



**Programme d'Intérêt Général (PIG)
de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac**

2021 – 2026

Date de signature de la convention :

La présente convention est établie entre :

- La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, 6 rue de Valdepenas CS 10216 – 16111 COGNAC Cedex représentée par son président, monsieur Jérôme SOURISSEAU
- L'État et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris, représentée par sa déléguée locale, madame Magali DEBATTE, préfète du département de la Charente
- Procivis Poitou-Charentes, 123 rue Condorcet - 86000 Poitiers, représenté par son président, monsieur Roland CHAUVEAU, ou le Directeur Général, monsieur Antoine DAGONAT

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration 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'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Charente 2018-2023, adopté par le Préfet de la Charente et le Président du Conseil Départemental, le 13 mars 2018,

Vu le protocole de lutte contre l'habitat indigne approuvé par délibération par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac le 8 novembre 2018,

Vu le programme d'actions territorial 2021 de l'Anah du 7 juillet 2021

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2026, adopté par délibération par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, le 10 décembre 2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, en date du....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat lors de sa séance du 7 juillet 2021,

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES du 16 juin 2021, autorisant la signature de la présente convention.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
I – Objet de la convention et périmètre d'application	19
A. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	19
a. . Dénomination de l'opération	19
b. . Périmètre et champs d'intervention.....	19
II – Enjeux de l'opération.....	20
III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	22
IV – Volets d'action.....	22
A. Volet immobilier.....	23
a. Descriptif du dispositif	23
b. Objectifs	24
B. . Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé	24
a. Descriptif du dispositif	24
b. Objectifs	25
C. Volet énergie et précarité énergétique	25
a. Descriptif du dispositif	25
b. Objectifs	26
D. . Volet autonomie de la personne dans l'habitat	26
a. Descriptif du dispositif	26
b. Objectifs	26
E. . Volet social	26
a. Descriptif du dispositif	26
b. Objectifs	27
F. Volet patrimonial et environnemental	27
a. Descriptif du dispositif	27
b. Objectifs	28
G. . Volet économique et développement territorial.....	28
a. Descriptif du dispositif	28
b. Objectifs	28
V – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	28
VI – Financements de l'opération et engagements complémentaires	31
A. . Financements de l'Anah.....	31
B. . Financements de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération	31
C. . Engagements de la Sacicap PROCIVIS Poitou-Charentes.....	34
VII – Pilotage, animation et évaluation.....	36
A. . Pilotage de l'opération.....	36
B. . Instances de pilotage	36
VIII. Suivi-animation de l'opération.....	38
A. . Équipe de suivi-animation	38
B. . Contenu des missions de suivi-animation.....	38
C. . Modalités de coordination opérationnelle	38
D. . Suivi des objectifs	39
IX. Bilans et évaluation finale.....	39
X – Communication.....	41
XI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	42
A. Durée de la convention	42
B. Révision et/ou résiliation de la convention	42
XII – Transmission de la convention	42

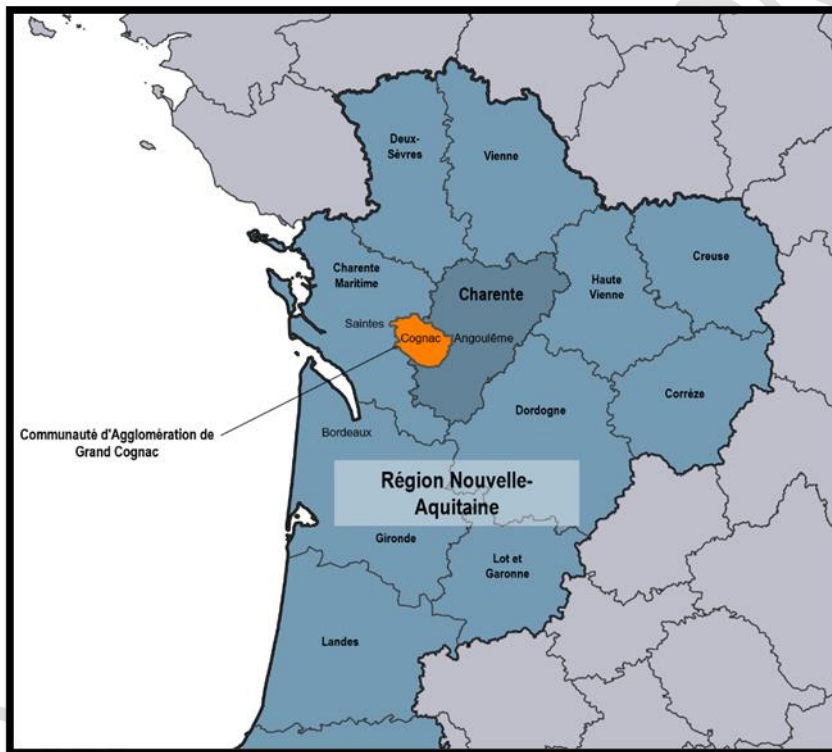
Préambule

1. Présentation de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac

Une jeune structure

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017 comprenant 56 communes suite à la fusion, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Grande Champagne °,
- La Communauté de communes de Grand Cognac ;
- La Communauté de communes de Jarnac ;
- La Communauté de communes de la Région de Châteauneuf.



Source : PLUi de la C.A de Grand Cognac, Urbanova 2018

Liste des 56 communes de l'agglomération de Grand Cognac à la date du 1er janvier 2021 suite à des fusions de communes :

Ambleville	Foussignac	Nercillac
Angeac-Champagne	Gensac-La-Pallue	Réparsac
Angeac-Charente	Genté	Saint-Brice
Ars	Gimeux	Sainte-Sévère
Bassac	Mainxe-Gondeville	Saint-Fort-sur-le-Né
Bellevigne	Graves-Saint-Amant	Saint-Laurent-de-Cognac
Birac	Hiersac	Saint-Même-les-Carières
Bonneuil	Houlette	Saint-Preuil
Bourg-Charente	Jarnac	Saint-Simon
Bouteville	Javrezac	Saint-Sulpice-de-Cognac
Boutiers-Saint-Trojan	Juillac-Le-Coq	Salles-d'Angles
Bréville	Julienne	Segonzac
Champmillon	Les Métairies	Sigogne
Chassors	Lignières-Sonneville	Triac-Lautrait
Châteaubernard	Louzac-Saint-André	Verrières
Châteauneuf-sur-Charente	Mérignac	Vibrac
Cherves Richemont	Merpins	
Cognac	Mesnac	
Criteuil-la-Magdeleine	Mosnac-Saint-Simeux	
Fleurac	Moulidars	

Les compétences de la communauté d'agglomération (CDA) depuis le 25 avril 2019

- La communauté d'agglomération exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires suivantes :
 1. En matière de développement économique : actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
 2. En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.
 3. En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
 4. En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.
 5. Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement.

6. En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
7. Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
 - La communauté d'agglomération exerce, au lieu et place des communes membres, les compétences optionnelles suivantes :
 1. Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
 2. Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales ;
 3. Eau ;
 4. Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
 5. Action sociale d'intérêt communautaire ;
 6. Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
 - La communauté d'agglomération exerce, au lieu et place des communes membres, les compétences facultatives suivantes :
 1. En matière d'économie, d'insertion et d'emploi : contribution au financement des sites et établissements d'enseignement supérieur et établissements de recherche implantés sur le territoire, ainsi qu'aux œuvres universitaires, notamment par la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'immeuble de l'université des eaux de vies de Segonzac ; animation et accompagnement de toute action en matière d'emploi visant à mettre en adéquation offre et demande ; création et gestion de chantiers d'insertion dans les domaines du patrimoine, du maraichage ou de l'environnement ; soutien à la Mission locale pour l'insertion des jeunes.
 2. En matière de tourisme : aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements touristiques (campings de Cognac et Ile Madame, Gîte d'Etape « Moulin de Prézier », hébergements touristiques à Juac, bases de loisirs : André Mermet à Cognac et base de loisirs d'Angeac Champagne, haltes randonneurs à Saint Fort sur le Né, Ambleville et Criteuil la Magdeleine, tables d'orientation (à Lignères Sonneville, Bouteville, Saint Simeux, Genté, Mouldars, Nonaville), bornes camping-cars situées sur les sites communautaires, site de la « pyramide de Condé » à Triac, la Pêcherie couverte de Saint Simeux) ; Itinéraires de randonnée : création, promotion et entretien du balisage des sentiers de randonnée (circuit des Petaux, Circuit des 3 Pierres, Sentier du Biau, Circuit de l'Abbaye et des châteaux, Circuit Belles vignes, Le 15 Biracois, Chemin du Champ de Mars, Circuit du Dérivant, Circuit de Bouteville, Sentier des Coteaux, Sentier du Moulin, Autour de Champmillon, Circuit des Pierrières, Chemin Boisé, Chemin de la Pierre Levée, Circuit des chauffeurs, Circuit de l'Ugni blanc, Circuit de la Guirlande, Circuit de Cors, Circuit du chemin 101, Circuit de Gouffre au Marais, Sentier du Fanaud, Circuit Val et Vallon, Circuit des Chaumes, Circuit des Platins aux sablons, Circuit des Robiquettes (nouveau tracé), Chemin de Chedanne, Circuit du côté, Entre Lin et Vignes, Circuit des Robiquettes, Sentier des Borderies, Circuit de la Guirlande, Sentier François 1er, Sentier du Dandelot, Circuit des lavoirs, Chemin des vignes, Circuit de Nercillac 1, Circuit d'Olivet, Sentier de l'Abbaye, Circuit du Dolmen, Circuit des Combes, Circuit des Carrières, Circuit des fontaines et des lavoirs, Tour du Plateau par les Hameaux, Circuit des haleuses, Circuit au cœur de la godasse des Borderies, circuit de la Garenne, Circuit Romain, Circuit des Crêtes, Circuit des Fins Bois, Circuit de l'Abbaye et des châteaux, Circuit de Bellevue entre coteaux et vignes, Sentiers d'interprétation à Criteuil la Magdeleine et à Lignères Sonneville, Chemin Boisé = Sentier historique intercommunal, Voie Agrippa = sentier historique intercommunal) ; signalétique et balisage des parcours piétons : parcours du

Roy et la Belle Epoque à Cognac ; soutien et accompagnement des porteurs de projets de développement touristiques ; valorisation du chantier de fouilles paléontologiques d'Angeac Charente.

