale.

Le projet d'ORI 4 et l'intensification des acquisitions publiques de la Ville de Niort ou de la SEMIE, y compris hors ORI, posent la question du cadre organisationnel, juridique et financier de l'intervention. La réflexion est en cours pour mettre en place un dispositif foncier efficace et adapté à la situation.

Le **volet renouvellement urbain** du programme communautaire a concerné 12 communes. Des études ont été menées sur les enjeux habitat en fonction des besoins formulés par la commune. Elles ont concerné :

- des immeubles vacants à remettre sur le marché,
- des interventions à l'échelle d'un îlot,
- le traitement d'habitat indigne,
- ou la définition de projets mixtes habitat/commerce/ activité.

Le **volet des copropriétés** a été une nouveauté du programme. En 2018-2019, une étude repérage a permis de :

- repérer trois copropriétés potentiellement fragiles,
- montrer l'intérêt d'un dispositif de veille et d'observation plus complet.

Les trois copropriétés ont chacune fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle : « Les Ifs » (30 logements), « Les Tilleuls » (90 logements) et « Plaisance » (120 logements). Les copropriétés « Les Tilleuls » et « Les Ifs » sont rentrées en phase opérationnelle et font l'objet d'opérations spécifiques indépendantes du présent PIG (respectivement POPAC et OPAH CD).

Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC), mis en place en juin 2020, pour une durée de 3 ans, a permis de constituer un outil cartographique en ligne complet des 502 copropriétés de Niort avec des indicateurs permettant de définir leur degré de vulnérabilité. Les données du Registre National des Copropriétés ont également été intégrées. Au total 6 823 logements sont en copropriété à Niort. Ils sont à 63 % occupés par des locataires.

Un enjeu d'intervention a été identifié dans le centre-ville concernant :

- les copropriétés d'avant-guerre au bâti en mauvais état et qui nécessitent des travaux,
- les copropriétés désorganisées et non enregistrées au registre national des copropriétés.

Des ateliers ont été organisés avec les syndicats qui ont partagé leur inquiétude face au nombre important de petites copropriétés désorganisées et en mauvais état.

La stratégie d'intervention

Au regard du bilan de l'OPAH en cours, il apparaît pertinent de prolonger la dynamique engagée par le programme 2018-2022 et d'en prévoir la poursuite dans les meilleurs délais. Un PIG, objet de la présente convention, débutera le 1^{er} juin 2023. Il permettra d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs et de prolonger le dispositif de lutte contre l'habitat indigne. Pour faire suite aux études de renouvellement urbain, une animation renforcée sera conduite dans certaines communes pour remettre sur le marché des biens en déshérence.

Sur le centre ancien de Niort, une OPAH renouvellement urbain prendra le relai de l'OPAH RU en cours. Elle débutera le 1^{er} juin 2023, également, et comprendra le recyclage immobilier des immeubles acquis dans le cadre des ORI, la poursuite des ORI en cours et le lancement d'une quatrième ORI ainsi qu'un accompagnement des petites copropriétés du centre-ville. L'OPAH Renouvellement urbain fera l'objet d'une convention spécifique.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération du Niortais, l'État et l'Anah décident de réaliser le Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

L'opération fait suite à deux dispositifs complémentaires : l'opération Programmée d'amélioration de l'habitat et à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain qui s'achèvent le 4 février 2023.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend l'intégralité du territoire, c'est-à-dire les 40 communes de la Communauté d'Agglomération du Niortais, hors périmètre d'OPAH Renouvellement Urbain de Niort.



Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre les logements indignes et très dégradés ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- La lutte contre la vacance ;
- La mise sur le marché de logements locatifs à loyers abordables.

Les bénéficiaires sont :

- Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes ;
- Les propriétaires bailleurs.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

A travers la mise en œuvre d'un PIG communautaire, la CAN et ses partenaires se donnent les moyens d'action pour répondre aux enjeux suivants :

Enjeux 1 : Lutter contre l'habitat indigne

Une centaine de situations signalées ou repérées relevant de la lutte contre l'habitat indigne ont été traitées dans le cadre du précédent programme. Il s'agit de poursuivre la dynamique engagée qui concerne l'ensemble du territoire.

Il est à noter qu'une seule situation d'habitat indigne chez un propriétaire occupant a été traitée. Pourtant, des logements dégradés de propriétaires occupants sont encore présents sur le territoire. Il s'agit de situations complexes et de dossiers lourds et longs à monter. C'est pourquoi les efforts doivent être poursuivis en matière de lutte contre l'habitat indigne. Une plus grande implication des élus communaux est nécessaire pour traiter cet enjeu.

Enjeux 2 : Lutter contre la précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a révélé la présence de 14,1% de ménages en précarité énergétique, soit 8 058 ménages. Face à ce constat, le PIG répond à un double enjeu : celui de l'amélioration énergétique des logements par la réalisation de travaux de performance énergétique et à l'amélioration des conditions de vie des propriétaires et locataires par une meilleure maîtrise des dépenses liées à l'énergie.

Enjeux 3 : Développer une offre locative abordable et de qualité

La tension sur le marché locatif concerne toute la CAN. Le développement d'une offre locative abordable et de qualité répond à un besoin notable.

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue le fait qu'une partie du potentiel d'immeubles à réhabiliter a déjà été épuisée lors des dernières OPAH-RU, notamment à Niort où 10% du parc locatif hors copropriétés a bénéficié des OPAH-RU depuis 2007. Il reste toutefois des logements à réhabiliter et qui nécessitent souvent de lourds travaux et donc une aide incitative.

L'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP d'ORI sera poursuivie dans l'OPAH RU du centre ancien de Niort.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Depuis 2019, une convention Action Cœur de Ville, assortie d'une ORT, est en cours d'application sur l'ensemble du territoire de la commune de Niort.

A la suite de la précédente, il est envisagé une OPAH Renouvellement Urbain pour accompagner la Ville de Niort dans la mise en œuvre de sa stratégie foncière, comportant notamment une quatrième Opération de Restauration Immobilière.

La commune de Mauzé-sur-le-Mignon est également entrée dans le dispositif "Petites Villes de Demain" depuis 2021.

3.1.2 Objectifs

La mise en œuvre du PIG permettra de répondre à des objectifs en lien avec la requalification urbaine, notamment :

- Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et l'habitat ancien,
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti,
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Un nombre important d'immeubles ont été acquis par la Ville de Niort et la SEMIE. D'autres seront probablement à acquérir si une quatrième ORI est lancée. Afin de se doter d'outils adéquats à l'intervention foncière, une nouvelle OPAH RU à Niort est envisagée.

Dans les autres communes, la CAN financera des études de faisabilité technique et financière pour le recyclage de biens communaux.

3.2.2 Objectifs

L'objectif est de mener des études sur 15 biens communaux.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le PIG permettra le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé, en favorisant le conventionnement avec travaux ainsi que le conventionnement sans travaux.

Les objectifs des conventionnements avec travaux sont précisés à l'article 4 de la présente convention.

Les objectifs des conventionnements sans travaux sont les suivants : 70 conventionnements en 5 ans, soit une moyenne de 14 par an. Les conventionnements seront répartis entre loyers de niveaux loc 1, loc 2 et loc.

Une animation renforcée des propriétaires de biens vacants sera menée dans les communes volontaires et ayant fait l'objet d'une étude dans la précédente OPAH RU (Beauvoir-sur-Niort, Saint-Hilaire-la-Palud, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Villiers-en-Plaine, Arçais, Frontenay-Rohan-Rohan, Villiers-en-Plaine).

3.3.2 Objectifs

Concernant les conventionnements avec travaux, l'objectif est de financer la réhabilitation de 25

logements locatifs à loyers maîtrisés en cinq ans.

Concernant les conventionnements sans travaux, l'objectif est de financer la réhabilitation de 85 logements locatifs à loyers maîtrisés (Loc 1, Loc 2 ou Loc 3) en cinq ans.

Les résultats du volet immobiliers pourront être mesurés selon les indicateurs suivants :

- le nombre de sorties de vacance,
- le nombre de logements réhabilités.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Un comité technique dédié à l'habitat indigne se réunira tous les trois mois. Il associera la DDT, l'ARS, le SCHS de Niort, l'ADIL, la CAF ainsi que des travailleurs sociaux du CCAS de la Ville de Niort et du Conseil Départemental. Ces échanges et ce travail partenarial assureront :

- la réalisation du diagnostic technique, social et juridique des situations signalées
- les visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

Les signalements pourront être adressés par les occupants à l'ADIL, à l'opérateur, à l'ECFR ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Niort, pour les logements situés sur son territoire.

Pour les logements hors Niort, les signalements seront transmis à l'opérateur qui vérifiera si une phase amiable a bien eu lieu et, si la situation le justifie, réalisera une visite du logement. La visite fera l'objet d'un rapport qui sera transmis à l'organisme compétent en matière de police : ARS ou commune. La CAF sera également destinataire du rapport en cas d'aide au logement. La situation sera ensuite présentée et suivie en Comité Technique Habitat Indigne afin que toutes les partenaires concernés se coordonnent.

Pour les logements situés à Niort, le Service Communal d'Hygiène et de Santé vérifiera si une phase amiable a bien eu lieu et, si la situation le justifie, réalisera une visite. La situation sera présentée au Comité Technique Habitat Indigne pour suivi et coordination des partenaires.

L'opérateur sera chargé de l'animation du CTHI (préparation des ordres du jour, recueil des informations, compte-rendu des CTHI, coordination des interventions hors Niort).

Comme cela a été préalablement pratiqué, la CAN pourra se substituer aux propriétaires bailleurs défaillants pour le relogement temporaire des locataires dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Cette action sera à mener en lien avec le PDLHI qui prévoit dans son action 9 l'élaboration d'une stratégie en matière d'hébergement et de relogement.

Le repérage sera amélioré par une association directe des communes. Des réunions en petits groupes de communes seront proposées chaque année pour évoquer la vie de l'opération et notamment les situations d'habitat indigne.

A l'appui d'une convention passée entre l'opérateur et la CAF, les visites de logements par l'opérateur permettront à la CAF de consigner les aides au logement lorsqu'il aura été constaté qu'un logement ne respecte pas le « décret décence ».

La mise en œuvre du « permis louer » sera poursuivie, sur des secteurs inclus dans le périmètre de l'OPAH RU.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs à atteindre pour cette thématique sur toute la durée du PIG sont :

- 30 logements locatifs indignes et très dégradés,

- 15 logements locatifs moyennement dégradés,
- 10 logements indignes et très dégradés occupés par des propriétaires occupants.

Les indicateurs pour juger de la résorption de l'habitat indigne et très dégradé seront les suivants :

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant le PIG,
- Nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre du PIG et taux de réussite des objectifs.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

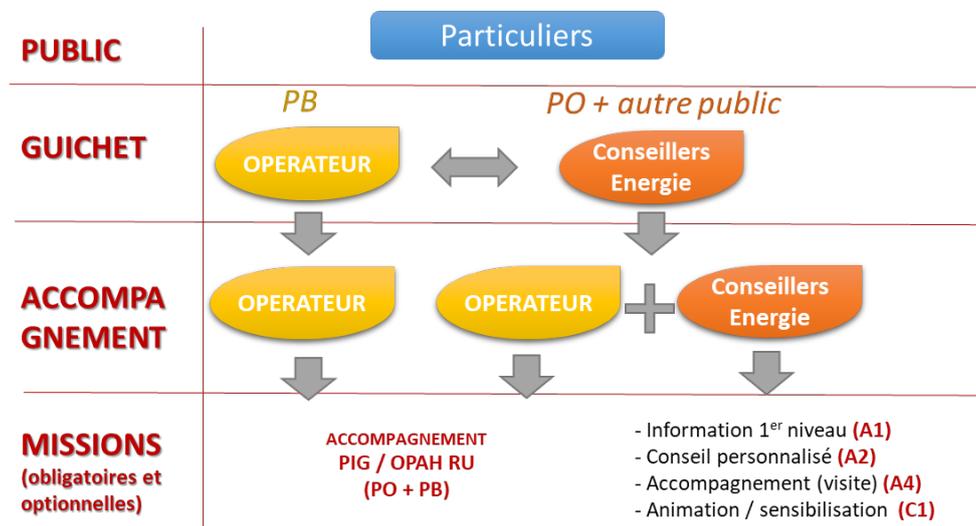
Le diagnostic a fait apparaître la présence de 8 058 ménages en situation de précarité énergétique.

Le PIG doit permettre d'accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de son territoire, déjà engagée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques de l'habitat.