3. En matière de politique sportive : soutien des clubs sportifs (Le Cognac Yacht Rowing Club (CYRC), Les Dauphins Cognaçais, Le Cognac Tennis Club (CTC), Cognac Basket Avenir, La Cognaçaise, L'Union Cognac Saint-Jean d'Angély (UCS), L'Union Sportive Cognaçaise (USC), Le Cognac Athlétique Club (CAC), L'Union Amicale Cognac Football, Grand Cognac Judo, L'Association Laïque de Jeunesse Ouvrière (ALJO), Les écuries de Boussac, La Société de Tir de Cognac, Le Team Charentes Triathlon, La 1ère compagnie d'Archers de Cognac, Le Cognac Canoë Club (CCC), L'Association Cognaçaise d'Etudes et de Recherches Sous-marine (ACERS), Le Jarnac Sports Canoë Kayak, Le Châteauneuf Vibrac Canoë Kayak) ; soutien à la pratique du sport de haut niveau ; soutien aux manifestations sportives d'envergure régionale, nationale ou internationale participant à la promotion du territoire ; soutien aux manifestations sportives d'envergure supra-communale participant à l'animation du territoire ; soutien au développement de la pratique sportive des jeunes.
4. En matière de politique culturelle : soutien aux manifestations et/ou actions culturelles ayant une dimension supra- communale et visant à favoriser l'accès à la culture pour tous ; mise en place, animation et coordination d'un réseau de lecture publique ; études et actions préalables à la labellisation Pays d'art et d'histoire.
5. En matière d'enfance-jeunesse : création, entretien et gestion des établissements d'accueil du jeune enfant agréés (0-3 ans) ; création, entretien et gestion des relais d'assistantes maternelles (RAM) ; création, entretien et gestion des lieux d'accueil enfants-parents à Segonzac et à Cognac ; création, entretien et gestion des structures d'accueil de loisir sans hébergement (ALSH) agréés pour les vacances scolaires, l'accueil du mercredi et pour les accueils du vendredi et samedi à l'espace jeunes de Cognac, hors école municipale des sports de la ville de Cognac ; élaboration et mise en œuvre du Projet Educatif de Territoire ; construction, entretien et gestion de la ludothèque à Segonzac ; soutien aux actions d'envergure supra-communale relatives à l'accueil d'enfants en horaires atypiques ; organisation d'animations dans le cadre du dispositif départemental de l'été actif.
6. En matière d'environnement : création et gestion du réseau de chaleur fournissant de la chaleur notamment au centre aquatique l'X'eau ; élaboration et mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ; lutte contre les fléaux atmosphériques.
7. En matière de mobilité : création, gestion et promotion des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides ; installation et entretien des abribus nécessaires au réseau de transport urbain régulier ; participation au financement de l'aéroport de Cognac/Châteaubernard.
8. Création, aménagement et entretien de la coulée verte du fleuve Charente / la Flow Vélo, sur le territoire communautaire. Création et entretien des aménagements connexes liés aux usages de la coulée verte du fleuve Charente / La Flow Vélo et aux usages fluviaux et fluvestres.
9. Etablissement et exploitation de réseaux de communications électroniques sur le fondement de l'article L.1425-1 du CCCT.
10. Création et gestion d'une fourrière pour les animaux errants.
11. Contribution au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

La compétence « équilibre social de l'habitat » de Grand Cognac

L'intérêt communautaire de la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat en date du 25 avril 2019 s'établit ainsi :

- Elaboration, animation, suivi et mise en œuvre du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat ;
- Politique du logement visant à favoriser la prise en compte des besoins spécifiques de certains publics en matière d'habitat ;
- Actions et aides financières en faveur du développement d'une offre de logement social

diversifié et adapté à la demande locale, selon le règlement d'intervention « habitat social » public en vigueur ;

- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Réserves foncières pour la mise en œuvre d'opérations d'habitat social ;
- Amélioration du parc immobilier bâti privé par des subventions aux propriétaires occupants ou bailleurs, dans le cadre de dispositifs de type PIG, OPAH ;
- Mise en place de la Résidence Habitat Jeunes ;
- Animation de la CIL pour veiller aux équilibres de population et favoriser la mixité sociale.

Un territoire mêlant rural et urbain

Grand Cognac appartient au Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente, et se situe dans le département de la Charente, sur sa limite ouest (limitrophe de la Charente-Maritime), et au cœur de la région Nouvelle Aquitaine.

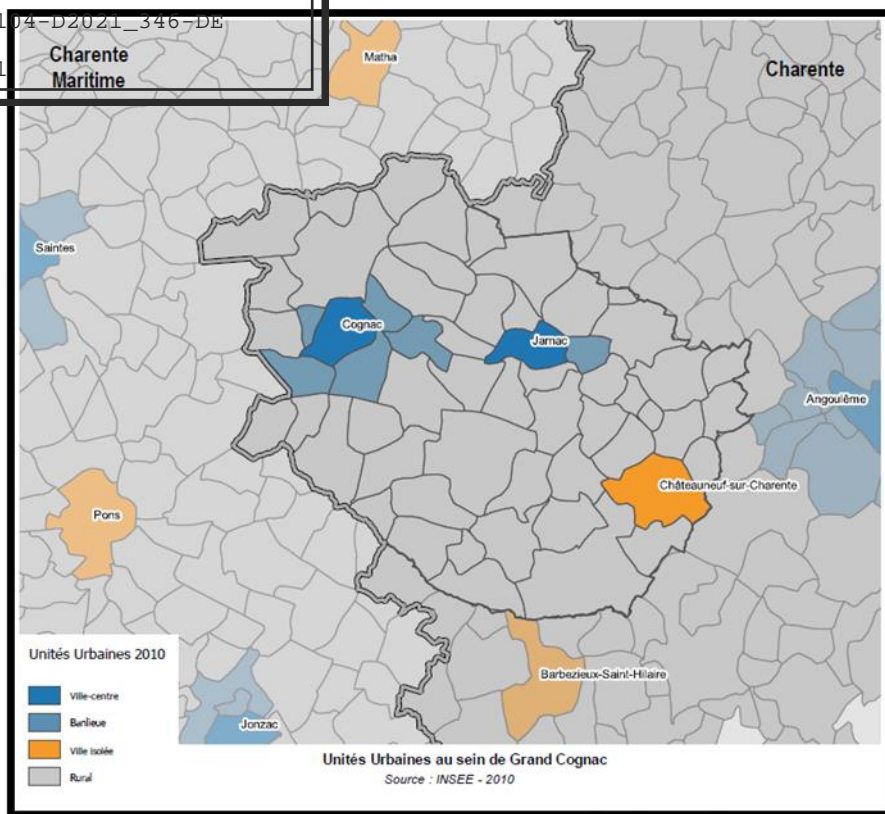
Au 1^{er} janvier 2020, la population de la Communauté d'agglomération est de 71 009 habitants (population totale légale, chiffres INSEE 2018). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur 754,3 km². Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Ainsi, il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal.

La spécificité de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, devant être prise en compte, est d'être une communauté d'agglomération rurale, composée très majoritairement de communes rurales. La grande majorité des communes (38 sur 56) ont une population inférieure à 1 000 habitants.

A part la ville de Cognac, qui compte un peu plus de 19 000 habitants, aucune autre commune du territoire ne dépasse le seuil des 5 000 habitants. Le paysage est majoritairement constitué de villages à l'habitat dispersé entre le bourg et de multiples hameaux.

L'agglomération comporte 3 unités urbaines au sens de l'INSEE : Cognac (regroupant Châteaubernard, Boutiers-Saint-Trojan, Merpins, Saint-Brice et Javrezac), Jarnac (Jarnac et Triac-Lautrait) et Châteauneuf-sur-Charente.

Les 48 autres communes sont considérées comme rurales au sens de l'INSEE, et rassemblent plus de la moitié de la population communautaire. Certaines dépassent le seuil de 2 000 habitants (Cherves-Richemont, Segonzac), mais sont néanmoins considérées comme rurales du fait de leur éclatement en hameaux.



(Source : diagnostic PLH Grand Cognac)

Structuration urbaine et fonctionnement territorial de la communauté d'agglomération de Grand Cognac

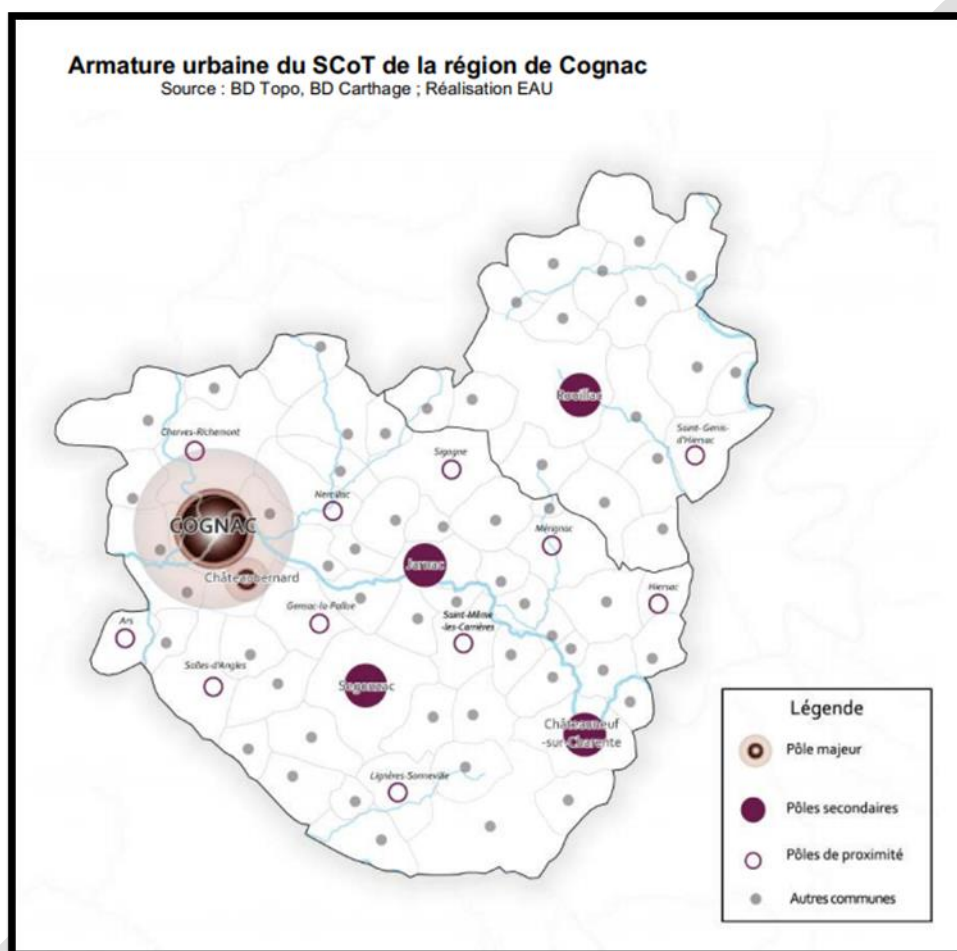
Le territoire s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent une population plus importante mais aussi les équipements et les services :

- Cognac regroupe 32% de la population du territoire de l'agglomération. Cette commune et celle de Châteaubernard, située dans sa périphérie, concentrent 38% de l'ensemble des équipements du territoire, dont une grande partie de ceux de la gamme supérieure, c'est-à-dire, les plus rares (hôpital, lycées, ...) qui rayonnent au-delà du territoire de l'agglomération ;
- Les pôles de Jarnac, Segonzac et Châteauneuf-sur-Charente qui concentrent la population la plus forte sont également marqués par une présence importante d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (collèges, écoles, boulangeries,...). Jarnac se distingue par une part d'équipements plus importante par rapport aux autres pôles. Par ailleurs, parmi ces trois communes, seuls Jarnac et Châteauneuf sur Charente possèdent une gare ;
- Les chefs-lieux de canton regroupent un certain nombre d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (écoles, boulangeries, ...) qui permettent une irrigation des territoires ruraux.

Le niveau de desserte en transports, d'équipements et de services est très variable sur le territoire de l'agglomération. Les communes situées le long de l'axe N141 et celles localisées dans l'aire d'influence de Cognac, qui bénéficient d'un service de transport en commun, apparaissent bien dotées en la matière tandis que les communes situées au Nord et au Sud du territoire sont marquées par une très faible desserte en transports en commun.

L'armature du SCoT est la suivante :

- Le **pôle majeur** comprend la conurbation Cognac – Châteaubernard : il se caractérise par un poids démographique plus important et la concentration des emplois, des équipements et des services majeurs ainsi que la présence d'un pôle multimodal ;
- Les **pôles d'équilibre** comprennent les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ils concentrent une population importante, un niveau d'emploi, d'équipements et de services qui rayonnent à l'échelle de bassins de vie ;
- Les **pôles de proximité** : Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles d'Angles et Sigogne. Ils présentent un certain niveau d'emploi et des services de proximité performants ;
- Les **communes rurales**.



Il est à noter que le SCoT de la Région de Cognac qui concerne la CDA de Grand Cognac et la CDC du Rouillacais est en cours d'élaboration ainsi que le PLUi de Grand Cognac, et que dans le cadre de l'élaboration du PLH de l'agglomération il a notamment été recherché une cohérence entre les documents de planification en cours.

Grand Cognac est un territoire dynamique sur le plan économique

Epicentre d'une activité viticole et industrielle internationale représentant un chiffre d'affaires de 2,8 milliards d'euros, les entreprises du territoire de Grand Cognac représentent 70% de la balance commerciale à l'export en Charente.

En effet, au-delà de la présence de grands groupes tels que LVMH ou encore Pernod-Ricard ce sont près de 6 000 structures et plus de 12 000 emplois concernés par l'activité du cognac et des spiritueux en constante évolution qui permettent à Grand Cognac d'être le bassin d'emploi le plus dynamique du département de la Charente.

C'est grâce à ce dynamisme économique que des projets structurants d'ampleur européenne et internationale comme la « Spirits Valley » ou encore la création d'un pôle dédié aux savoir-faire et à l'innovation autour des spiritueux voient le jour. La fédération d'acteurs publics et privés permet aujourd'hui de proposer une offre de formation, allant du CAP au Master, dédiée à la spécificité du territoire et ce afin d'assurer le renouvellement et l'évolution d'une main d'œuvre toujours plus nombreuse et qualifiée.

Le territoire de Grand Cognac c'est aussi :

- Des actions entreprises pour enrayer la « mono-activité », et un besoin de développer les infrastructures en lien avec l'exportation du cognac qui est un produit à forte valeur actuellement sur le marché,
- D'autres activités agricoles, notamment concernant la culture céréalière,
- Des activités artisanales de qualité qui se développent,
- Un attrait touristique (principalement estival) réel grâce à des manifestations renommées, la présence d'un patrimoine remarquable, l'organisation de circuits et visites touristiques et la proximité avec le fleuve Charente, support de loisirs et d'équipements qui pourraient générer une économie saisonnière.

Contexte socio-démographique (sources : diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac et diagnostic PLUi Grand Cognac)

A l'échelle de la communauté d'agglomération la population est stable mais le territoire présente un potentiel d'attractivité auprès de ménages du fait notamment du développement économique. En effet, le territoire propose plus d'emplois qu'il ne comporte d'actifs occupés, attirant les actifs d'Angoulême, de la CDC du Rouillacais, de la CDC des 4B, de la Charente Maritime (CDA de Saintes).

Le territoire a un profil familial mais il est marqué par une dynamique de vieillissement, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28% de la population en 2014 contre 23% à l'échelle nationale. Entre 2009 et 2014, la part des ménages âgés de 60 à 75 ans est en augmentation au sein de certaines communes rurales notamment celles situées au sud-est du territoire et des centralités qui connaissent une stagnation voire une baisse de leur population. Des communes rurales et les pôles de proximité situées en périphérie des centralités connaissant une croissance démographique et ont un profil plus jeune.

Les personnes seules qui correspondent notamment aux personnes âgées et familles monoparentales habitent principalement dans le pôle majeur et les pôles d'équilibre, les communes rurales et les pôles de proximité dans une moindre mesure, se caractérisent par un profil plus familial et une part de couples avec et sans enfant largement supérieur à celle des autres polarités. Entre 2009 et 2014, l'ensemble du territoire est marqué par une tendance à une augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales alors que la part des couples avec enfants a baissé.

Malgré le rattrapage en cours, il faut souligner la sous-représentation importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures et légère des professions intermédiaires sur l'agglomération et une sur-représentation des ouvriers et des agriculteurs. Au sein du territoire il y a de fortes

disparités de niveau de revenus des ménages. Les pôles de Cognac et Châteauneuf-sur-Charente sont ainsi marqués par les niveaux de revenus les plus faibles tandis que l'on observe une concentration des niveaux de revenus les plus élevés dans la couronne de Cognac (Boutiers-Saint-Trojan, Saint-Brice, Bourg-Charente), communes marquées par la présence importante de cadres et professions intermédiaires. Les communes situées dans l'aire d'influence d'Angoulême (Champmillon, Birac, Hiersac...) présentent des revenus intermédiaires moindres et le secteur situé au sud-est de Segonzac est marqué par les revenus les plus faibles (Bellevigne, Lignières-Sonneville, Saint-Preuil, Ambleville).

Descriptif général du parc de logements sur le territoire de Grand Cognac (source : éléments du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac)

- Un parc de résidences principales globalement ancien : 45% des résidences principales ont été construites avant 1949 et 17% entre 1949 et 1974 ;
- Un parc de logements dominé par la propriété occupante (67%) et les maisons (84%), principalement dans les communes rurales ;
- Plus de la moitié des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans ;
- Des situations d'habitat indigne repérées sur le territoire, la part du Parc de logements Privés Potentiellement Indigne était de 5% en 2013 selon les données Filocom ;
- Entre 1968 et 2014, le nombre de logements a augmenté de 13 684 sur le territoire de l'agglomération. Le nombre de logements vacants a presque doublé sur la même période ;
- Un taux de logements vacants légèrement inférieur à celui du département (9% en 2015 sur Grand Cognac et 9,9% en Charente). Ce taux n'étant pas cohérent avec la réalité de terrain constatée, Grand Cognac a réalisé une étude en régie sur les logements vacants d'octobre 2020 à avril 2021 ;
- Pour près d'un logement sur deux, la vacance peut être qualifiée de structurelle (plus de 3 ans) ;
- Le parc des logements vacants est caractérisé par une surreprésentation du logement ancien, 67% des logements ont été construits avant 1915 ;
- Une offre neuve de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à la perte d'attractivité du parc ancien des centres bourgs et des centres villes ;
- Un parc de résidences principales de grands logements avec 66% de logements de plus de 4 pièces ;
- Un parc locatif privé relativement peu développé sur le territoire et plus présent dans les pôles majeurs et pôles d'équilibre mais également au Sud-Est du territoire ;
- Un secteur sud-est du territoire et les centralités concernés à la fois par un parc ancien et une part importante de ménages fragiles (personnes âgées, personnes modestes).