A cet effet, la CAN s'engage à :

- mettre en place des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels concernés, en lien avec l'Espace Conseil France Rénov ;
- mobiliser l'Espace Conseil France Rénov pour identifier les propriétaires susceptibles de pouvoir bénéficier des aides du PIG. En tant guichet d'accueil des propriétaires occupants, il mettra les propriétaires en relation avec l'opérateur chargé du suivi-animation du PIG. A noter que les propriétaires bailleurs seront directement orientés par la communication vers l'opérateur.

L'articulation entre l'ECFR et le PIG sera organisée comme suit :



3.5.2 Objectifs

Les objectifs pour cette thématique, sur toute la durée du PIG sont :

- 25 logements locatifs sortis de la précarité énergétique
- 320 logements occupés par leurs propriétaires sortis de la précarité énergétique

Les objectifs pour cette thématique intègrent les dossiers « mixtes » (adaptation + précarité énergétique).

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessous :

- Nombre de visites à domicile,
- Nombre de dossiers agréés,
- Gain énergétique moyen,
- Actions de mobilisation des professionnels engagées.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs du PIG et consiste en l'accompagnement des ménages très fragilisés. Il est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés par le PIG, l'équipe de suivi-animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et le CIAS ;
- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD pour les ménages les plus fragiles ;
- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie ;
- mobilisation du FSL pour les locataires en difficulté.

Le suivi partenarial des hébergements temporaires et des relogements sera assuré dans le cadre du comité technique habitat indigne.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs du volet social sont :

- améliorer les conditions de logement des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité ;
- répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.

Les indicateurs de résultats du volet social sont :

- Nombre d'aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.

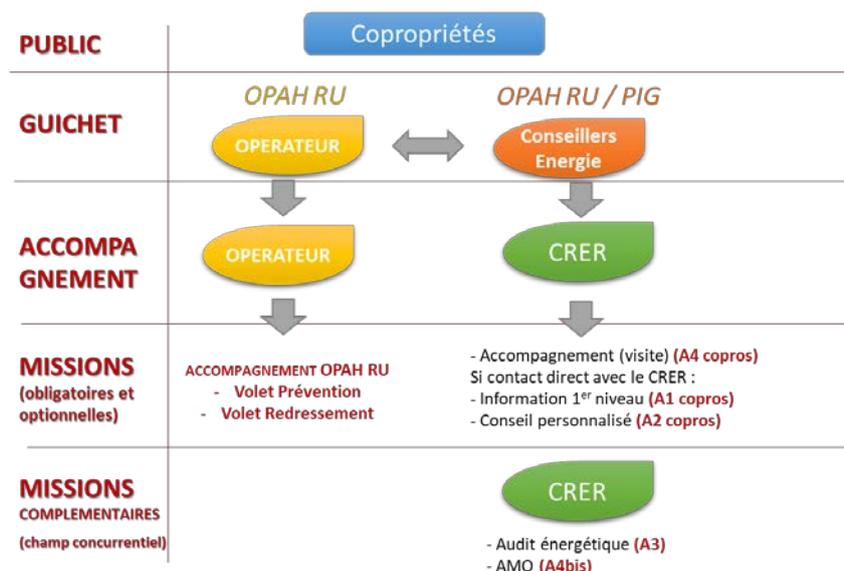
3.7 Volet copropriétés

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés, engagé en juin 2019, prendra fin en juin 2023. En suivant, la CAN se chargera d'actualiser la base de données du Système d'Information Géographique élaboré dans ce cadre afin de poursuivre la veille sur les copropriétés. Cette veille pourra alimenter le conseil Copro de l'ECFR en donnant accès aux fiches descriptives des copropriétés et à l'évaluation de leur vulnérabilité.

Une intervention plus spécifique visant les petites copropriétés de centre-ville désorganisées et/ou dégradées sera développée dans l'OPAH Renouvellement urbain de Niort.

Dans le cadre de la plateforme de la rénovation énergétique, l'ECFR apporte aux copropriétés un conseil de niveau A1 et A2. Le CRER, prestataire de la CAN, apporte un conseil de niveau A4 et A3.



3.7.2 Objectifs

Les objectifs du volet copropriétés sont :

- Poursuivre la veille en actualisant le SIG dédié aux copropriétés,
- Accompagner le conseil Copro de l'ECFR

Les indicateurs de résultats du volet copropriétés sont :

- Nombre de copropriétés conseillées par l'ECFR.
- Nombre de copropriétés ayant bénéficié de MaPrimeRénov' Copro

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 345 logements, répartis comme suit :

- 320 logements occupés par leur propriétaire ;
- 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention							
	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	32	64	64	64	64	32	320
Dont LHI et TD	1	2	2	2	2	1	10
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	31	62	62	62	62	31	310
Nombre de logements PB	2	5	5	5	5	3	25

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 487 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montants en €						
AE prévisionnels	537 000	1 097 500	1 097 500	1 097 500	1 097 500	560 500	5 487 500
dont aides aux travaux	501 000	1 024 000	1 024 000	1 024 000	1 024 000	523 000	5 120 000
dont aides à l'ingénierie :							
- Part fixe	15 000	30 500	30 500	30 500	30 500	15 500	152 500
- Part variable	21 000	43 000	43 000	43 000	43 000	22 000	215 000

5.2. Financements de la CAN

5.2.1. Règles d'application

Dans son PLH 2022-2027, la CAN a choisi d'investir en faveur de l'habitat privé à travers la mise en œuvre d'un programme sur l'ensemble de son territoire. Elle subventionnera ainsi les projets de travaux selon les modalités suivantes :

- Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :
 - 30 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah.
 - Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT.
 - Aide plafonnée à 15 000 €.
 - Lutte contre la précarité énergétique :
 - Propriétaires occupants très modestes : 1 500 € en complément d'une aide de l'Anah
 - Propriétaires occupants modestes : 750 € en complément d'une aide de l'Anah.
- Pour les propriétaires bailleurs :
 - 15 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah.
 - Plafond de travaux subventionnables identique à celui de l'Anah : 750 ou 1 000 €

HT/m² dans la limite de 80 m².

- Pour les logements vacants depuis plus d'un an et de plus de 40 m² : prime de 3 000 €.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 270 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montants en €						
AE prévisionnels	120 000	254 000	254 000	254 000	254 000	134 000	1 270 000
Dont aides aux travaux	77 000	167 000	167 000	167 000	167 000	90 000	835 000
Dont ingénierie suivi-animation <i>(coût prévisionnel, avant versement des aides de l'Anah)</i>	43 000	87 000	87 000	87 000	87 000	44 000	435 000

En complément de la CAN, certaines communes pourront financer à hauteur de 5 % ou 10 % les projets des propriétaires bailleurs selon les mêmes modalités que la CAN.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La CAN assure le pilotage et l'animation de l'opération à travers des instances dédiées : le comité technique et le comité de pilotage. Elle veille notamment au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

Les instances de pilotage du PIG intégreront les instances de pilotage de l'OPAH RU, excepté pour le suivi des ORI et du volet Copropriétés, pour lesquels des gouvernances spécifiques sont prévues.

La CAN rédigera et diffusera les compte-rendu des Comités Techniques et Comités de Pilotage.

6.1.2. Instances de pilotage

Le prestataire sera présent aux réunions des instances de suivi, il en assure l'animation.

Le comité technique : assure la mise en œuvre et le suivi technique du PIG. Il procède aux ajustements nécessaires. Il doit donc être informé par l'opérateur des difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par le prestataire. Il sera composé de :

- L' élu référent de la CAN,
- La cheffe de projet,
- La délégation locale de l'Anah,
- L'équipe chargée du suivi-animation,
- Les élus des communes, en fonction des problématiques abordées,
- La plateforme de rénovation énergétique.

Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité de pilotage : assure l'évaluation annuelle du PIG à partir du bilan annuel produit par le prestataire. Il peut décider de faire évoluer les orientations du PIG si nécessaire. Il se réunira au moins une fois par an et sera composé de :

- Les services et élus de la CAN,
- Les services et élus des communes
- La délégation locale de l'Anah,
- L'équipe chargée du suivi-animation,
- La plateforme de rénovation énergétique.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation du PIG est assuré par un prestataire qui sera retenu conformément au Code de la commande publique.

L'équipe devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires ;
- L'application de la réglementation Anah ;
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement

- ;
- Les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- La construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- La qualité des outils de suivi des dossiers et de reporting, et l'animation de partenariat.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation comporte notamment des missions de :

✓ Information- communication

Le prestataire accompagnera le service communication de la CAN pour déterminer un plan de communication ainsi que les actions (événementiels, relations presse, etc.) et supports (plaquettes de communication, panneaux de chantiers, etc.) à mettre en place pour promouvoir le PIG. Il sera chargé de fournir les éléments nécessaires à la bonne réalisation de ces actions.

L'élaboration et la diffusion seront à la charge de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

✓ Coordination- animation

Le prestataire assure la coordination des acteurs et de tous les financements possibles (Procivis, caisses de retraite, Fonds Abbé Pierre, Fondation du Patrimoine...). L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération sont des éléments incontournables de la réussite de l'opération.

Le prestataire assure également, au titre des différents volets du PIG et sans ordre de priorité :

✓ L'aide à la décision pour le porteur de projet et l'assistance financière, administrative et technique :

- information – sensibilisation ;
- assistance administrative et financière (montage de dossier de demande des subventions et de prêt) ;
- élaboration des diagnostics nécessaires,
- assistance à maîtrise d'ouvrage technique au porteur de projet ;
- montage des dossiers de financements et de paiement ;
- pour les propriétaires bailleurs, réalisation d'études de faisabilité ;
- transmission des dossiers à l'Anah et à chaque financeur et coordination des financements de la demande au paiement.

✓ Des missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne :

- traitement de signalement et repérage ;
- visite et état des lieux technique des logements repérés ;
- suivi et coordination opérationnelle ;
- appui à la réalisation des travaux par le propriétaire ;
- appui et suivi des ménages occupants ;
- appui à l'éloignement temporaire, l'hébergement ou le relogement ;
- appui à la mise en œuvre des mesures de substitution aux propriétaires défailants,
- poursuite de l'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP d'ORI.

✓ L'accompagnement sanitaire et social des ménages :

- accompagnement social ;
- accompagnement renforcé des ménages en situation d'habitat indigne et de précarité énergétique ;
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires ;

- suivi des hébergements temporaires et des relogements.
- ✓ **Des missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique :**
 - missions d'accompagnement définies dans le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés ainsi que les missions d'appui à l'obligé-référent nécessaires à la valorisation des certificats d'énergie définies dans l'instruction de la Directrice Générale de l'Anah du 6 décembre 2011.
 - réalisation d'évaluation de la consommation énergétique, actuelle et projetée après travaux.

Les missions du suivi-animation seront conformes à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La cheffe de projet de la CAN, maître d'ouvrage de l'opération, assurera la coordination du projet et l'organisation des instances de suivi.

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

- les services compétents de la collectivité,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives (péril, insalubrité...),
- les acteurs du secteur social,
- le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;

- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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 7- Communication

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

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 au PIG, 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.

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

Article 8- Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} juin 2023 au 31 mai 2028.

Article 9 – 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 10 – 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.