Complément de données sur le parc de logements et les occupants à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de l'étude pré opérationnelle (source : Filocom 2017 et INSEE RP2016)

- 93,9% des logements ont été construits avant 1990 et 48,5% avant 1949 ;
- 44,9% des logements sont classés en catégories 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- Les résidences principales représentent 85,2% du parc de logements ;
- 52,4% des résidences principales ont été construites avant 1971 et 36,1% avant 1946 ;
- 42,2% des résidences principales sont classées en catégories 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- 1,7% des résidences principales sont classées « sans confort » ;
- 17,8% des résidences principales sont classées « avec confort partiel » ;
- 97,7% des résidences principales sont équipés de salles de bain avec baignoire ou

- douche ;
- 38,4% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées en catégorie 6 à 8 selon le classement cadastral ;
 - 18% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées « avec un confort partiel » ;
 - 10,7% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées « sans confort » ;
 - 51% des résidences principales du parc locatif privé sont classés en catégorie 6 à 8 selon le classement cadastral ;
 - 18,3% des résidences principales du parc locatif privé sont classées « avec un confort partiel » ;
 - 1,2% des résidences principales du parc locatif privé sont sans confort ;
 - 67,7% des propriétaires occupants vivent dans les résidences principales ;
 - 29,9% des locataires vivent dans les résidences principales ;
 - Pour 54,3% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants la personne référente est âgée de 60 ans ou plus ;
 - Pour 73,9% des résidences principales occupées du parc locatif privé la personne référente est âgée de moins de 60 ans (38,6% est âgée de moins de 40 ans) ;
 - 12,8% des occupants des résidences principales se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
 - 6% des propriétaires occupants des résidences principales se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
 - 30% des occupants des résidences principales du locatif privé se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
 - 43,5% des propriétaires occupants des résidences principales se situent au seuil Anah propriétaires occupants prioritaires ;
 - 28,1% des propriétaires occupants des résidences principales se situent au seuil Anah propriétaires occupants standards.

2. Les problèmes et obstacles identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH de Grand Cognac (source : éléments du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac)

2.1. Synthèse de l'analyse socio-démographique

Les principaux constats

Un territoire concerné par une stagnation de sa croissance démographique et une décroissance de la plupart des pôles du territoire, à l'exception de Châteauneuf-sur-Charente



Un territoire attractif auprès de ménages qui y travaillent sans y vivre



Une dynamique de périurbanisation qui bénéficie aux communes rurales



Les enjeux pour le PLH

Proposer une offre de logements attractive pour les jeunes (actifs et jeunes ménages)

Capter les actifs qui travaillent sur le territoire sans y vivre par le développement d'une offre en logement adaptée

Limiter la production de logements neuve à travers le PLUi et le PLH

situées le long de l'axe Charente et dans l'aire d'influence d'Angoulême

afin de diminuer la consommation foncière

Une tendance à la diminution de la taille des ménages



Renforcer l'offre en logements de petites typologies

Des situations de fragilité plus fortes au Sud du territoire marqué par des niveaux de revenus plus faibles, un vieillissement plus important et une part importante de ménages isolés



Répondre aux besoins en logements abordables.
Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique

Une dynamique de vieillissement plus forte dans les pôles d'équilibre mais qui est à l'œuvre sur l'ensemble du territoire



Poursuivre l'accompagnement des personnes âgées dans l'adaptation de leurs logements et développer une offre en logements spécifiques adaptés

2.2. Synthèse des caractéristiques du parc de logements existant

Les principaux constats

Les enjeux pour le PLH

Un secteur sud-est du territoire et les principales centralités concernées à la fois par un parc ancien et une part importante de ménages fragiles (personnes âgées, ménages modestes)



Poursuivre la réhabilitation du parc de logements existant afin de renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs, notamment au sud-est du territoire

Un territoire touché par une vacance importante qui concerne principalement les logements anciens



Définir des leviers complémentaires aux actions menées dans le cadre des PIG afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens

Une offre neuve de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à la perte d'attractivité du parc ancien des centres-villes et des centres-bourgs



Limiter la production de logements neufs à travers le PLUi et le PLH et encourager le réinvestissement du parc existant afin de limiter la consommation foncière

Un parc locatif privé globalement concentré dans les polarités et les communes rurales du sud-est et de la périphérie de Cognac



Développer le parc locatif privé sur l'ensemble du territoire

Un parc de résidences principales dominé par les grands logements



Renforcer la part des petites et moyennes typologies (T2 et T3) dans le parc de logements

2.3. Synthèse des dynamiques du marché immobilier

Les principaux constats

Une dynamique de construction neuve concentrée dans les communes rurales

Une tendance globale à la baisse de la dynamique de construction neuve entre 2006 et 2014 bien qu'on observe des signes de reprise sur la période plus récente

Des prix en augmentation pour le marché du neuf qui limitent l'accessibilité de ce marché aux ménages résidant sur le territoire

Un marché de l'ancien dynamique mais certains produits insuffisamment développés : les maisons de ville avec jardin pour les familles et les logements de plain pieds ou les résidences avec ascenseurs pour les retraités

Une certaine inadéquation entre les exigences de modernité des ménages et les caractéristiques du parc ancien existant

Un marché du locatif accessible mais sous tension du fait d'une demande importante en la matière et d'un développement limité sur le territoire

Les enjeux pour le PLH

Un enjeu de rééquilibrage de la dynamique de construction sur le territoire

Un enjeu de soutenir les ménages modestes dans leurs démarches d'accession

Un enjeu de montée en gamme du parc existant afin de renforcer l'adéquation avec les besoins des ménages

Un enjeu de développement de l'offre en logements locatifs et de rénovation de l'offre existante

3. Les actions conduites en matière de politiques de l'habitat sur le territoire de Grand Cognac

L'amélioration de l'habitat privé : une action commune à toutes les anciennes CDC

Toutes les anciennes CDC ont délibéré en 2012, acceptant ainsi les modalités d'intervention dans le cadre de la convention territoriale d'application du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « Habiter Mieux ».

Le PIG Départemental avait pour objectif l'amélioration du parc de logements privés et des conditions d'habitation par un soutien aux projets de réhabilitation des propriétaires bailleurs et

occupants sur le territoire. Via une convention partenariale, l'Etat, le Conseil Départemental et les CDC volontaires s'engageaient à soutenir les projets de réhabilitation des propriétaires occupants et bailleurs.

Quelques repères sur les dispositifs menés sur le territoire de l'agglomération à l'époque des anciennes CDC

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée du 10 novembre 2003 au 9 novembre 2007 sur Grand Cognac CDC : 182 dossiers ont été traités (89 concernant des propriétaires occupants et 93 concernant des propriétaires bailleurs. Parmi ces dossiers, 42 logements à loyer maîtrisé ont été remis sur le marché) ;
- Un Programme d'Intérêt Général local (PIG) mené du 5 décembre 2008 au 4 décembre 2011, sur Grand Cognac CDC : 57 dossiers ont été traités (35 propriétaires occupants et 22 propriétaires bailleurs) ;
- PIG Départemental Habiter Mieux, convention du 20 juin 2012 à juin 2015 pour toutes les anciennes CDC avec des taux d'intervention différents, avec une prorogation de la convention juin 2015 - décembre 2016 pour les CDC de la région de Châteauneuf, de Grande Champagne et de Grand Cognac et une harmonisation des taux d'intervention, excepté pour la CDC de Jarnac qui n'a pas prorogé la convention.
- L'avenant n°2 de la convention territoriale d'application a été signé en janvier 2017 pour couvrir l'ensemble du territoire de l'agglomération jusqu'en juin 2018, date à laquelle la convention générale départementale a pris fin.
- Entre 2012 et 2018, dans le cadre du PIG départemental Habiter mieux, 251 dossiers ont été traités sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, dont 225 propriétaires occupants et 26 propriétaires bailleurs.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du PIG départemental étaient les suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique avec l'objectif d'amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité ;
- Favoriser la production de logements à loyers modérés maîtrisés dans le parc privé ;
- Maintenir à domicile des personnes âgées et / ou handicapées ;
- Favoriser la réhabilitation de logements vacants.

Le PIG départemental étant terminé depuis le 19 juin 2018 et le PLH étant en cours d'élaboration, Grand Cognac a décidé de mettre en place un dispositif transitoire afin de poursuivre son soutien à l'amélioration du parc de logements privés dans son ensemble en septembre 2018.

Le règlement d'intervention ainsi mis en place a pour objet de soutenir les propriétaires occupants sous condition de ressources et les propriétaires bailleurs pour la production de logements conventionnés. Depuis sa mise en place en septembre 2018 ce règlement a subi quelques modifications de manière à éviter des subventions cumulées dépassant le montant de travaux et permettre son application jusqu'à ce que le PIG et l'OPAH-RU soient opérationnels sur le territoire de l'agglomération.

Dans la continuité des actions du PIG départemental Habiter mieux, Grand Cognac poursuit les mêmes objectifs via ce règlement transitoire. Les thématiques et les taux d'intervention de ce

règlement transitoire sont les mêmes que ceux qui avaient été définis dans le cadre de la convention territoriale d'application du PIG départemental Habiter mieux.

Elaboration d'un nouveau PLH

En avril 2017, la CDA de Grand Cognac a voté l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du territoire. Arrêté le 30 janvier 2020 par le conseil communautaire le projet de PLH 2020-2026 a été transmis à la Préfète de Département pour avis et le soumettre au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nouvelle-Aquitaine le 13 mars 2020. Face au contexte sanitaire, le délai d'instruction par les services de l'Etat a été allongé et le projet présenté en commission du CRHH le 18 septembre 2020. Suite à l'avis favorable reçu avec 5 points techniques de réserves le projet de PLH a été enrichi et complété techniquement et présenté au vote du conseil communautaire le 10 décembre 2020, il est devenu exécutoire le 11 février 2021.

Le PLH de Grand Cognac est organisé autour de 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres bourgs et centres villes. Le territoire est marqué par une dévitalisation de ses centralités et une désaffectation des ménages pour le parc ancien, ceux-ci privilégient l'offre neuve ou récente développée dans les communes rurales. À travers son PLH, Grand Cognac s'engage à encourager la réhabilitation et le réinvestissement du parc existant.
 - Action 1 : Mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'ensemble du territoire ;
 - Action 2 : Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites sur les principales polarités de Grand Cognac ;
 - Action 3 : Doter la collectivité d'un mode de recensement fin et actualisé de la vacance de logements ;
 - Action 4 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance.
- Orientation 2 : Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété.
 - Action 5 : Poursuivre le soutien au développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande.
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire.
 - Action 6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées ;
 - Action 7 : Encourager le développement d'une offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou handicapées ;
 - Action 8 : Poursuivre les actions d'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement et de soutien à la production de logements adaptés à leurs besoins ;
 - Action 9 : Accompagner le développement d'une offre en hébergement d'urgence et en logement abordable à destination des ménages les plus modestes ;
 - Action 10 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.

- Orientation 4 : Renforcer le rôle de coordination de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat.
 - Action 11 : Renforcer la mise en réseau des partenaires en faveur de l'information et de l'accompagnement des habitants dans leurs démarches liées au logement ;
 - Action 12 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier ;
 - Action 13 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH ;
 - Action 14 : Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et de l'attribution de logement social.

Réalisation d'une étude pré opérationnelle

L'étude pré opérationnelle effectuée en régie par Grand Cognac entre 2019 et 2021 a permis de conforter l'agglomération dans son choix de mettre en place sur son territoire deux programmes opérationnels en matière d'amélioration du parc existant de logements privés afin de répondre aux problématiques liées à l'habitat : un PIG et une OPAH-RU multi-sites.

La définition des périmètres d'intervention pour ces deux dispositifs s'est appuyée sur les possibilités de réponse de chacun par rapport aux enjeux identifiés sur les secteurs concernés.

Le PIG et l'OPAH-RU multi-sites devront également s'articuler avec d'autres dispositifs territoriaux en place :

- Le programme « Action Cœur de Ville » pour lequel la Ville de Cognac a été retenue en 2018 ;
- L'homologation de la convention « Action Cœur de Ville » de Cognac en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) par arrêté préfectoral le 6 septembre 2019 et l'extension de l'ORT aux 3 autres centralités du territoire (Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) le 30 décembre 2019 ;
- La labellisation « Petites Villes de Demain » pour les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac obtenue le 10 décembre 2020 du Ministère de la Cohésion territoriale, signature le 7 avril 2021 des conventions avec la Préfecture, le Département et la Banque des territoires.

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

I – Objet de la convention et périmètre d'application

A. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

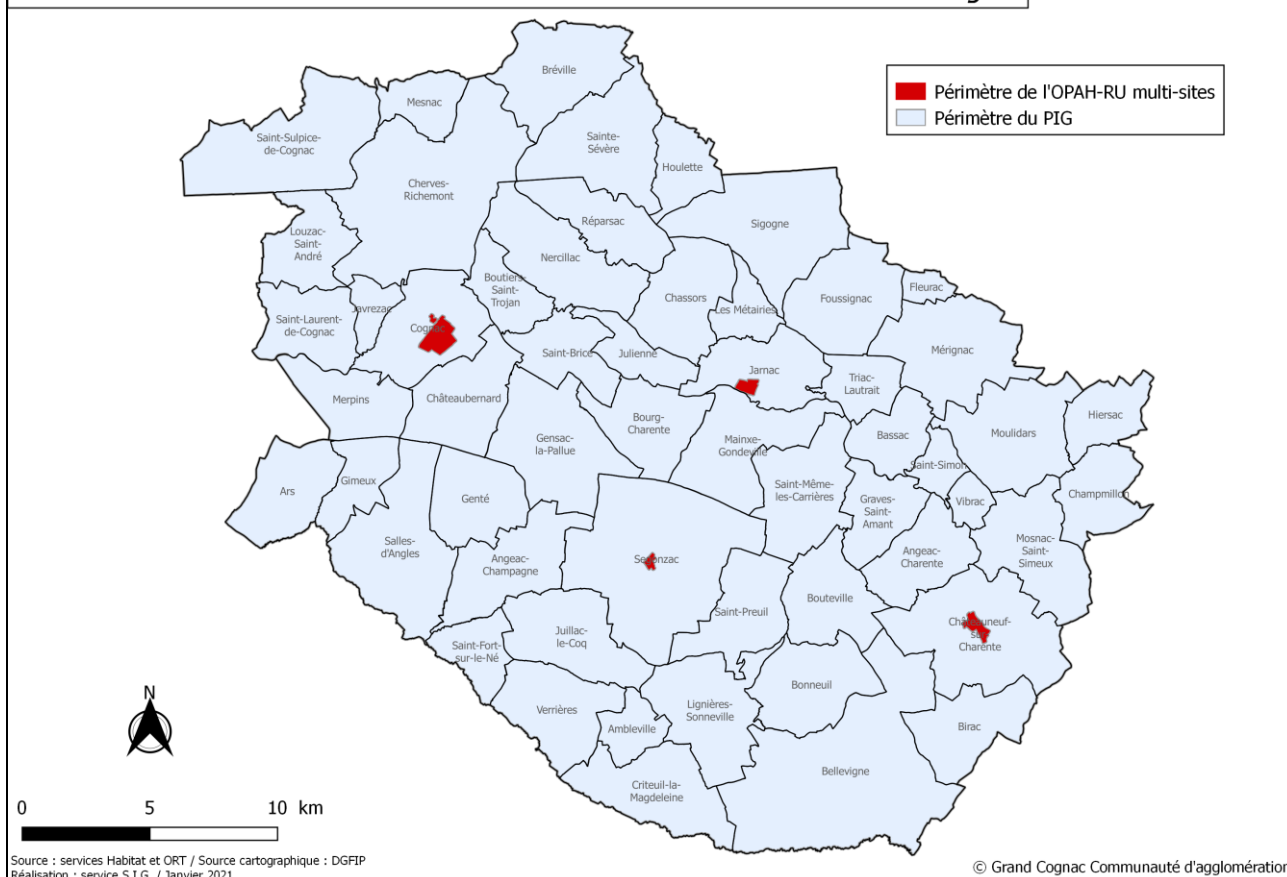
a. . Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, l'État et l'Agence nationale de l'habitat, le Conseil Départemental de la Charente et Procivis décident de réaliser le programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement et de lutte contre l'habitat indigne de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

b. . Périmètre et champs d'intervention

Dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, le périmètre d'intervention du PIG défini concerne l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, soit 56 communes, hors périmètres ORT définis dans les centres villes des 4 centralités qui seront couverts par une OPAH-RU multi-sites.

Périmètres d'intervention du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites sur le territoire de Grand Cognac



Territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac (56 communes)

II – Enjeux de l'opération

Les enjeux de cette opération découlent des orientations que s'est fixée la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac dans son Programme Local de l'Habitat applicable pour la période 2020-2026 et de l'étude pré opérationnelle.

La lutte contre les logements indignes, non-décents et dégradés

Selon les données Filocom 2013 reprises dans le diagnostic du PLH, la part du parc de logements privés potentiellement indigne (PPPI) n'est pas négligeable, avec un taux de 5% à l'échelle de l'agglomération contre 6% à l'échelle du Département. Les taux varient selon les communes, les plus forts taux concernent les communes de Bassac, Bréville (10%), Jarnac, Saint-Même-les-Carières et Sainte-Sévère (7%).

Le 8 novembre 2018, le conseil communautaire a délibéré pour devenir membre partenaire du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne en s'engageant notamment à travailler dans le cadre de son futur observatoire de l'habitat sur le suivi du parc privé potentiellement indigne et de poursuivre le soutien à l'amélioration du parc de logements privés en abondant les aides de l'Anah.

Grand Cognac fait également partie des EPCI fondateurs du GIP Charente Solidarités dont les domaines d'actions sont la mise en œuvre du PDALHPD, la gestion du fonds de solidarité pour le logement, la gestion du fonds d'aide aux accédants en difficultés, la prévention des expulsions locatives, l'accompagnement des accédants à la propriété en difficulté, l'accompagnement social spécifique lié au logement, les mesures d'accompagnement social personnalisé, l'animation, l'évaluation, le suivi de la cellule de recours, les contrôles de décence des logements et le traitement des logements insalubres.

Le dispositif assurera le dépistage des situations d'habitat indigne et insalubre, avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. La coordination entre l'opérateur du suivi-animation et les partenaires concernés par ce champ d'intervention permettra de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire.

La lutte contre la précarité énergétique des logements

Le territoire de Grand Cognac se caractérise par un très fort taux de propriétaires occupants (67,70%), presque la moitié est potentiellement éligible aux aides de l'Anah et l'ancienneté du parc de logements (93,9% construits avant 1990, 48,5% avant 1949) et des résidences principales (52,4% construites avant 1971 et 36,1% avant 1946) implique des enjeux de réhabilitation (isolation, mises aux normes, moyens de chauffage...).

Ce dispositif permettra notamment d'identifier et d'accompagner les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Il s'agira également d'encourager les propriétaires bailleurs à la réalisation de travaux énergétiques cohérents afin de produire des logements locatifs de qualité.

Les permanences de l'opérateur en charge du suivi-animation du dispositif visent à assurer l'ingénierie (informations aux propriétaires, conseils aux travaux, aide au montage des dossiers de financement...) pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'Anah et pour les propriétaires bailleurs.

Concernant ces derniers, il s'agira de les encourager à la réalisation de travaux énergétiques de manière à produire des logements locatifs de qualité à loyers et charges maîtrisés.

Il est à noter que depuis 2017, la communauté d'agglomération de Grand Cognac propose aux habitants de son territoire des permanences gratuites de partenaires apportant des conseils dans leurs démarches liées au logement notamment sur son amélioration (ADIL16, CAUE16, ABF).