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

Fait en deux exemplaires à Niort, le

Christian BREMAUD

Emmanuelle DUBEE

Vice-Président de la CAN

Préfète des Deux-Sèvres
Déléguée locale de l'Anah

Annexe 1 : récapitulatif des aides pour les propriétaires occupants

(à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Type d'intervention		ANAH		CAN
		Taux maximum	Plafond de travaux	Taux de subvention / primes
Lutte contre l'habitat indigne	Très modestes	50%	50 000 €	30%
	Modestes	50%	50 000 €	30%
Lutte contre la précarité énergétique	Très modestes	50%	35 000 €	1 500 €
	Modestes	35%	35 000 €	750 €

Annexe 2 : récapitulatif des aides pour les propriétaires bailleurs

(à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Type d'intervention	ANAH		Prime Anah amélioration thermique	CAN
	Taux maximum	Plafond de travaux	Prime sous condition	Taux de subvention/ primes Loc 1, 2 et 3
Travaux lourds pour logements indignes et très dégradés	35 %	1 000 € HT/m ² limité à 80 m ² soit 80 000 € maximum / logement	1 500 € ou 2 000 €	15 % CAN Prime vacance de 3 000 € / logement de plus de 40 m ²
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité, autonomie		750 € HT/m ² limité à 80 m ² soit 60 000 € maximum / logement		
Travaux d'amélioration : Logements moyennement dégradés Amélioration thermique, RSD, TU	25 %			

En complément de la CAN, certaines communes pourront financer à hauteur de 5 % ou 10 % les projets des propriétaires bailleurs selon les mêmes modalités que la CAN.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le centre ancien de Niort 2023-2028

Convention signée le

Maître d'ouvrage : **Communauté d'Agglomération du Niortais**

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Christian BREMAUD, Vice-Président,

La Ville de Niort, représentée par Jérôme BALOGE, Maire

L'État, représenté par Madame la Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame la Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE, Déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « l'Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (OPAH RU), 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 des Personnes Défavorisées 2016-2021, adopté par le Conseil départemental des Deux-Sèvres, le 19 mai 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté d'agglomération du Niortais, le 11 avril 2022,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) de Niort prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par arrêté préfectoral, le 3 juin 2019,

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 17 mars 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le centre ancien de Niort du 24 février au 24 mars 2023 au siège de la CAN, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	9
1.1. Dénomination de l'opération.....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	12
3.1. Volet urbain	12
3.2. Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier.....	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.6 Volet social.....	17
3.7 Volet copropriétés.....	17
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	22
5.1. Financements de l'Anah	22
5.2. Financements de la CAN	22
5.2. Financements de la Ville de Niort	23
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	25
6.1. Pilotage de l'opération	25
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	25
6.1.2. Instances de pilotage	25
6.2. Suivi-animation de l'opération	25
6.2.1. Équipe de suivi-animation	25
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	26
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	27
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	27
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	27
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	27
Chapitre VI – Communication.	29
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	30
Annexes.....	31

Préambule

Avec ses 40 communes, la Communauté d'Agglomération du Niortais compte au 1^{er} janvier 2021 une population de 121 220 habitants, allant de 168 à 59 059 habitants par commune, Niort étant la commune la plus peuplée. Sa population croît chaque année de + 0,5 %, soit + 2943 habitants en 5 ans. Sa croissance démographique est portée à la fois par un solde naturel positif et un solde migratoire excédentaire. En 2021, la CAN comptait 5 581 nouveaux arrivants. Le revenu médian sur la CAN (1 891 € mensuel) est supérieur à la moyenne nationale. La Communauté d'Agglomération du Niortais compte 64 338 logements, dont le nombre progresse de + 1 % par an.

Documents cadre et conventions partenariales en cours d'application sur le périmètre de l'OPAH RU :

Depuis 2015, un **Contrat de Ville** est en vigueur, il est prorogé jusqu'en 2023. Il porte sur trois quartiers prioritaires du territoire de l'agglomération que sont le Pontreau / Colline St André, le Clou Bouchet et la Tour Chabot Gavacherie, soit 5 480 habitants, dont les contours ont été arrêtés par décret du 30 décembre 2014.

A l'approche de la fin du contrat, un rapport complet d'évaluation du Contrat de Ville a été élaboré en 2022. Sur les bases de cette évaluation, Niort Agglo souhaite poursuivre la préparation du prochain contrat de ville.

Le 16 juillet 2018, a été signée **une convention cadre Action Cœur de Ville** qui reprend en Action Mature n°1 la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière n°2 démarrée en janvier 2016. Les orientations stratégiques du programme Action Cœur de Ville ambitionnent de conforter le rôle moteur de la ville centre en participant notamment à la consolidation et au développement de la dynamique de l'emploi et de la démographie. Une combinaison des dispositifs est à l'œuvre, au 1^{er} rang desquels l'OPAH RU (1^{ère} fiche action du programme ACV). Les résultats des précédentes OPAH RU témoignent de l'efficacité de l'effet levier des plans d'actions de l'investissement public sur l'investissement privé.

La **Convention NPNRU pluriannuelle 2019-2024**, élaborée et portée par la communauté d'agglomération et partagée avec l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville, a eu pour objectif de fixer les engagements contractuels des différentes parties prenantes (ANRU, Anah, porteur de projet, maîtres d'ouvrages, partenaires locaux...) pour la durée de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain avec 1 M€ de fonds alloués par l'ANRU. Le projet urbain initial porte sur 21 opérations et s'élève à 25 951 429,38 € HT. Cinq objectifs prioritaires ont été ciblés pour le quartier Pontreau / Colline Saint André, en réponse au triple enjeu de la qualité de l'habitat public et privé, de l'attractivité des espaces et équipements publics par leur restructuration et de la revitalisation économique et commerciale. L'objectif 2 consiste à « Agir sur l'offre d'habitat privé dégradé » et a été quantifié à 60 logements locatifs conventionnés.

Depuis janvier 2021, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) est dotée d'une **Plateforme de la Rénovation Énergétique**, dispositif remplaçant les Espaces Info-Energie et ACT'e, en place depuis de nombreuses années sur le territoire niortais. Ce dispositif concourt à l'atteinte des objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en proposant un accompagnement renforcé pour la réalisation de travaux afin de soutenir la rénovation énergétique des logements. Un service de conseil auprès des entreprises du petit tertiaire et des copropriétés (en complément des dispositifs déjà proposés dans le cadre de l'OPAH) a également été amorcé en 2021.

Sur le territoire niortais, plus de 3 360 personnes ont fait appel à ce service depuis son lancement en 2021 (au 31 août 2022). Il a également permis de créer un réseau des professionnels de l'habitat et du bâtiment et de les mobiliser et d'expérimenter des actions en faveur de la rénovation performante.

Le dispositif est porté par la Région Nouvelle-Aquitaine et mobilise le programme SARE proposé par l'Etat et l'ADEME sur 3 ans 2021-2023). Une convention est signée annuellement entre Niort agglo et la Région Nouvelle Aquitaine. Ce dispositif doit également assurer l'information de 1er niveau des dispositifs Anah.

En avril 2022, le **PLH 2022-2027** de la CAN a été approuvé. Il prévoit, dans son « Orientation 2 », la poursuite des dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé ancien.

Bilan du programme 2018-2023 et synthèse du diagnostic :

Un programme communautaire a été mis en œuvre de 2018 à 2023 constitué de deux opérations complémentaires : une OPAH renouvellement urbain multi sites sur les centres villes et centres bourgs de 12 communes et une OPAH classique sur le reste du territoire. Les quatre volets du programme communautaire ont été les suivants :

- Les aides incitatives auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs,
- La lutte contre l'habitat indigne,
- Les opérations de restauration immobilière et le renouvellement urbain,
- Le repérage et l'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Une évaluation de ce programme et un diagnostic de l'habitat privé ont été réalisés en 2022 afin de préparer le futur dispositif d'intervention du Niortais.

Au cours du programme, 16,3 millions d'euros de travaux réalisés pour lesquels 9,4 millions d'euros de subventions ont été réservés dont :

- 6,3 millions de subventions pour 658 logements de propriétaires occupants,
- 3,1 millions de subventions pour 68 logements de propriétaires bailleurs.

Les objectifs en nombre de logements sont atteints à 66 % pour les Propriétaires Occupants et 33 % pour les Propriétaires Bailleurs, soit à 60 % pour le programme dans son ensemble.

393 logements de **propriétaires occupants** (dont 40 sur l'OPAH RU de Niort) ont bénéficié d'aides pour des projets de **rénovation énergétique** (isolation, menuiseries, système de chauffage/ECS et ventilation) avec un gain énergétique calculé moyen de 47 %.

Les résultats dans les quartiers pavillonnaires de Niort et les communes proches de Niort sont meilleurs que dans les communes rurales, pourtant concernées par la précarité énergétique. On peut supposer une plus grande difficulté à réaliser des travaux dans l'habitat ancien traditionnel et une moins bonne information dans certaines communes.

258 logements de **propriétaires occupants** ont bénéficié de travaux **d'adaptation** (dont 13 sur l'OPAH RU de Niort) pour le maintien à domicile, en majorité des travaux dans les salles de bain. Les objectifs de l'OPAH sur cette thématique ont été revus à la hausse en cours d'opération. L'augmentation des besoins est constatée nationalement.

Cette thématique sera absente de l'OPAH RU car elle sera intégralement prise en charge par le Conseil Départemental des Deux-Sèvres.

Sur 20 ménages enquêtés dans le cadre de l'évaluation du programme, 2 seulement auraient réalisé les mêmes travaux sans les aides. Les aides de la CAN proposées en abondement de celles de l'Anah ont donc leur pertinence. Environ ⅓ des propriétaires ont des ressources dites très modestes au sens de l'Anah.

24 ménages seulement ont abandonné leur projet en raison d'un reste à charge trop important. La mobilisation d'aides ou de prêts complémentaires sont utiles pour limiter le renoncement aux travaux.

La dynamique pour les **propriétaires bailleurs** a diminué depuis les précédentes OPAH RU qui ne concernaient que le centre-ville de Niort. Il y a eu 160 logements locatifs réhabilités dans le centre-ville de Niort dans l'OPAH RU 2007-2012, 96 pour l'OPAH RU 2013-2017 et seulement une quarantaine entre

2018 et 2022. Trois tendances contribuent à cette baisse :

1. La diminution du nombre d'immeubles bien adaptés aux projets d'OPAH, c'est-à-dire des immeubles avec des besoins de travaux importants et un potentiel résidentiel correct, appartenant plutôt à des propriétaires locaux.
2. Les propriétaires qui contactent l'opérateur ont plus souvent un profil d'investisseur en recherche de rentabilité. Ils sont aidés en cela par la dynamique de marché et la hausse des besoins en petits logements. Beaucoup optent pour la mise en location de logements meublés. La rentabilité des petits logements, grâce à des loyers au m² plus élevés, est souvent plus importante malgré le niveau d'aide significatif.
3. Des immeubles avec de fortes contraintes ont fait l'objet d'une acquisition publique de la Ville de Niort et de la SEMIE. Cela a concerné notamment des immeubles en ORI qui contribuent habituellement à alimenter le volet incitatif.

Le volet propriétaires bailleurs garde cependant toute sa pertinence pour les travaux lourds qui ne pourraient être économiquement viables sans aides. Le montant moyen des travaux des logements aidés a dépassé 90 000 €.

Les projets réalisés grâce au volet incitatif évitent également de procéder à un recyclage immobilier s'appuyant sur un portage foncier public.

La **lutte contre l'habitat indigne** dans le programme communautaire s'est appuyée sur :

- le repérage et les signalements,
- l'animation du comité technique spécifique (CTHI) tous les 3 mois qui permet un suivi des situations et une coordination des acteurs,
- les aides du volet incitatif pour faciliter la réalisation des travaux.

118 signalements ont été traités au cours de l'opération. 34 logements ont fait l'objet de travaux à ce jour. Les autres ont été classés sans suite car ont fait l'objet d'un départ des locataires ou d'abandons de signalement ou bien sont encore suivis.

A trois reprises, la CAN s'est substituée au propriétaire bailleur défaillant, pour prendre en charge le relogement du locataire dont le logement a été frappé d'un arrêté d'insalubrité.

L'OPAH Renouvellement urbain comprenait un volet **Opérations de Restauration Immobilière**. Trois ORI se sont succédé dans le centre-ville de Niort et une quatrième ORI est en projet.

La première ORI, menée à partir de 2011, a concerné 13 immeubles dans l'hypercentre. Elle a permis de réhabiliter 61 logements. Trois immeubles ont fait l'objet d'une acquisition publique (2 à l'amiable par l'EPFNA et une expropriation). Tous les immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation (excepté les immeubles portés par l'EPF NA qui sont intégrés dans une opération complexe de cœur d'îlot).

La deuxième ORI, commencée en 2016 et prorogée jusqu'en 2026, concerne 8 immeubles dont 5 situés dans l'hypercentre. Ils représentent un potentiel de 19 logements. Deux immeubles sont réhabilités, cinq immeubles sont en travaux, un immeuble est en voie d'expropriation par la Ville de Niort.

La troisième ORI, commencée en 2019, concerne 16 immeubles dont 4 dans l'hypercentre et 12 sur la colline Saint-André. Le potentiel de réhabilitation comporte une quarantaine de logements. Des travaux ont été réalisés ou sont projetés sur trois immeubles (7 logements dont 4 conventionnés). Cinq immeubles ont été acquis par la SEMIE et sont en projet de réhabilitation. Trois immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de cessibilité. Trois immeubles sont en cours de mutation de propriété. Deux immeubles dont la situation est bloquée vont faire l'objet d'une enquête parcellaire.

La quatrième ORI est en projet. 16 immeubles sont envisagés comme pouvant faire l'objet d'une DUP. La procédure d'enquête publique sera engagée en 2023.