L'adaptabilité des logements pour les personnes âgées et personnes handicapées

Cette thématique du PIG vise à favoriser le maintien à domicile de ces publics en finançant une partie des travaux nécessaires à l'adaptation de leur logement à leur situation.

Ce dispositif sera l'occasion de mieux se coordonner avec les différents acteurs autour de cette démarche afin de mieux repérer et traiter les besoins liés à cette thématique.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante sur l'agglomération par rapport à l'échelle nationale et la part des ménages âgés de 60 ans à 75 ans est en augmentation dans les communes rurales et les centralités.

La lutte contre la vacance afin notamment de développer une offre locative de qualité et abordable

Selon les chiffres de l'INSEE (RP2014), le territoire de l'agglomération connaîtrait une vacance de logements assez développée (9%, taux similaire au Département de la Charente). Un taux de vacance supérieur à 7% est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité du parc de logements proposés à la location ou à la vente (vacance structurelle).

Le parc de logements vacants de l'agglomération est caractérisé par une surreprésentation des logements anciens et le niveau de vacance est fortement différencié selon les secteurs du territoire ; les polarités sont concernées par un taux de vacance plus élevé comme certaines communes rurales. Un constat est partagé, de nombreux centres bourgs et centres villes ne sont plus attractifs, de nombreux logements situés au-dessus des commerces sont vacants.

Les causes de la vacance et les problématiques qui se posent pour la réhabilitation de ces logements étant diverses et afin d'avoir une vision globale et précise de la vacance réelle sur son territoire, Grand Cognac s'est engagée entre octobre 2020 et avril 2021 dans la réalisation d'une étude en régie sur les logements vacants. L'étude sur les logements vacants réalisée a ainsi permis de mieux cibler les logements réellement vacants (1 112 logements vacants à l'échelle de Grand Cognac soit 3% du parc de logements), les raisons de cette vacance ; ainsi des moyens adaptés seront mobilisés pour remettre sur le marché de la vente ou de la location les logements remobilisables.

Afin d'encourager la réhabilitation des logements vacants, Grand Cognac a décidé de renforcer la prime incitative à la sortie de vacance ainsi qu'à la création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un commerce.

Le dispositif permettra de mettre en œuvre un accompagnement adapté auprès des propriétaires suite aux résultats de l'étude sur les logements vacants.

Le prestataire assurera la promotion du conventionnement des loyers en contrepartie de l'accès aux subventions et avantages fiscaux avec ou sans travaux.

La communauté d'agglomération souhaite que soit délivrée aux propriétaires bailleurs potentiels une information sur l'intermédiation locative, les dispositifs de sécurisation des bailleurs (passeport VISALE...) et l'existence d'une agence immobilière sociale sur le département (Soliha 16) dans le cadre des dossiers de logements vacants.

III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir les axes d'intervention du PIG, à savoir :

- Lutter contre les logements indignes, non-décents et dégradés auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ;
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes parmi les propriétaires occupants et les locataires des propriétaires bailleurs ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et ou handicapées via l'adaptation de leur logement ;
- Intervenir sur le parc immobilier vacant privé afin de développer une offre locative de qualité et encourager le développement de logements locatifs abordables.

Le contexte financier conduit chaque partenaire à recentrer ses interventions en fonction de ses compétences de base. La mise en œuvre de ces priorités nécessite un repérage efficace et ciblé. Pour parvenir à cet objectif, le dispositif devra faciliter l'information des acteurs de terrain et coordonner la remontée des repérages vers l'opérateur en charge de l'animation. Le dispositif a vocation à être le point d'entrée unique pour les situations repérées et les porteurs de projets qui souhaitent améliorer leur logement afin de résoudre des problématiques de précarité énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et d'habitat indigne. Il permet à l'usager de bénéficier gratuitement d'un accompagnement administratif, technique et financier pour la mise en œuvre de travaux.

La définition du projet repose sur un diagnostic global du logement identifiant les besoins de travaux en fonction de l'état du bâti et permettant de répondre aux besoins et attentes des propriétaires. Le diagnostic pourra mentionner les éventuels désordres et l'opérateur pourra ainsi en informer le propriétaire. La possibilité de mettre au point une stratégie de traitement en rapprochant le ménage des différents acteurs compétent en la matière sera étudiée.

Les partenaires s'engagent à informer leur réseau des différentes aides existantes sur le territoire du PIG. Le dispositif a également pour vocation de promouvoir des travaux de qualité. Une action spécifique pourra être conduite en lien avec les différentes organisations professionnelles du bâtiment pour promouvoir les différents labels existants.

Les publics concernés par cette opération sont les suivants :

- Propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les projets seront éligibles aux aides de l'Anah¹ ;
- Propriétaires bailleurs dont les projets seront éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre du conventionnement de leur logement

IV – Volets d'action

Les volets d'action du PIG d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessous :

- Volet immobilier ;
- Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Volet énergie et précarité énergétique ;
- Volet autonomie de la personne ;
- Volet social ;
- Volet patrimonial et environnemental ;

¹ Règlementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention

- Volet économique et développement territorial.

Propriétaires occupants (PO)	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans
Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes)	1	5
Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)	60	300
Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)	40	200
TOTAL PO	101	505

Propriétaires bailleurs (PB)	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans
Aides logement à loyer conventionné très social	4	20
Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ²	2	10
Aides logement à loyer conventionné social	6	30
Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	3	15
Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD	3	15
TOTAL PB	10	50

Ainsi à travers le PIG, Grand Cognac se donne pour objectifs de soutenir 111 propriétaires occupants et propriétaires bailleurs par an, soit 555 sur 5 ans.

A. Volet immobilier

a. Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux sont inscrites au sein des priorités de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération. Le dispositif PIG permet d'y concourir en développant les actions pour augmenter l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée.

L'objectif est ainsi d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyers maîtrisés en :

- Détectant les opportunités de logements en situation de vacance longue durée (étude sur les logements vacants réalisée par Grand Cognac entre octobre 2020 et avril 2021). Les propriétaires de résidences repérées comme vacantes seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les informer sur le dispositif incitatif mis en place ;
- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;
- Conseillant et en accompagnant les propriétaires bailleurs sur le plan technique, juridique, financier et fiscal dans leur projet de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers en contrepartie de l'accès aux subventions et aux avantages fiscaux ;
- Encourageant également la promotion du conventionnement social sans travaux dans les logements.

² Règlement Sanitaire Départemental

En complément des aides du PIG, Grand Cognac prévoit une prime incitative à la sortie de vacance forfaitaire par logement (3500€) et un autre pour la création d'un accès indépendant pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce (1 500€). Ce complément d'aides servira également dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites.

b. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyer maîtrisé sont les suivants :

- 20 logements conventionnés très sociaux dont 10 pour travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) et 10 pour travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou contrôle de décence ;
- 30 logements conventionnés sociaux dont 15 pour travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) et 15 pour travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence.

Concernant la prime incitative à la sortie de vacance et à la création d'un accès indépendant prévues par Grand Cognac pour le PIG, elle concerne au total 5 dossiers par an (dont 2 pour création d'accès), soit 25 dossiers sur 5 ans (dont 10 pour création d'accès). Les objectifs comme l'enveloppe financière sont fongibles avec l'OPAH-RU multi-sites.

B. . Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé

a. Descriptif du dispositif

Ce volet comporte notamment le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et insalubres par l'équipe de suivi-animation en charge du PIG (occupés ou vacants). Le repérage de ces logements sera réalisé à partir des données recensées, des situations relevées dans le cadre de l'animation du PIG, ainsi que celles qui seront portées à sa connaissance par les différents partenaires dont les communes.

Pendant toute la durée de l'opération, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur, les travailleurs sociaux, l'ARS, la CAF, le GIP Charente Solidarités et les communes. Dans ce cadre, il visitera les logements signalés ou repérés, rédigera un constat, qui sera transmis aux autorités compétentes : Maire, ARS, CAF. En cas d'infraction au règlement sanitaire départemental, il informera et accompagnera la commune concernée.

Dans le cas d'une suspicion de péril sur un logement / immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune concernée.

L'équipe de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans leur projet de réhabilitation et montera les dossiers de demande de subvention.

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif vise à réhabiliter :

- 5 logements occupés par leur propriétaire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la sortie d'insalubrité ;
- 25 logements de propriétaires bailleurs concernés par des travaux lourds et 25 logements de propriétaires bailleurs concernés par des travaux standards (amélioration pour la sécurité, la salubrité...).

C. Volet énergie et précarité énergétique

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

a. Descriptif du dispositif

Les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs sont concernés par ce dispositif, les locataires comme les propriétaires occupants pouvant souffrir d'inconfort thermique. La conjugaison enveloppe peu ou mal isolée et système de chauffage peu performant, engendre souvent des coûts de chauffage prohibitifs pour les ménages à revenus modestes.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération s'engage à mobiliser l'opérateur pour répondre aux objectifs suivants :

- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de gain énergétique ;
- Accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet d'amélioration énergétique de leur logement avec au moins de 35% de gain énergétique.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages des économies de charges significatives. Le prestataire apportera l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux de performance énergétique satisfaisants en tenant compte de la situation sociale du ménage et de l'état du bâti en général.

Ainsi l'équipe de suivi-animation du PIG devra assurer, en lien avec les institutions et partenaires, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement et permettant la réalisation d'économies d'énergie pour l'occupant.

Plus spécifiquement, les ménages éligibles pourront bénéficier de la prime Habiter Mieux de l'Anah :

- La réalisation d'évaluations énergétiques avant travaux et projetées après travaux ;
- La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux ;

- La mise en œuvre du dispositif d'aide associé ;
- Un conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements.

Les travaux financés doivent permettre une amélioration significative de la performance énergétique, au moins de 35 % de gain pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs.

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif vise à permettre de financer les projets d'économie d'énergie éligibles à la prime Habiter Mieux avec un objectif de : 300 logements PO et 40 PB (LCTS et LCS).

D. . Volet autonomie de la personne dans l'habitat

a. Descriptif du dispositif

Le PIG prévoit l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou au maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie. Il s'agit de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Pour solliciter les aides des partenaires (Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement) pour le financement des travaux permettant le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe de suivi-animation du PIG pour évaluer :

- Le niveau de handicap de l'occupant ;
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux.

L'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les caisses de retraite, la CAF, la MSA, le CLIC....

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 200 PO.

E. . Volet social

a. Descriptif du dispositif

Au regard des enjeux sociaux tendus par les situations d'habitat indigne, l'intervention sociale constitue un élément déterminant pour faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification des immeubles. Ce volet est lié à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

La Communauté d'Agglomération du Grand Cognac, au titre de la politique communautaire de l'habitat, abondera également les logements à loyer conventionné social à hauteur de 10% des travaux HT subventionnés limités à 80 000€ pour les travaux lourds plafond de l'aide à 8 000€, à hauteur de 10% des travaux HT subventionnés limités à 48 000 € pour les travaux d'amélioration plafond de l'aide à 4 800€ et très social à hauteur de 15% des travaux HT subventionnés limités à 80 000€ pour les travaux lourds plafond de l'aide à 12 000€, à hauteur de 15% des travaux HT subventionnés limités à 40 000 € pour les travaux d'amélioration plafond de l'aide à 6 000€.

Pendant toute la durée du PIG, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur chargé de l'animation, les structures sociales et les intervenants dans ce domaine. L'opérateur sera en charge d'orienter et de signaler les ménages ayant besoin d'un accompagnement social auprès des services concernés.

D'autre part, si le ménage rencontre des difficultés financières, la possibilité de recourir aux avances de fonds et prêts via Procivis devra être proposée et l'opérateur assurera la coordination du dossier.

b. Objectifs

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- La création d'une offre de logements à loyers maîtrisés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes : 30 logements conventionnés sociaux et 20 logements conventionnés très sociaux sur la durée de l'opération ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle en garantissant le maintien des populations sur place ;
- L'accompagnement des propriétaires modestes et très modestes pour la réalisation de programmes de travaux.

F. Volet patrimonial et environnemental

a. Descriptif du dispositif

Une attention particulière sera portée au volet patrimonial. La communauté d'agglomération présente un patrimoine architectural et paysager riche qu'elle tient à préserver.

Les logements appartenant au bâti ancien représentatif des traditions architecturales locales et constitutifs du patrimoine historique feront l'objet d'une attention particulière. La nécessaire complémentarité entre le développement durable et le respect de l'architecture doit être recherchée. L'opérateur veillera à encourager les bonnes pratiques et leur prise en compte dans les projets de réhabilitation. Ainsi, l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) le cas échéant seront sollicités notamment pour les bâtiments situés sur les centre-bourgs et secteurs protégés.

De plus, certains logements étant situés en secteurs protégés, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France peuvent entraîner un surcoût dans les travaux de rénovation ; une bonification de ces aides de 1 000€ par logement est donc prévue par Grand Cognac dans le cadre du PIG. Ce complément d'aides servira également dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites.

b. Objectifs

La sollicitation de l'avis du STAP et du CAUE sera automatique pour les dossiers concernant des bâtiments situés sur les centre-bourgs et secteurs protégés, aucun objectif n'a été fixé.

Concernant la bonification des aides prévue par Grand Cognac pour le PIG, elle concerne au total 20 dossiers par an, soit 100 dossiers sur 5 ans. Les objectifs comme l'enveloppe financière sont fongibles avec l'OPAH-RU multi-sites.

G. . Volet économique et développement territorial

a. Descriptif du dispositif

Les projets de réhabilitation, d'adaptation et d'amélioration de l'habitat impactent positivement l'économie locale en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux. Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur du PIG devra s'appuyer afin de faciliter l'atteinte des objectifs.

Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations, les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires...). Les dysfonctionnements identifiés sur la question de l'habitat sont parfois étroitement liés à des problématiques commerciales et inversement.

b. Objectifs

Au démarrage du PIG et au cours de celui-ci selon les besoins, des actions de sensibilisation et d'information à destination des professionnels du bâtiment et de l'immobilier seront conduites. L'objectif est d'informer sur le PIG, de conforter un réseau d'acteurs qui œuvrent pour la réhabilitation, l'adaptation et l'amélioration du bâti, d'échanger sur les pratiques et les difficultés rencontrées.

V – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 555 logements sur 5 ans financés par l'Anah, répartis comme suit :

- 505 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention

			Objectif annuels	Total sur la durée de la convention (5 ans)
Logements de propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes)		1	5
	Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)		60	300
	Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)		40	200
Total logements propriétaires occupants			101	505
Total des logements Habiter Mieux	PO		60	300
	PB		8	40
Total des logements Habiter Mieux			68	340
Logements de propriétaires bailleurs	Logements à loyer conventionné très social	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
		Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la	2	10

		personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence		
	Logements à loyer conventionné social	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	3	15
		Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence	3	15
Total logements propriétaires bailleurs			10	50
Total logements propriétaires occupants et propriétaires bailleurs			111	555

Les objectifs éventuels concernant les logements aidés dans le cadre d'une aide au syndicat de copropriété de l'Anah seront définis, le cas échéant, en fonction des diagnostics réalisés au cours de l'opération.

IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

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 programme d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Ces modifications s'appliqueront de plein droit sans qu'il soit systématiquement nécessaire de prévoir un avenant à la présente convention.

A. . Financements de l'Anah

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

	Année 1 (1 mois et demi)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (10 mois et demi)	Total (5 ans)
AE prévisionnels							
Dont aides aux travaux	22 839€	1 141 950€	1 141 950€	1 141 950€	1 141 950€	1 119 111€	5 709 750€
Dont aides à l'ingénierie*							

*en attente du coût réel du marché de suivi-animation

B. . Financements de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération

La participation financière de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac dans le cadre du PIG figure dans son Programme Local de l'Habitat 2020-2026 fiche action 1. La participation de Grand Cognac relève d'un engagement financier annuel dans le cadre du budget voté chaque année.

Pour la durée de 5 ans du PIG, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 492 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (1 mois et demi)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (10 mois et demi)	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels	37 300€	298 400€	298 400€	298 400€	298 400€	261 100€	1 492 000€
Dont aides aux travaux	32 425€	259 400€	259 400€	259 400€	259 400€	226 97 €	1 297 000€
Dont estimation du montant prévisionnel pour l'ingénierie*	4 875€	39 000€	39 000€	39 000€	39 000€	34 125€	195 000€

*en attente du coût réel du marché de suivi-animation

Selon le bilan annuel et l'atteinte ou non des objectifs, cet échéancier est susceptible d'évoluer pour s'adapter à ces changements.

Un règlement d'intervention viendra compléter et fixer les modalités d'attribution en plus des deux tableaux suivants :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Plafonds des aides	Taux d'intervention	Enveloppe maximale annuelle	Enveloppe maximale sur 5 ans
Propriétaires occupants (PO)						
Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes)	1	5	5 000€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 50 000€	5 000€	25 000€
Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)	60	300	2 000€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 20 000€	120 000€	600 000€
Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)	40	200	1 500€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 15 000€	60 000€	300 000€
TOTAL PO	101	505			185 000€	925 000€

	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Plafonds des aides	Taux d'intervention	Enveloppe maximale annuelle	Enveloppe maximale sur 5 ans
Propriétaires bailleurs (PB)						
Aides logement à loyer conventionné très social	2	10	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) : 12 000€	15% des travaux H.T subventionnés limités à 80 000€	24 000€	120 000 €
	2	10	Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ³ ou contrôle de décence : 6 000€	15% des travaux H.T subventionnés limités à 40 000€	12 000 €	60 000 €
Aides logement à loyer conventionné social	3	15	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) : 8 000€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 80 000€	24 000 €	120 000 €
	3	15	Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence : 4 800€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 48 000€	14 400 €	72 000 €
TOTAL PB	10	60			74 400 €	372 000 €

En complément des aides PIG, Grand Cognac a prévu d'octroyer :

- Une bonification en secteurs protégés pour un montant annuel de 20 000€ soit 100 000€ sur 5 ans, avec un objectif de 20 dossiers par an (1000€ /dossier), soit 100 sur 5 ans ;
- Une prime incitative à la sortie de vacances pour un montant annuel de 20 500€, soit 102 500€ sur 5 ans, avec un objectif de 5 dossiers par an (3 500€/dossier) et de 2 pour création d'un accès indépendant pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce (1 500€/dossier), soit 25 dossiers sur 5 ans dont 10 avec la prime supplémentaire pour création d'un accès indépendant.

³ Règlement Sanitaire Départemental

Convention du PIG de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

Comme déjà indiqué, les objectifs et les enveloppes financières réservées aux primes de sortie de vacance et aux bonifications des aides en secteurs protégés prévus par Grand Cognac sont fongibles entre le PIG et l'OPAH-RU multi-sites.

Il est à noter que, Grand Cognac sera vigilant au cumul des aides ; ainsi pour éviter des subventions cumulées (ANAH, Action Logement, Grand Cognac, Département) dépassant le montant des travaux, des plafonds sont définis par la CDA concernant sa contribution. Ainsi le total des subventions attribuées, tous financeurs confondus, ne pourra pas dépasser :

- 80% de la dépense pour les propriétaires occupants modestes ;
- 95% de la dépense pour les propriétaires occupants très modestes ;
- 95% de la dépense pour les propriétaires bailleurs.

C. . Engagements de la Sacicap PROCIVIS Poitou-Charentes

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

En application de cette loi, la convention passée entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP (l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété) en date du 19 juin 2018 prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

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

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

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

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

L'objectif est de :

- Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement,
- Compléter les financements publics (Etat, ANAH, Collectivités Territoriales ou autres intervenants) lorsqu'ils sont insuffisants ou pallier à la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- Adapter les remboursements à la situation particulière de chaque propriétaire occupant après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- Les propriétaires modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, Collectivités locales,
- Les bénéficiaires d'une aide ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en comité technique (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- Décision d'attribution de prêt : en complément des aides apportées par l'ANAH, les collectivités et autres partenaires,
- Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur.