La procédure a montré sa pertinence pour le traitement des immeubles dégradés, objectif pour lequel

elle a été conçue. La sortie opérationnelle des immeubles en ORI demande cependant une intervention foncière croissante. Les immeubles qui restent à réhabiliter présentent, en effet, davantage de contraintes (bâti, situation, propriétaires).

L'assistance au montage et à l'animation de ces opérations fait partie de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU sous maîtrise d'ouvrage de la CAN. L'opération en elle-même et les interventions foncières qui sont liées sont de compétence communale.

Le projet d'ORI 4 et l'intensification des acquisitions publiques de la Ville de Niort ou de la SEMIE, y compris hors ORI, posent la question du cadre organisationnel, juridique et financier de l'intervention. Dans le cadre de la présente OPAH Renouvellement Urbain, l'organisation d'une gouvernance dédiée devra permettre la mise pratique d'un dispositif foncier efficace.

Le **volet renouvellement urbain** du programme communautaire a concerné 12 communes. Des études ont été menées sur les enjeux habitat en fonction des besoins formulés par la commune. Elles ont concerné :

- des immeubles vacants à remettre sur le marché,
- des interventions à l'échelle d'un îlot,
- le traitement d'habitat indigne,
- la définition de projets mixtes habitat/commerce/ activité.

Le **volet des copropriétés** a été une nouveauté du programme. En 2018-2019, une étude repérage a permis de :

- repérer trois copropriétés potentiellement fragiles,
- montrer l'intérêt d'un dispositif de veille et d'observation plus complet.

Les trois copropriétés ont chacune fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle : « Les Ifs » (30 logements), « Les Tilleuls » (90 logements) et « Plaisance » (120 logements). Les copropriétés « Les Tilleuls » et « Les Ifs » sont rentrées en phase opérationnelle et font l'objet de programmes spécifiques indépendants de la présente OPAH RU (respectivement POPAC et OPAH CD).

Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC), mis en place en juin 2020, pour une durée de 3 ans, a permis de constituer un outil cartographique en ligne complet recensant les 502 copropriétés de Niort, dotées chacune d'indicateurs permettant de définir leur degré de vulnérabilité. Les données du Registre National des Copropriétés ont également été intégrées. Au total 6 823 logements sont en copropriété à Niort.

Un enjeu d'intervention a été identifié dans le centre-ville concernant :

- les copropriétés d'avant-guerre au bâti en mauvais état et qui nécessitent des travaux,
- les copropriétés désorganisées et non enregistrées au registre national des copropriétés.

Des ateliers ont été organisés avec les syndicats qui ont partagé leur inquiétude face au nombre important de petites copropriétés désorganisées et en mauvais état.

La stratégie d'intervention

Au regard du bilan de l'OPAH en cours, il apparaît pertinent de prolonger la dynamique engagée par le programme 2018-2022 et d'en prévoir la poursuite dans les meilleurs délais. Un PIG, objet d'une autre convention, débutera le 1^{er} juin 2023. Il portera sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, hors périmètre OPAH RU, et permettra d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs et de prolonger le dispositif de lutte contre l'habitat indigne. Pour faire suite aux études de renouvellement urbain, une animation renforcée sera conduite dans certaines communes pour remettre sur le marché des biens en déshérence.

Sur le centre ancien de Niort, une OPAH renouvellement urbain prendra le relai de l'OPAH RU en cours. Elle débutera le 1^{er} juin 2023 également, et comprendra le recyclage immobilier des immeubles acquis par la collectivité ou ses partenaires, la poursuite des ORI en cours, le lancement d'une quatrième ORI ainsi qu'un accompagnement des petites copropriétés du centre-ville. L'OPAH Renouvellement urbain fait l'objet de la présente convention partenariale.

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

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

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

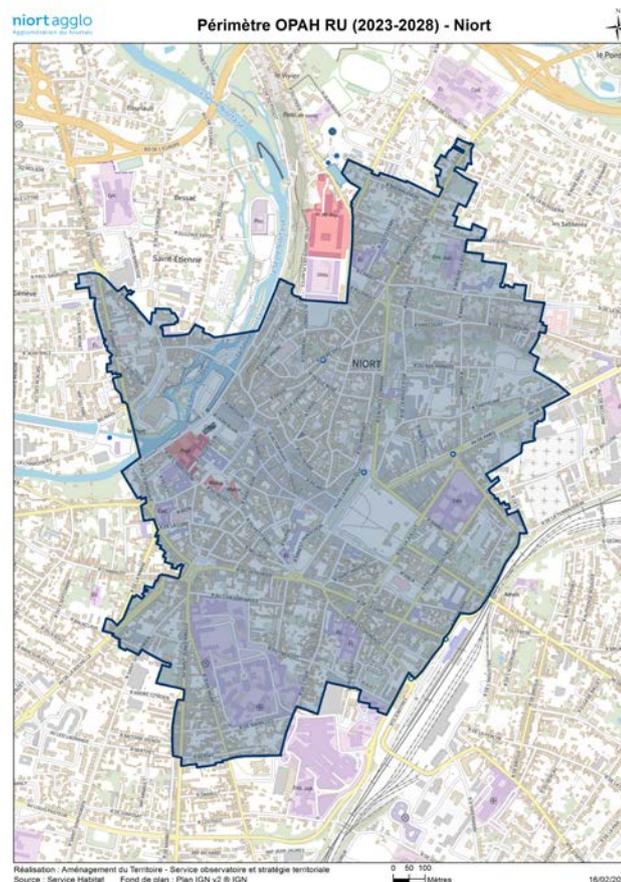
1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération du Niortais, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Niort.

L'opération fait suite à deux dispositifs complémentaires : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multisite qui se sont achevées le 4 février 2023.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention porte sur le centre ancien de Niort :



La liste des rues et adresses concernées est fournie dans l'annexe n°3.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre les logements indignes et très dégradés ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- La lutte contre la vacance ;
- La mise sur le marché de logements locatifs à loyers abordables ;
- L'accompagnement des copropriétés en difficulté

Les bénéficiaires sont :

- Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes ;
- Les propriétaires bailleurs ;
- Les copropriétaires.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

A travers la mise en œuvre d'une OPAH RU sur le centre ancien de Niort, la CAN et ses partenaires se donnent les moyens d'action pour répondre aux enjeux suivants :

Enjeux 1 : Lutter contre l'habitat indigne

Près de 120 situations signalées ou repérées relevant de la lutte contre l'habitat indigne ont été traitées dans le cadre du précédent programme. Il s'agit de poursuivre la dynamique engagée qui concerne l'ensemble du territoire.

Il est à noter qu'une seule situation d'habitat indigne chez un propriétaire occupant a été traitée. Pourtant, des logements dégradés de propriétaires occupants sont encore présents sur le territoire. Il s'agit de situations complexes et de dossiers lourds et longs à monter. C'est pourquoi les efforts doivent être poursuivis en matière de lutte contre l'habitat indigne. Une plus grande implication des élus communaux est nécessaire pour traiter cet enjeu.

Enjeux 2 : Lutter contre la précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a révélé la présence de 14,1% de ménages en précarité énergétique, soit 8 058 ménages. Face à ce constat, l'OPAH RU répond à un double enjeu : celui de l'amélioration énergétique des logements par la réalisation de travaux de performance énergétique et à l'amélioration des conditions de vie des propriétaires et locataires par une meilleure maîtrise des dépenses liées à l'énergie.

Enjeux 3 : Développer une offre locative abordable et de qualité

La tension sur le marché locatif concerne toute la CAN. Le développement d'une offre locative abordable et de qualité répond à un besoin notable.

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue le fait qu'une partie du potentiel d'immeubles à réhabiliter a déjà été épuisée lors des dernières OPAH-RU, notamment à Niort où 10% du parc locatif hors copropriétés a bénéficié des OPAH-RU depuis 2007. Il reste toutefois des logements à réhabiliter et qui nécessitent souvent de lourds travaux et donc une aide incitative.

L'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP d'ORI ainsi que la mise en œuvre d'une 4^{ème} ORI permettra de poursuivre l'action de réhabilitation des immeubles dégradés et vacants.

Enjeux 4 : Accompagner les petites copropriétés de centre-ville en difficulté

Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés, en vigueur sur le territoire de Niort, depuis juin 2020 a permis de déceler les problématiques rencontrées par les copropriétés ainsi que leur profil. 502 copropriétés sont présentes sur Niort et représentent 6975 logements. 68% d'entre elles sont localisées dans le centre-ville de Niort. 69% d'entre elles comprennent 11 logements ou moins. D'une manière générale, le parc est en état « moyen » mais 127 copropriétés (27%) ont été identifiées comme étant vulnérables. 83% d'entre elles ont moins de 10 logements. Deux grandes familles de copropriétés fragiles ont été identifiées : les copropriétés des années 50 à 80 dans les quartiers périphériques et les petites copropriétés de centre-ville. Ces dernières présentent des enjeux d'organisation et de fonctionnement (peu d'entre elles sont dotées d'un syndic de copropriété et encore moins d'un syndic professionnel), de rénovation énergétique et de remise en valeur patrimonial.

L'action de la CAN à l'égard des copropriétés porte sur deux axes :

- Le conseil énergie et l'AMO MPR Copro, dans le cadre de la plateforme France Rénov,
- L'accompagnement de deux copropriétés en difficulté et nécessitant des travaux de rénovations énergétique (POPAC « Les Tilleuls » et OPAH CD « Les Ifs »).

Un troisième axe d'intervention, formalisé dans le volet « copropriétés » de l'OPAH RU et dédié aux

petites copropriétés de centre-ville, permettra de constituer une stratégie globale et cohérente.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

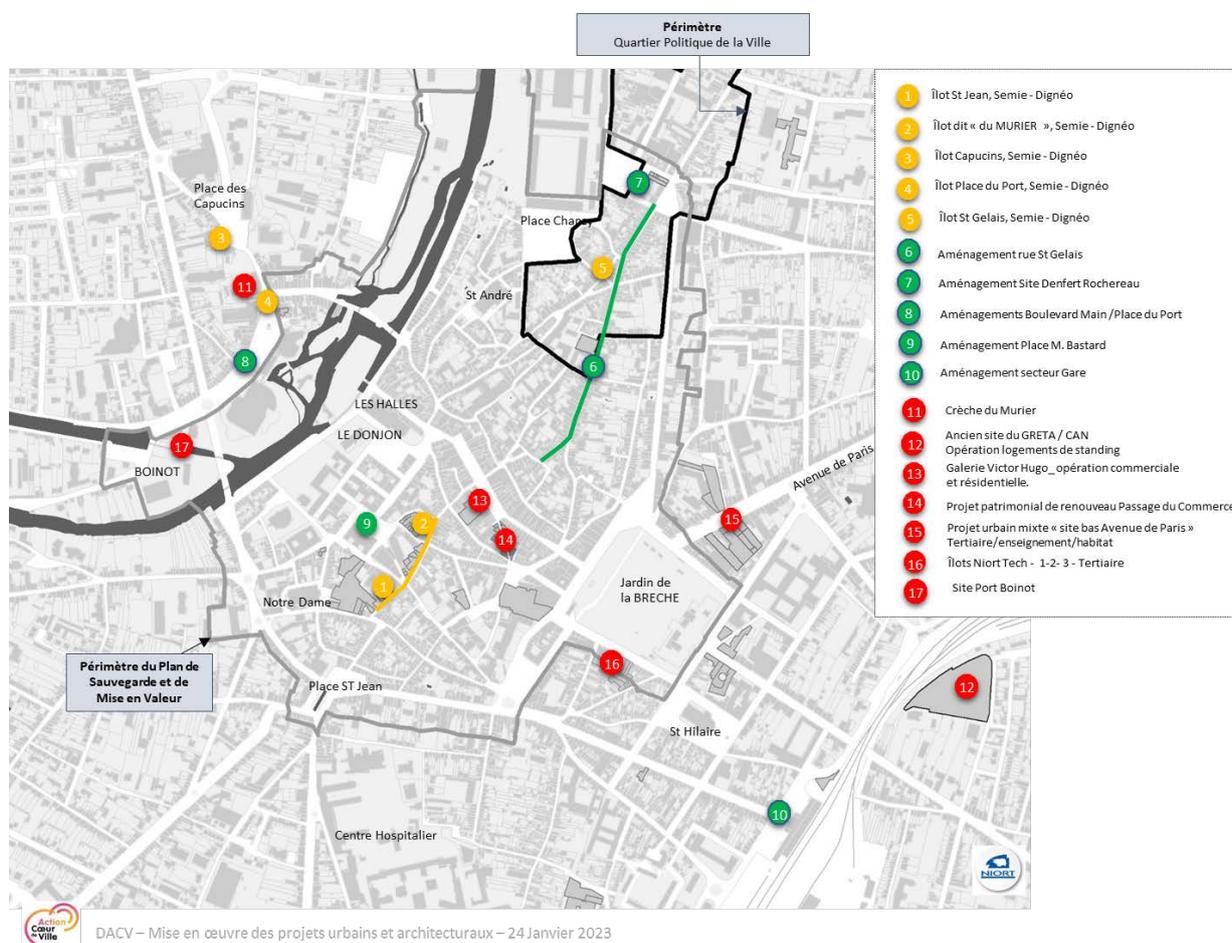
Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Depuis 2019, une convention Action Cœur de Ville, assortie d'une ORT, est en cours d'application sur l'ensemble du territoire de la commune de Niort.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Niort et ses partenaires ont impulsé une combinaison d'actions multithématiques pour la qualité du cadre de vie et le retour de l'activité productive en ville. La question du cadre de vie et de l'habitat est majeure. Les études urbaines et schémas directeurs en cours constituent des supports à l'OPAH RU et à la stratégie foncière déployée sur le centre ancien de Niort.



En complément des requalifications d'espaces publics, la ville de Niort a engagé successivement quatre phases de la campagne de ravalement de façades, sur des rues de l'hypercentre, qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie. La Ville de Niort souhaite accompagner cette obligation de travaux d'une aide financière attribuée dans le cadre de la présente OPAH RU.

Une nouvelle convention Action Cœur de Ville est en préparation, pour une validation en juin 2023.

3.1.2 Objectifs

La mise en œuvre de l'OPAH RU sur le centre ancien de Niort permettra de répondre à des objectifs en lien avec la requalification urbaine, notamment :

- Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et l'habitat ancien,
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti,
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien.

Les résultats du volet urbain pourront être mesurés selon les indicateurs suivants :

- le nombre de sorties de vacance,
- le nombre de logements réhabilités.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

En écho aux différents documents de planification et aux enjeux et objectifs précisés dans le projet stratégique Action Cœur de Ville, la stratégie globale de renouvellement urbain et d'intervention foncière organise un panel d'outils, de dispositifs et de structures. Elle s'appuie sur la diversité d'acteurs en mesure d'exercer une maîtrise foncière de patrimoines immobiliers anciens à restructurer et d'îlots recelant un potentiel de renouvellement urbain.

La Ville de Niort mène une politique volontariste en matière de requalification du bâti ancien en centre-ville. Elle s'appuie pour cela sur une diversité d'acteurs, d'outils et de partenariats, parmi lesquels, le **dispositif DIGNEO. Celui-ci a fait l'objet d'un protocole foncier passé entre la SEMIE, la Ville de Niort et l'Association Foncière Logement a été signé le 17 janvier 2023.** Il vise à résoudre les difficultés récurrentes générées dans le parc de logements vétustes et obsolètes et à offrir en centre-ville des logements de qualité, adaptés aux besoins des salariés, quel que soit leur niveau de revenus.

La SEMIE est identifiée comme opérateur unique de la mise en œuvre opérationnelle de la convention. La restructuration d'îlots en difficulté dans le centre-ville de Niort requalifiera environ 80 logements, en deux phases d'intervention. En fonction des biens immobiliers fléchés, les cessions à l'Association la Foncière Logement se feront sous le modèle de la VEFA ou de la VIR. A ce titre, le concours d'un financement THIRORI de l'Anah pourrait être recherché (sous réserve d'éligibilité des opérations).

- La 1^{ère} séquence opérationnelle du protocole porte sur la transformation de 5 îlots complexes : îlot Saint-Jean, l'îlot du Murier, l'îlot Capucins, la place du Port et l'îlot St-Gelais avec le traitement de près de 3300 m² de surface habitable soit environ 50 logements.
- La deuxième séquence traitera un volume complémentaire d'environ 30 logements, pour 2000 m² de surface habitable.

Hors DIGNEO, la Ville de Niort porte des biens pour le recyclage desquels des recherches de montages sont menées, avec l'objectif d'approcher un équilibre d'opération. Il s'agit notamment de biens en ORI pour lesquels des financements THIRORI pourraient être recherchés.

La Ville de Niort sera également amenée à acquérir d'autres biens concernés par les ORI en cours ou à venir.

L'ensemble des adresses concernées, ainsi que leur statut et vocation, est listée en annexe n°4.

Afin de faciliter l'accès des potentiels bénéficiaires (la Ville de Niort et ses partenaires) aux aides spécifiques de l'Anah (THIRORI, VIR, DIIF, ...), l'OPAH RU prévoit un accompagnement par l'opérateur qui permettra de :

- identifier les patrimoines potentiellement éligibles aux aides,
- vérifier les conditions d'accès aux aides de l'Anah,
- formaliser les demandes de subventions et accompagner le bénéficiaire jusqu'au versement de l'aide.

Une gouvernance dédiée au recyclage des biens acquis par la collectivité sera également mise en place afin de :

- consolider une stratégie globale et cohérente qui croise les différents leviers de recyclage,
- instituer collégalement des mécanismes de recyclage foncier,
- informer régulièrement les élus et faciliter la prise de décision.

Cette gouvernance sera articulée avec celle dédiée aux ORI, décrite ci-dessous, dans le volet immobilier qui suit.

3.2.2 Objectifs

La mise en œuvre de l'OPAH RU sur le centre ancien de Niort permettra de répondre à des objectifs de recyclage foncier :

- Recyclage de biens acquis par préemption ou voie amiable par la Ville de Niort et ses partenaires,
- Recyclage de biens sous DUP de Restauration Immobilière, acquis par la Ville de Niort ou ses partenaires,
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien
- Remettre sur le marché des logements de qualité

Les résultats du volet foncier pourront être mesurés selon les indicateurs suivants :

- Nombre de sorties de vacance,
- Nombre de logements réhabilités,
- Mobilisation des financements Anah

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La présente OPAH RU permettra le développement d'une offre locative de qualité, favorable aux parcours résidentiels des ménages, sur la ville centre. La régénération du patrimoine en centre ancien propose une diversification et un développement d'une offre attractive neuve et /ou réhabilitée pour les différents ménages, jeunes couples, jeunes familles et familles monoparentales, aînés souhaitant rester dans leur quartier ou se rapprocher des aménités urbaines. Les étudiants et jeunes actifs sont également concernés car ils représentent un levier puissant de redynamisation du centre-ville.

L'étude pré opérationnelle a montré qu'il est généralement plus avantageux pour un propriétaire de mettre en location des logements de petites surfaces en loyer libre si le marché le permet. La perspective de la venue d'étudiants renforce l'attractivité de ce segment de marché.

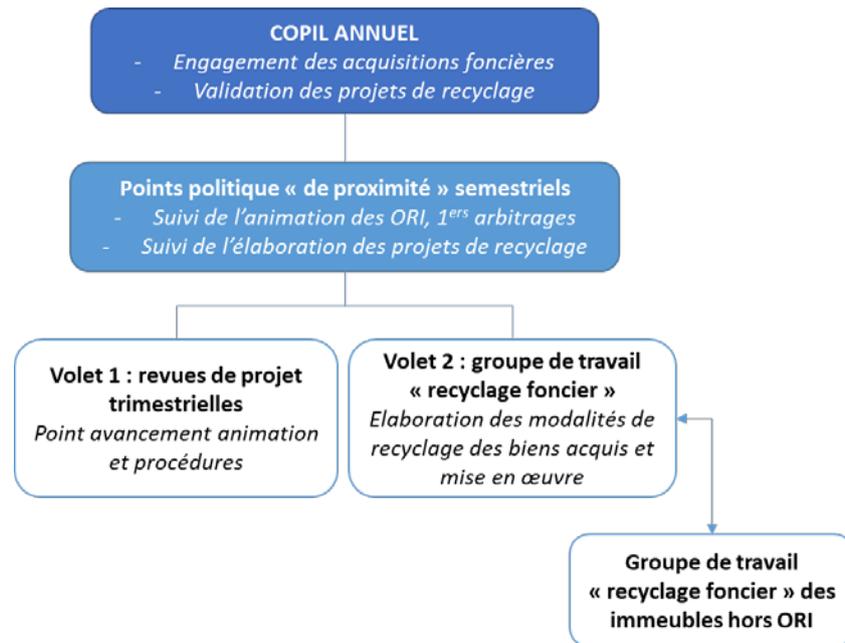
Même si les besoins pour les petits logements se sont accrus, les logements conventionnés plus grand (T2 et plus) répondent à un besoin (jeunes actifs, familles) et contribuent à l'équilibre du centre-ville.

Ainsi, la CAN et la Ville de Niort apporteront une aide prioritairement attribuée aux propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements répondant aux besoins des jeunes couples, familles et familles monoparentales, dont la surface sera égale ou supérieure à 50 m².

L'animation des ORI 2 et 3 sera poursuivie, afin d'aboutir à la réhabilitation des immeubles concernés.

Une quatrième ORI, portant sur 16 immeubles compris dans le périmètre de l'OPAH RU sera engagée, l'enquête publique sera organisée au cours du 2nd semestre de l'année 2023. Comme pour les précédentes ORI, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera confiée à l'opérateur. Cette mission sera portée par la CAN et la procédure d'ORI sera portée par la Ville de Niort.

Afin de corrélér, de manière efficiente, l'animation des ORI et l'intervention foncière de la collectivité sur les immeubles sous DUP, **une gouvernance spécifique sera mise en place** tout au long de l'opération. Elle vise à limiter la durée de portage des biens et parvenir à l'objectif ultime de réhabilitation des immeubles sous DUP.



Gouvernance spécifique aux ORI et articulation avec la stratégie foncière

L'OPAH RU permettra le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé, en favorisant le conventionnement avec travaux ainsi que **le conventionnement sans travaux**.

Les objectifs des conventionnements sans travaux sont les suivants : 15 conventionnements en 5 ans, soit une moyenne de 3 par an. Les conventionnements seront répartis entre loyers de niveaux loc 1, loc 2 et loc 3.

3.3.2 Objectifs

L'objectif est de financer la réhabilitation de 40 logements locatifs à loyers maîtrisés en cinq ans.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Un comité technique dédié à l'habitat indigne se réunira tous les trois mois. Il associera la DDT, l'ARS, le SCHS de Niort, l'ADIL, la CAF ainsi que des travailleurs sociaux du CCAS de la Ville de Niort et du Conseil Départemental. Ces échanges et ce travail partenarial assureront :

- la réalisation du diagnostic technique, social et juridique des situations signalées
- les visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

Les signalements pourront être adressés par les occupants à l'ADIL, à l'opérateur, à l'ECFR ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Niort, pour les logements situés sur son territoire.

Pour les logements hors Niort, les signalements seront transmis à l'opérateur qui vérifiera si une phase amiable a bien eu lieu et, si la situation le justifie, réalisera une visite du logement. La visite fera l'objet d'un rapport qui sera transmis à l'organisme compétent en matière de police : ARS ou commune. La CAF sera également destinataire du rapport en cas d'aide au logement. La situation sera ensuite présentée et suivie en Comité Technique Habitat Indigne afin que toutes les partenaires concernés se coordonnent.

Pour les logements situés à Niort, le Service Communal d'Hygiène et de Santé vérifiera si une phase

amiable a bien eu lieu et, si la situation le justifie, réalisera une visite. La situation sera présentée au Comité Technique Habitat Indigne pour suivi et coordination des partenaires.

L'opérateur sera chargé de l'animation du CTHI (préparation des ordres du jour, recueil des informations, compte-rendu des CTHI, coordination des interventions hors Niort).

Comme cela a été préalablement pratiqué, la CAN pourra se substituer aux propriétaires bailleurs défaillants pour le relogement temporaire des locataires dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Cette action sera à mener en lien avec le PDLHI qui prévoit dans son action 9 l'élaboration d'une stratégie en matière d'hébergement et de relogement.

Le repérage sera amélioré par une association directe des communes. Des réunions en petits groupes de communes seront proposées chaque année pour évoquer la vie de l'opération et notamment les situations d'habitat indigne.

A l'appui d'une convention passée entre l'opérateur et la CAF, les visites de logements par l'opérateur permettront à la CAF de consigner les aides au logement lorsqu'il aura été constaté qu'un logement ne respecte pas le « décret décence ».