Débloqué des Prêts Travaux « Missions Sociales » :

- Au(x) artisan(s),
- Sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

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

Nature des travaux :

- Amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35 % minimum,
- Handicap et/ou vieillissement,
- Sortie d'insalubrité

PROCIVIS POITOU-CHARENTES réserve une enveloppe globale de 500 000 € à cette opération pour la durée du programme (2021-2026) (en avances des aides publiques et prêts Missions Sociales).

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

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

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

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

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire,
- Avance plafonnée à 9 000 €/dossier,

- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- Plafonds de ressources : RFR + 30 PO modestes ANAH,
- Logements de + de 15 ans,
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTTE),
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

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

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

VII – Pilotage, animation et évaluation

A. . Pilotage de l'opération

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

B. . Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté d'agglomération de Grand Cognac. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage** sera mis en place en tant qu'instance de suivi du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites avec pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Au vu des résultats quantitatifs et qualitatifs communiqués par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les (ré) orientations stratégiques si nécessaire.

Le comité de pilotage, présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac ou son représentant, réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la convention au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel des deux opérations et selon les besoins. Le titulaire du marché sera en charge de l'animation du comité de pilotage.

Il sera composé comme suit :

- Grand Cognac (Président ou Vice-Président en charge de l'habitat et techniciens) ;
- Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac (1 élu par commune et 1 technicien) ;
- 2 élus représentant l'ensemble des communes de la strate des pôles de proximité ;
- 2 élus représentant l'ensemble des communes de la strate des communes rurales ;
- 1 élu représentant de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- 1 représentant de l'État ;
- 1 la déléguée départementale de l'Anah ou de son représentant ;
- 1 représentant de Procivis ;
- 1 représentant d'Action Logement ;

Convention du PIG de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

- 1 représentant de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- 1 représentant du CAUE16 (Président ou son représentant) ;
- 1 représentant de l'ADIL16 (Président ou son représentant) ;
- 1 représentant de la CAF16 ;
- L'architecte des Bâtiments de France ;
- 1 représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- L'opérateur chargé du suivi-animation des deux dispositifs.

Le comité de pilotage est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs.

L'équipe opérationnelle de suivi-animation est chargée de porter à la connaissance du comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, d'en évaluer les effets positifs, de faire état des difficultés rencontrées et de proposer le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques.

En cas de réorientation stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention.

Le **comité technique** sera également mis en place pour les deux dispositifs ; il est chargé du suivi et de la mise en œuvre opérationnelle de la mission ainsi que de préparer les arbitrages à soumettre au comité de pilotage. Il pourra être amené à rendre un avis sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier sur la forme des actions publiques à mobiliser pour le traitement des logements indignes.

Le comité technique se réunira au moins tous les 3 mois et selon les besoins. Le titulaire du marché sera en charge de l'animation du comité technique.

Le comité technique sera composé de techniciens de :

- Grand Cognac (Directrice du Pôle Territoire, Chargée de mission Habitat, Chef de projet Action Cœur de Ville / ORT, Chef de projet Petites Villes de Demain...) ;
- Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Anah ;
- DDT16 ;
- Procvivis ;
- Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Action Logement ;
- Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- ADIL16 ;
- CAUE16
- GIP Charente Solidarités ;
- 1 technicien de chacune des 4 centralités (Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac) ;
- L'opérateur chargé du suivi-animation des deux dispositifs.

En fonction des thèmes traités et des besoins spécifiques (lutte contre l'habitat indigne, relogement...), des représentants des institutions, structures et personnes concernées par ces thématiques et problématiques pourront y être associées.

Le pilotage technique de la mission est assuré par deux techniciennes de Grand Cognac, interlocutrices privilégiées qui veilleront au respect des conventions de ces programmes et à la bonne coordination des différents partenaires : la Directrice du Pôle Territoire et la Chargée de mission Habitat. Le titulaire du marché travaille pendant toute la durée du suivi et de l'animation

de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG communautaires en étroite collaboration avec la CDA de Grand Cognac, ainsi qu'avec l'ensemble des autres partenaires et décideurs concernés

VIII. Suivi-animation de l'opération

A. . Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation du PIG sera confié au même prestataire que pour l'OPAH-RU multi-sites qui sera retenu conformément au Code de la commande publique. L'opérateur désigné par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac à l'issue de l'appel d'offres sera chargé d'assurer l'information, la communication, l'animation et le suivi du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites.

B. . Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont détaillée dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du marché public.

Les missions assurées par l'opérateur du PIG comprennent :

- Animation, information et coordination du dispositif avec une attention particulière pour le repérage des logements dégradés, indignes, vacants et une intervention ciblée auprès de ces propriétaires ;
- Définition du plan de communication en concertation avec le service communication de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac ;
- Diagnostic approfondi des cas repérés et études opérationnelles si nécessaire : aspects techniques, financiers, sociaux et opérationnels ;
- Mise en œuvre d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne comprenant un accompagnement social des ménages : information aux ménages mal logés et appui juridique, médiation propriétaire / locataire, relogement si nécessaire ;
- Œuvrer contre la précarité énergétique : auprès de propriétaires occupants à faibles revenus et à travers la qualité des projets de réhabilitation portés par les bailleurs privés ;
- Montage administratif, financier et technique des dossiers : aide à la décision pour les propriétaires, aide au montage des dossiers, AMO technique (visite, conseil, devis, suivi de l'opération) ;
- Suivi évaluation en continu : organisation de COPIL et COTECH, suivi des indicateurs et objectifs, propositions opérationnelles.

Les personnes en charge du suivi animation sont sur le territoire pour rencontrer les propriétaires et réaliser des expertises.

Elles se chargent du suivi-animation avec l'ensemble des partenaires au quotidien.

C. . Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle est assurée par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac Convention du PIG de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

qui sera principalement chargée :

- De la coordination des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PIG ;
- Des rapports entre l'équipe opérationnelle et les différents services communaux et intercommunaux ;
- Du suivi de la convention d'opération ;
- De l'animation du partenariat institutionnel, technique et financier de l'opération.

D. . 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.

En complément du suivi des objectifs définis dans chaque volet, sont mentionnés ci-dessous des indicateurs immobiliers, financiers, sociologiques et urbains permettant de suivre l'opération et d'en évaluer l'impact global.

Le prestataire donnera un état régulier des communications, informations, contacts réalisés et évolution des dossiers en cours d'élaboration ou engagés.

Effets immobiliers :

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements) ;
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc ;
- La remise sur le marché des logements vacants ;
- La mise aux normes d'habitabilité ;
- Les variations des loyers avant et après travaux.

Effets financiers :

- Les coûts de réhabilitation au m² ;
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, chiffre d'affaires global, provenance géographique des entreprises ;
- Les effets bancaires ;
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération.

Effets sociologiques :

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation ;
- Les taux de conventionnement ;
- L'effort des locataires ;
- L'attribution des logements conventionnés sociaux ;
- Le maintien dans les lieux des habitants ;
- La population logée dans les logements vacants ;
- Les itinéraires résidentiels ;
- L'appréhension de l'opération par les propriétaires ;
- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale) ;
- La solvabilisation des propriétaires occupants.

Effet en termes d'aménagement urbain :

- Cartographie des réhabilitations ;
- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale.

IX. Bilans et évaluation finale

Le titulaire du marché établira, rédigera et présentera les rapports intermédiaires (mensuels), les

bilans trimestriels, les bilans annuels et le bilan final du PIG qui seront transmis aux différents partenaires de l'opération et présentés en comité de pilotage et comité technique.

Les bilans annuels de fonctionnement qualitatif et quantitatif relatifs à la mise en œuvre du programme peuvent si besoin, le faire évoluer ou l'adapter.

Les rapports fournis en 5 exemplaires (dont un reproductible) devront notamment faire apparaître :

Des éléments de constat :

- Le montant des travaux réalisés dans le cadre du PIG ;
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire ;
- Le bilan spatial et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés ;
- L'effet d'entraînement du PIG sur la réhabilitation ;
- L'impact du PIG sur la vacance, les conséquences sur le marché du logement ;
- Le calcul des loyers avant et après travaux ;
- L'analyse des ménages occupant les logements réhabilités ;
- Le bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Le suivi des actions complémentaires engagées par la collectivité (EPCI) ;
- L'impact du PIG sur l'économie du bâtiment ainsi que l'origine géographique des artisans sollicités.

Des analyses plus prospectives :

- L'analyse des causes des freins à la réhabilitation ;
- Les suites envisagées au PIG (actions plus ciblées, reconduite ultérieure d'autres dispositifs, etc.).

Bilan annuel

Le bilan annuel établi par l'opérateur sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

Pour les opérations réalisées : nombre, localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ;
Pour les opérations en cours : nombre, localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ;
Points de blocage relevés.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures pourront être proposées pour améliorer l'efficacité du programme et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment comprendre :

- Un rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Une analyse des 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 ;

- Un recensement des solutions mises en œuvre ;
- Une synthèse de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

X – 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur le PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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 des bureaux 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 l'adresse du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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'opérateur travaillera en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettra un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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 de la direction de la communication 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 à la direction de la communication 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

XI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

A. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa date de signature.

B. 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 résultats par rapport aux objectifs 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.

XII – Transmission de la convention

La convention de programme signée sera transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF, ainsi que les avenants le cas échéant.

Fait en 3 exemplaires à Angoulême, le

AR Prefecture

016-200070514-20211104-D2021_346-DE

Reçu le 12/11/2021

Publié le 12/11/2021

La déléguée locale de l'Agence
dans le département

Le président de la Communauté
d'Agglomération de Grand Cognac

Magali DEBATTE
Préfète de la Charente

Jérôme SOURISSEAU

Le président de Procivis Poitou-Charentes

Roland CHAUVEAU