La mise en œuvre du « permis louer » dans des secteurs sensibles du centre ancien de Niort sera poursuivie. Le périmètre d'application du régime de l'Autorisation Préalable de Mise en Location sera élargi aux logements du Passage du Commerce afin de veiller la décence des logements locatifs encore occupés sur ce site.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs à atteindre pour cette thématique sur toute la durée de l'OPAH RU sont :

- 30 logements locatifs indignes et très dégradés,
- 10 logements locatifs moyennement dégradés,
- 4 logements indignes et très dégradés occupés par des propriétaires occupants.

Les indicateurs pour juger de la résorption de l'habitat indigne et très dégradé seront les suivants :

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH RU,
- Nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de situations repérées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU et taux de réussite des objectifs.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a fait apparaître la présence de 8 058 ménages en situation de précarité énergétique.

L'OPAH RU doit permettre d'accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de son territoire, déjà engagée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques de l'habitat.

A cet effet, la CAN s'engage à :

- mettre en place des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels concernés, en lien avec l'Espace Conseil France Rénov ;
- mobiliser l'Espace Conseil France Rénov pour identifier les propriétaires susceptibles de pouvoir bénéficier des aides de l'OPAH RU. En tant guichet d'accueil des propriétaires occupants, il mettra les propriétaires en relation avec l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH RU. A noter que les propriétaires bailleurs seront directement orientés par la communication vers l'opérateur.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs pour cette thématique, sur toute la durée de l'OPAH RU sont :

- 40 logements locatifs sortis de la précarité énergétique
- 36 logements occupés par leurs propriétaires sortis de la précarité énergétique

Les objectifs pour cette thématique intègrent les dossiers « mixtes » (adaptation + précarité énergétique).

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessous :

- Nombre de visites à domicile,
- Nombre de dossiers agréés,
- Gain énergétique moyen,
- Actions de mobilisation des professionnels engagées.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU et consiste en l'accompagnement des ménages très fragilisés. Il est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés par l'OPAH RU, l'équipe de suivi-animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et le CCAS ;
- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD pour les ménages les plus fragiles ;
- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie ;
- mobilisation du FSL pour les locataires en difficulté.

Le suivi partenarial des hébergements temporaires et des relogements sera assuré dans le cadre du comité technique habitat indigne.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs du volet social sont :

- améliorer les conditions de logement des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité ;
- répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.

Les indicateurs de résultats du volet social sont :

- Nombre d'aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.

3.7 Volet copropriétés

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés, engagés en juin 2019, prendra fin en juin 2023.

En suivant, la CAN se chargera d'actualiser la base de données du Système d'Information Géographique élaboré dans ce cadre afin de poursuivre la veille sur les copropriétés. Cette veille pourra alimenter le conseil Copro proposé par l'ECFR en donnant accès aux fiches descriptives des copropriétés et à l'évaluation de leur vulnérabilité.

Une intervention plus spécifique visant les petites copropriétés de centre-ville désorganisées et/ou dégradées sera développée dans la présente OPAH Renouvellement urbain.

La stratégie qui sera développée sur les 5 années de l'OPAH RU repose sur 3 volets :

1/ La mission socle : veille sensibilisation, repérage et réalisation de DMC (diagnostic multicritère). Cette mission consiste à aller vers les copropriétés par des temps d'animation, d'information et d'échanges proposés à tous les copropriétaires, même hors périmètre OPAH RU. Cette première phase a pour objectif de créer des contacts et susciter des envies de travaux de requalification. Elle se situe dans la poursuite du VOC et permet de repérer des copropriétés en difficulté tout au long de l'OPAH RU.

Cette mission devra également permettre d'identifier les copropriétés dont la situation pourrait justifier le lancement d'un DMC.

La réalisation du DMC conditionne l'enclenchement des autres volets de la stratégie.

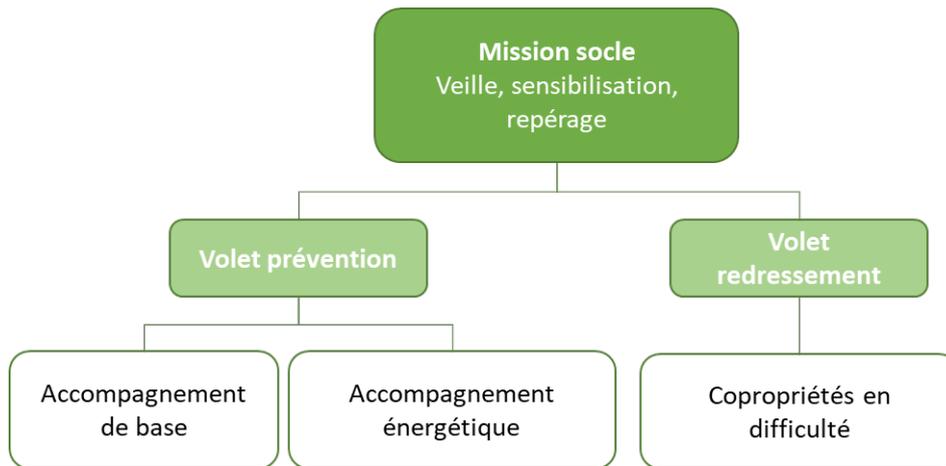
Les DMC restent réservés aux copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH RU. Les autres copropriétés peuvent potentiellement être orientées vers le conseil « Copro » de l'ECFR.

2/ Le volet prévention : ce volet consiste à proposer un accompagnement aux copropriétés. Il sera « simple » s'il s'agit d'apporter une expertise sur 1 à 2 thématiques qui auront été identifiées dans le DMC (ex. diagnostic juridique relatif au règlement de copropriété et/ou à l'état descriptif de division) et pour lesquelles une aide à l'expertise de l'Anah pourrait être déclenchée. En référence au schéma ci-dessous, il s'agit de l' « Accompagnement de base ».

L' « Accompagnement énergétique » sera proposé si la copropriété diagnostiquée nécessite des travaux de rénovation énergétique et présente des fragilités liées à des dysfonctionnements (de gestion, de gouvernance, financiers, ...). Cet accompagnement équivaut à un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

3/ Le volet redressement : il s'adresse aux copropriétés en difficulté, dont les besoins de travaux dépassent la seule rénovation énergétique et qui cumulent des dysfonctionnements. L'accompagnement sur le fonctionnement sera alors complété d'une aide aux travaux de la CAN et de la Ville de Niort (10% pour chaque collectivité), dédiée au syndicat de la copropriété. Ce volet équivaut à une OPAH Copropriétés Dégradées.

La réalisation des DMC et les volets Prévention et Redressement sont exclusivement dédiés aux copropriétés qui se situent dans le périmètre de l'OPAH RU. A l'appui de l'outil SIG du VOC, une liste d'une cinquantaine de copropriétés, identifiées en situation de vulnérabilité moyenne ou élevée, a pu être dressée et est jointe à la présente convention, en annexe n° 5.

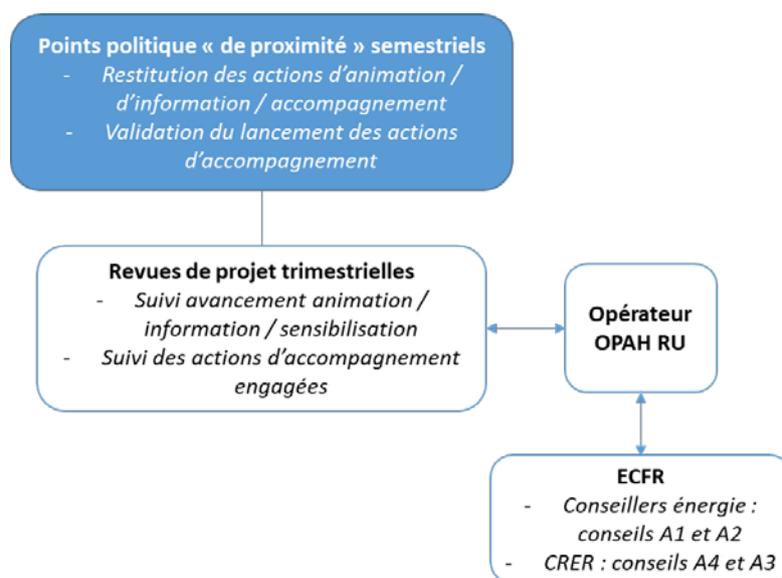


L'articulation entre les conseils proposés aux copropriétés dans le cadre de l'EPFR (cf. organigramme en annexe n°6) et le volet Copro de l'OPAH RU, se fera de la manière suivante :

- L'ECFR apporte aux copropriétaires un conseil de niveau A1 et A2. Le CRER, prestataire de la CAN, apporte un conseil de niveau A4 et A3. Dans le périmètre de l'OPAH RU, ces conseils ciblent les copropriétés qui présentent un besoin de travaux de rénovation énergétique et dont le fonctionnement leur permet de s'engager dans cette démarche, sans accompagnement autre que Mon Accompagnateur Rénov'.
- Le volet Copro de l'OPAH RU s'adresse aux copropriétés présentant non seulement un besoin de travaux, énergétiques voire plus, et présentant des dysfonctionnements et/ou une situation financière particulièrement fragile.

Des échanges entre l'ECFR et l'OPAH RU devront permettre d'orienter à bon escient les copropriétés vers l'un ou l'autre des dispositifs de conseil et d'accompagnement.

Une gouvernance spécifique au volet copropriétés de l'OPAH RU sera mise en place. Elle permettra aux élus de la Ville de Niort et de la CAN de valider, au cas par cas, chaque étape d'accompagnement d'une copropriété, depuis le lancement du diagnostic jusqu'à celui d'un accompagnement spécifique. L'engagement de chaque étape sera également conditionné par un engagement écrit des copropriétaires confirmant leur adhésion à la démarche.



Gouvernance dédiée au volet Copropriétés et articulation avec l'ECFR

3.7.2 Objectifs

Les objectifs du volet copropriétés sont :

- Poursuivre la veille en actualisant le SIG dédié aux copropriétés,
- Accompagner le conseil Copro de l'ECFR
- 25 DMC préalables au lancement d'un accompagnement
- 10 copropriétés bénéficiant d'un accompagnement de base
- 5 copropriétés bénéficiant d'un accompagnement énergétique (comportant en moyenne 12 logements chacune)
- 5 copropriétés bénéficiant d'une aide au redressement (comportant en moyenne 8 logements chacune)
- 3 entrées de copropriétés mises en accessibilité
- 3 parties communes mises en sécurité (sécurité incendie, sécurité des personnes)

Les indicateurs de résultats du volet copropriétés sont :

- Nombre de copropriétés informées / sensibilisées aux enjeux de la copropriété et de la réhabilitation (mission socle)
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un DMC
- Nombre de diagnostics ponctuels réalisés (accompagnement de base)
- Nombre d'expertises financées par l'Anah
- Nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du volet prévention (AMO et aide au fonctionnement)
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une aide au redressement

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 181 logements, répartis comme suit :

- 41 logements occupés par leur propriétaire ;
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 100 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

Objectifs de réalisation de la convention

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	3	8	8	8	8	6	41
Dont LHI et TD	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	3	7	7	7	7	5	36
Nombre de logements PB	3	8	8	8	8	5	40
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	12	20	40	28	100
• Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0	0

• Dont copropriétés fragiles	0	0	12	12	24	12	60
• Dont copropriétés en difficulté	0	0	0	8	16	16	40
Entrées mises en accessibilité traitées	0	0	0	1	1	1	3
Parties communes mises en sécurité	0	0	0	1	1	1	3

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 735 408 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montant en €						
AE prévisionnels	148 430	330 619	385 390	574 390	810 390	486 189	2 735 408
Aides aux travaux							
• Dont PO / PB	129 480	288 019	342 790	531 790	767 790	463 539	2 523 408
• Dont	129 480	288 019	261 790	261 790	261 790	158 539	1 361 408
copropriétés	0	0	81 000	270 000	506 000	305 000	1 162 000
Aides à l'ingénierie	18 950	42 600	42 600	42 600	42 600	22 650	212 000
• Part fixe	6 000	13 500	13 500	13 500	13 500	7 500	67 500
• Part variable	4 400	12 000	12 000	12 000	12 000	6 600	59 000
• Copropriétés	8 550	17 100	17 100	17 100	17 100	8 550	85 500

5.2. Financements de la CAN

5.2.1. Règles d'application

Dans son PLH 2022-2027, la CAN a choisi d'investir en faveur de l'habitat privé à travers la mise en œuvre d'un programme sur l'ensemble de son territoire. Elle subventionnera ainsi les projets de travaux selon les modalités suivantes :

- Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :
 - 30 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah.
 - Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT.
 - Aide plafonnée à 15 000 €.
 - Lutte contre la précarité énergétique :
 - Propriétaires occupants très modestes : 1 500 € en complément d'une aide de l'Anah
 - Propriétaires occupants modestes : 750 € en complément d'une aide de l'Anah.

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Pour les immeubles hors ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - 15 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort,
 - Plafond de travaux subventionnables identique à celui de l'Anah : 750 ou 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m².
 - Pour les immeubles en ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - 15 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort.
 - Plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT/m² dans la limite de 80 m².
 - Pour les logements vacants depuis plus d'un an et 50 m² et plus : prime de 3 000 €.
- Pour les copropriétés intégrées au volet Redressement :
 - 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort.
 - Plafond de travaux subventionnables : 25 000 € par logement.
 - Aide plafonnée à 2 500 € par logement.
 - 1500 € d'aides pour la mise en accessibilité de l'entrée de la copropriété.
 - 1500 € d'aides pour les travaux de sécurité.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 119 900 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montant en €						
AE prévisionnels	88 902	202 180	202 180	225 180	248 180	153 278	1 119 900
Aides aux travaux	60 000	141 500	141 500	164 500	187 500	121 500	816 500
• PO / PB	60 000	141 500	141 500	141 500	141 500	81 500	707 500
• Copropriétés	0	0	0	23 000	46 000	40 000	109 000
Ingénierie suivi-animation <i>(Avant versement des aides de l'Anah)</i>	28 902	60 680	60 680	60 680	60 680	31 778	303 400
• PO / PB	11 802	26 480	26 480	26 480	26 480	14 678	132 400
• Copropriétés	17 100	34 200	34 200	34 200	34 200	17 100	171 000

5.2. Financements de la Ville de Niort

5.2.1. Règles d'application

La Ville de Niort subventionnera les projets de travaux selon les modalités suivantes :

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Pour les immeubles hors ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable après travaux est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - Si les travaux comprennent un ravalement de façade : 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la CAN.
 - Si les travaux ne comprennent pas un ravalement de façade : 5 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la CAN.
 - Plafond de travaux subventionnables identique à celui de l'Anah : 750 ou 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m².
 - Pour les immeubles en ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable après travaux est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - Si les travaux comprennent un ravalement de façade : 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la CAN.
 - Si les travaux ne comprennent pas un ravalement de façade : 5 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la CAN.
 - Plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT/m² dans la limite de 80 m².
- Pour les copropriétés :
 - 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la CAN.
 - Plafond de travaux subventionnables : 25 000 € par logement.
 - Aide plafonnée à 1 250 € par logement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Niort pour l'opération sont de 420 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montant en €						
AE prévisionnels	24 000	64 000	64 000	84 000	104 000	80 000	420 000
Dont aides aux travaux	24 000	64 000	64 000	84 000	104 000	80 000	420 000
• PB	24 000	64 000	64 000	64 000	64 000	40 000	320 000
• COPRO - Volet Redressement	0	0	0	20 000	40 000	40 000	100 000

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La CAN assure le pilotage et l'animation de l'opération à travers des instances dédiées : le comité technique et le comité de pilotage. Elle veille notamment au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

Les instances de pilotage de l'OPAH RU seront intégrées aux instances de pilotage du PIG, excepté pour le suivi des ORI, de la stratégie foncière et du volet Copropriétés, pour lesquels des gouvernances spécifiques sont prévues.

La CAN rédigera et diffusera les compte-rendu des Comités Techniques et Comités de Pilotage.

6.1.2. Instances de pilotage

Le prestataire sera présent aux réunions des instances de suivi, il en assure l'animation.

Le comité technique : assure la mise en œuvre et le suivi technique de l'OPAH RU. Il procède aux ajustements nécessaires. Il doit donc être informé par l'opérateur des difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par le prestataire. Il sera composé de :

- L'élu référent de la CAN,
- La cheffe de projet,
- La délégation locale de l'Anah,
- L'équipe chargée du suivi-animation,
- La plateforme de rénovation énergétique.

Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité de pilotage : assure l'évaluation annuelle de l'OPAH RU à partir du bilan annuel produit par le prestataire. Il peut décider de faire évoluer les orientations de l'OPAH RU si nécessaire. Il se réunira au moins une fois par an et sera composé de :

- Les services et élus de la CAN,
- Les services et élus des communes
- La délégation locale de l'Anah,
- L'équipe chargée du suivi-animation,
- La plateforme de rénovation énergétique.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH RU est assuré par un prestataire qui sera retenu conformément au Code de la commande publique.

L'équipe devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires ;
- L'application de la réglementation Anah ;
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et

l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement ;

- Les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- La construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- La qualité des outils de suivi des dossiers et de reporting, et l'animation de partenariat.

L'équipe devra également justifier de l'agrément Mon accompagnateur Rénov au sens de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service publique de la performance énergétique de l'habitat

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation comporte notamment des missions de :

✓ Information- communication

Le prestataire accompagnera le service communication de la CAN pour déterminer un plan de communication ainsi que les actions (événementiels, relations presse, etc.) et supports (plaquettes de communication, panneaux de chantiers, etc.) à mettre en place pour promouvoir l'OPAH RU. Il sera chargé de fournir les éléments nécessaires à la bonne réalisation de ces actions.

L'élaboration et la diffusion seront à la charge de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

✓ Coordination- animation

Le prestataire assure la coordination des acteurs et de tous les financements possibles (Procivis, caisses de retraite, Fonds Abbé Pierre, Fondation du Patrimoine...). L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération sont des éléments incontournables de la réussite de l'opération.

Le prestataire assure également, au titre des différents volets de l'OPAH RU et sans ordre de priorité :

✓ L'aide à la décision pour le porteur de projet et l'assistance financière, administrative et technique :

- information – sensibilisation ;
- assistance administrative et financière (montage de dossier de demande des subventions et de prêt) ;
- élaboration des diagnostics nécessaires,
- assistance à maîtrise d'ouvrage technique au porteur de projet ;
- montage des dossiers de financements et de paiement ;
- pour les propriétaires bailleurs, réalisation d'études de faisabilité ;
- transmission des dossiers à l'Anah et à chaque financeur et coordination des financements de la demande au paiement.

✓ Des missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne :

- traitement de signalement et repérage ;
- visite et état des lieux technique des logements repérés ;
- suivi et coordination opérationnelle ;
- appui à la réalisation des travaux par le propriétaire ;
- appui et suivi des ménages occupants ;
- appui à l'éloignement temporaire, l'hébergement ou le relogement ;
- appui à la mise en œuvre des mesures de substitution aux propriétaires défailants,
- poursuite de l'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP d'ORI.

✓ L'accompagnement sanitaire et social des ménages :

- accompagnement social ;
- accompagnement renforcé des ménages en situation d'habitat indigne et de précarité énergétique ;
- recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires ;
- suivi des hébergements temporaires et des relogements.

✓ **Des missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique :**

- missions d'accompagnement définies dans le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés ainsi que les missions d'appui à l'obligé-référent nécessaires à la valorisation des certificats d'énergie définies dans l'instruction de la Directrice Générale de l'Anah du 6 décembre 2011.
- réalisation d'évaluation de la consommation énergétique, actuelle et projetée après travaux.

Les missions de suivi-animation seront conformes à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La cheffe de projet de la CAN, maître d'ouvrage de l'opération, assurera la coordination du projet et l'organisation des instances de suivi.

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

- les services compétents de la collectivité,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives (péril, insalubrité...),
- les acteurs du secteur social,
- le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de

l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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 7- Communication

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

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

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs l'OPAH RU, 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.

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

Article 8- Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} juin 2023 au 31 mai 2028.

Article 9 – 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 10 – 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.

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

Fait en trois exemplaires à Niort, le

Christian BREMAUD

Jérôme BALOGE

Emmanuelle DUBEE

Vice-Président CAN

Maire de Niort

Préfète des Deux-Sèvres
Déléguée locale de l'Anah

Annexe 1 : récapitulatif des aides pour les propriétaires occupants

(à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Type d'intervention		ANAH		CAN
		Taux maximum	Plafond de travaux	Taux de subvention / primes
Lutte contre l'habitat indigne	Très modestes	50%	50 000 €	30%
	Modestes	50%	50 000 €	30%
Lutte contre la précarité énergétique	Très modestes	50%	35 000 €	1 500 €
	Modestes	35%	35 000 €	750 €

Annexe 2 : récapitulatif des aides pour les propriétaires bailleurs

(à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Type d'intervention	ANAH		Prime Anah amélioration thermique	CAN	VILLE DE NIORT
	Taux maximum	Plafond de travaux	Prime sous condition	Taux de subvention/ primes Loc 1, 2 et 3	Taux de subvention/ primes Loc 1, 2 et 3
Travaux lourds pour logements indignes et très dégradés	35 %	1 000 € HT/m ² limité à 80 m ² soit 80 000 € maximum / logement	1 500 € ou 2 000 €	15 % Déplafonnement travaux subventionnables 1 400 €/m ² pour les immeubles en ORI Prime vacance de 3 000 € / logement de plus de 50 m ²	Si travaux de ravalement de façade : 10 % Si pas de travaux de ravalement de façade : 5 % Déplafonnement travaux subventionnables 1 400 € / m ² pour les immeubles en ORI
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité, autonomie		750 € HT/m ² limité à 80 m ² soit 60 000 € maximum / logement			
Travaux d'amélioration : Logements moyennement dégradés Amélioration thermique, RSD, TU	25 %				

Annexe 3 : liste des adresses incluses dans le périmètre de l'OPAH RU

PERIMETRE DE L'OPAH RU SUR LE CENTRE ANCIEN DE NIORT - LISTE DES RUES

RUES INCOMPLETES

Nom de rue	n° inclus
Bessac (rue de)	1 au 35 et 4 et 6
Berthet (rue)	2
Burgonce (rue de la)	3 au 61 et 4 au 126
Chabaudy (rue)	1 au 17B et 6 au 20
Fontenay (rue)	1 au 77 et 2 au 58
Jean Jaurès (rue)	3 au 63 et 2 au 64
La Rochelle (avenue de)	5 au 65 et 2 au 54
Limoges (avenue de)	1 au 49 et 2 au 42
Main (boulevard)	2 au 46
Maréchal Leclerc (rue du)	1 au 149 et 6 au 138
Nambot (rue de)	1, 15, 17, 19, 33, 35
Paris (avenue de)	3 au 63 et 2 au 64
Paul Bert (rue)	1 au 51 et 2 au 30
Saint Jean d'Angély (avenue de)	3 au 117 et 8 au 142
Saint Symphorien (rue)	5 au 65 et 4 au 38
Sarrazine (rue)	1 au 23 et 2 au 20
Strasbourg (rue de)	3 au 155 et 4 au 156
Villersexel (rue)	1 au 41 et 6 au 14

RUES COMPLETES

14 Juillet (rue du)
24 Février (rue du 24)
3 Maries (rue des)

A

Abreuvoir (rue de l')
Agescy (rue Bernard d')
Aires (rue des)
Alma (rue de l')
Alsace Lorraine (rue)
Ancien Musée (rue de l')
Ancienne Poudrière (rue de l')
Aquitaine (rue Aliénor d')
Arc (rue Jeanne d')
Arsenal (rue de l')

B

Barra (rue)
Bas Paradis (rue du)
Basse (rue)
Bastard Pradel (rue)
Baugier (rue)
Baulieu (rue)
Beau Soleil (rue du)
Beauchamp (rue)

Beaune la Rolande (rue)
Bèche (rue Emile)

Bersat (rue de)
Berthome (rue Mathurin)
Bion (rue)
Blum (rue Léon)

Boule d'Or (rue de la)
Brémaudière (rue)
Brisson (rue)
Bujault (avenue)

C

Carmélites (rue des)
Cassin (boulevard René)
Cervolet (chemin du)

Chabot (impasse)
Chabot (rue)
Chanzy (place)
Chaudronnier (rue du)

Cholois (rue Emilie)

Cloche Perce (rue)

Clos de l'hospice (rue du)
Clouzot (rue Henri-Georges)
Colombier (impasse du)
Comédie (place de la)
Comédie (rue de la)

Commerce (passage du)
Coq hardi (impasse du)
Cordeliers (rue des)
Cornuchet (impasse du)

Crèmeau (rue)
Cronstadt (quai)
Cure (rue de la)

D

Denfert-Rochereau (place)

Détour (rue du)
Donjon (place du)

Donjon (rue du)
Du Guesclin (rue)
Dupin (rue)

E

Espingole (rue de l')

F

Faguet (impasse E.)
Faisan (rue du)
Favriou (rue)

Ferry (rue Jules)
Fossés (rue des)
Four (rue du)

G

Gambetta (rue)
Gare (rue de la)
Grue (impasse de la)

H

Halles (place des)
Herberie (rue de l')
Hospitalières (cour des)
Hôtel de Ville (rue de l')
Hugo (rue Victor)
Huilerie (rue de l')

J

Jard Panvillier (rue)
Jean Paul Sartre (rue)
Juiverie (rue de la)
Jules Renard (square)
Jules Renard (rue)
Justes parmi les Nations et des Gardiens de la Vie (espace des)

L

La Bruyère (impasse)
Lacroix (impasse Joseph)
Langlois (rue)

Largeau (rue du Général)
Levant (venelle du)

M

Macauderie (rue)
Madame de Caylus (rue)
Magne (cour de)

Marcel Pagnol (rue)

Martin (rue)

Martin Bastard (place)

Mazagran (rue)

Médiane (venelle)

Mellaise (rue)

Mère Dieu (rue)

Michaud (Espace Louis)

Migault (rue)

Moinard Bonneau (allée Huguette)

Mûrier (rue du)

N

Nanteuil (rue Jacques)

Navailles

Notre Dame (Grande rue)

Notre Dame (parvis)

O

Orangerie (place de l')

Orient (venelle de l')

Ormeaux (place des)

Orphelinat (rue de l')

P

Palais (rue du)

Parvis Saint-Hilaire (rue du)

Paul (rue Marcel)

Pelet (rue)

Perochon (rue Ernest)

Perret (Léonce)

Perrière (rue)

Petit Banc (rue du)

Petit Bois (rue du)

Petit Paradis (rue du)

Petit Saint-Jean (rue du)

Pier Paolo Pasolini (rue)

Pilori (place du)

Plantagenêt (rue)

Pluviaut (rue)

Pont (rue du)

Port (place du)

Porte Saint Jean (rue)

Poterne (rue de la)

Préfecture (quai de la)

Préfecture (rue de la)

Protestants (impasse des)

Proust (rue Paul François)

Puits Nallier (place du)

R

Rabelais (rue)

Rabot (rue du)

Regratterie (quai de la)

Regratterie (rue de la)

Rempart (rue du)

République (avenue de la)

Ricard (place Amable)

Ricard (rue Amable)

Rochette (rue)

Rouget de Gourcez (rue)

Roulage (place du)

Roulière (rue de la)

Rousseau (rue Jean Jacques)

S

Saint Gaudens (rue)

Saint Gelais (rue)

Saint Jean (place)

Saint Jean (rue)

Saint Maixent (rue de)

Saint Marc (cour)

Saint-André (rue)

Sainte Marthe (Petite rue)

Sainte Marthe (rue)

Sandean (espace)

Sanitat (rue du)

Schoelcher (rue Victor)

Segretain (rue)

Soleil (rue du)

Solférino (rue de)

Strasbourg (place de)

T

Taury (rue)

Temple (place du)

Temple (rue du)

Terraudière (rue de la)

Tartifume (rue)

Thibault de Boutteville (rue)

Tourniquet (rue du)

Treillot (rue du)

Tribunaux (place des)

Trigale (rue)

Trois Coigneaux (rue des)

U

Ursulines (rue des)

V

Verdun (avenue de)

Viala (rue)

Vieille Rose (rue)

Vieux Fourneau (rue du)

Vieux Marché (rue du)

Vieux Ponts (rue des)

Virecourt (rue)

Voleau (cour)

Voltaire (rue)

Vullamy (rue du Lieutenant)

Y

Yser (rue de l')

Yver (rue)

Annexe 4 : liste des biens acquis par la Ville de Niort et la SEMIE

Immeubles DIGNEO :

BIENS REHABILITES DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DIGNEO - <u>PANIER 1</u> (convention de coopération du 09/01/2023)					
Adresses	Propriété	Montage d'opération	SHAB cible		
Îlot Saint Jean					
44, rue St Jean	Ville de Niort	VIR	750 m ²		
46, rue St Jean	Ville de Niort				
48, rue St Jean	Ville de Niort				
60, rue St Jean	Ville de Niort		500 m ²		
62, rue St Jean	Ville de Niort				
64, rue St Jean	Ville de Niort				
66, rue St Jean	Ville de Niort				
68, rue St Jean	Ville de Niort				
Îlot du Mûrier (tranche 1)					
9, rue du Petit St Jean	Ville de Niort				
11, rue du Petit St Jean	Ville de Niort				
13, rue du Petit St Jean	Ville de Niort				
15, rue du Petit St Jean	Ville de Niort				
6, rue du Mûrier	Ville de Niort				
6bis, rue du Mûrier	Ville de Niort				
8, rue du Mûrier	Ville de Niort				
10, rue du Mûrier	Ville de Niort				
Îlot des Capucins (ensemble 1)					
35, rue de Fontenay	Privée			VEFA	600 m ²
37, rue de Fontenay	Ville de Niort				
39, rue de Fontenay	Ville de Niort				
39B, rue de Fontenay	Ville de Niort				
41, rue de Fontenay	Ville de Niort				
41B, rue de Fontenay	Ville de Niort				
41D, rue de Fontenay	Privée				
43, rue de Fontenay	Ville de Niort				
Place du Port					
5, place du Port	SEMIE	VEFA	600 m ²		
6, place du Port	SEMIE				
7, place du Port	SEMIE				
8, place du Port	Privée				
9, place du Port	Privée				
10, place du Port	SEMIE				

BIENS REHABILITES DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DIGNEO - <u>PANIER 2</u> (convention de coopération du 09/01/2023)				
Adresses	Propriété	Type d'opération	Montage d'opération	SHAB cible
Îlot Saint Jean				
132, rue St Gelais	Ville de Niort	Réhabilitation lourde	VEFA	900 m ²
132bis, rue St Gelais	Privée			
134, rue St Gelais	Privée			
138, rue St Gelais	Privée			
140, rue St Gelais	Privée			
142, rue St Gelais	Privée			
73, rue Alsace Lorraine	Ville de Niort			
Îlot du Mûrier (tranche 2)				
4, rue du Mûrier	DSH	Réhabilitation	VIR	500 m ²
4, rue du Mûrier	Ville de Niort			
4, rue du Mûrier	DSH			
Îlot des Capucins (ensemble 2)				
54, rue de Fontenay	Privée	Neuf	VEFA	600 m ²
Site Capucins	Ville de Niort			

Immeubles isolés, projet à définir :

Adresses	Propriété	DUP ORI
15, place de Strasbourg	Ville de Niort	Non
33-35-37, rue du 24 Février	Ville de Niort	Non
27-29, rue du Pont	Ville de Niort	Non
3, rue Beauchamp	Privée (expropriation en cours)	Oui
3, rue du Soleil	Privée (expropriation en cours)	Oui
59, rue Basse	Privée (expropriation en cours)	Oui
3, rue Pont	Privée (expropriation en cours)	Oui

Annexe 5 : liste indicative de copropriétés en situation de vulnérabilité

(Source : Observatoire des Copropriétés – juin 2021)

Echelle de vulnérabilité :

- 0 à 3,9 : Pas de vulnérabilité
- 4 à 5,9 : Peu de vulnérabilité
- 6 à 7,9 : Copropriété équilibrée
- 8 à 9,9 : Situation intermédiaire
- 10 à 11,9 : Vulnérabilité faible
- 12 à 13,9 : **Vulnérabilité moyenne**
- 14 et plus : **Vulnérabilité forte**

Localisation	Indic. Vuln.	Nb lgts	Époque Constr.	RNC	Taux Impayés	Mode Gestion	Etat général du bâti
9 RUE SAINT-JEAN	12,4	3	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
28 RUE PORTE SAINT JEAN	12,8	5	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
11 RUE MELLAISE	14,3	4	Av.1946	Oui	2,8%	non connu	Moyen
47 RUE SAINT-GELAIS	13,3	4	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
1 RUE RICARD	13,1	4	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
3 RUE SAINTE-MARTHE	12,4	3	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
13 RUE DU PALAIS	12,4	3	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
4 RUE YVER	13,1	8	Av.1946	Oui	0,0%	professionnel	Bon
25 RUE SAINT-GELAIS	12,9	3	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
45 RUE ALSACE-LORRAINE	14,5	4	Av.1946	Oui	5,4%	non connu	Bon
53 RUE BASSE	13,2	6	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
31 RUE VICTOR HUGO	12,2	4	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
18 RUE TARTIFUME	12	9	74-90	Oui	12,5%	professionnel	Bon
16 RUE PORTE SAINT JEAN	14,4	6	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
4 RUE DU PETIT SAINT-JEAN	13,1	3	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
3 QUAI DE LA PREFECTURE	14	4	Av.1946	Oui	30,5%	professionnel	Moyen
2 PRV NOTRE-DAME	12,6	9	Av.1946	Oui	0,0%	professionnel	Bon

Localisation	Indic. Vulné.	Nb lgts	Époque Constr.	RNC	Taux Impayés	Mode Gestion	Etat général du bâti
51 RUE DE LA GARE	13,1	4	46-59	Non		non renseigné	Moyen
15 RUE DU FAISAN	13,8	13	Av.1946	Oui	3,8%	professionnel	Moyen
46 RUE SAINT-GELAIS	13,3	4	Av.1946	Non		non renseigné	Mauvais
27 RUE ALSACE-LORRAINE	12,1	6	Av.1946	Oui	0,0%	non connu	Moyen
56 RUE DU REMPART	12,9	3	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
26 RUE DU REMPART	12,4	5	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
32 RUE SAINT-GELAIS	13,6	3	74-90	Non		non renseigné	Bon
46 RUE BASSE	13,1	4	Av.1946	Oui	0,0%	professionnel	Bon
16 RUE BASSE	12,3	5	Av.1946	Oui	0,0%	professionnel	Bon
68 RUE DES 3 COIGNEAUX	13,1	2	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
16 RUE CLOCHE PERCE	12,2	6	Av.1946	Non		non renseigné	Moyen
4 PL DES HALLES	12,8	6	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
14 RUE SARRAZINE	14,1	8	74-90	Oui	17,9%	professionnel	Bon
12 AV CHARLES DE GAULLE	12,2	3	46-59	Non		non renseigné	Bon
36 RUE SAINT-GELAIS	13,2	6	74-90	Oui	0,0%	professionnel	Non vue
2 RUE EMILIE CHOLOIS	12,4	2	Av.1946	Non		non renseigné	Non vue
4 RUE MACAUDRIE	12	3	Av.1946	Non		non renseigné	Non vue

Localisation	Indic. Vulné.	Lb lgts	Époque Constr.	RNC	Taux Impayés	Mode Gestion	Etat général du bâti
35 RUE MERE DIEU	13,1	3	Avant 1946	OUI	0%	bénévole	Moyen
102 RUE SAINT-GELAIS	13,1	3	Avant 1946	OUI	0%	non connu	Moyen
81 RUE ALSACE-LORRAINE	12,2	6	Avant 1946	OUI	3,39%	professionnel	Bon
16 RUE CREMEAU	13,1	3	Avant 1946	NON		non renseigné	Moyen
8 RUE JULES FERRY	13,7	11	74-90	OUI	4,10%	professionnel	Non vue
34 RUE MERE DIEU	12,6	9	Avant 1946	OUI	9,44%	professionnel	Bon
113 RUE SAINT-GELAIS	14,9	9	Avant 1946	OUI	23,97%	professionnel	Non vue
10 RUE DU PETIT PARADIS	12,4	3	60-73	OUI	43,05%	non connu	Moyen
61 RUE ALSACE-LORRAINE	13,3	4	Avant 1946	NON		non renseigné	Non vue
12 RUE DES FOSSES	12,2	3	Av.1946	Oui	0,0%	non connu	Moyen
12 RUE SAINTE-MARTHE	12,6	5	Av.1946	Non		non renseigné	Bon
26 RUE RICARD	12,2	4	Av.1946	Oui	18,4%	professionnel	Mauvais
14 RUE SAINT-GELAIS	15	4	Av.1946	Oui	60,0%	professionnel	Non vue
25 RUE DE LA BOULE D OR	12,6	20	60-73	Oui	1,2%	professionnel	Non vue
33 RUE SAINT-JEAN	13,1	5	Av.1946	Non		non renseigné	Non vue
56 RUE DU 24 FEVRIER	13,2	6	Av.1946	Oui	8,0%	professionnel	Non vue
25 RUE DE LA BOULE D OR	12,6	20	60-73	Oui	1,2%	professionnel	Non vue

Annexe 6 : articulation entre Plateforme de Rénovation Energétique et OPAH RU

