



Montignac Charente



Etude pré-opérationnelle à un programme d'amélioration de l'habitat

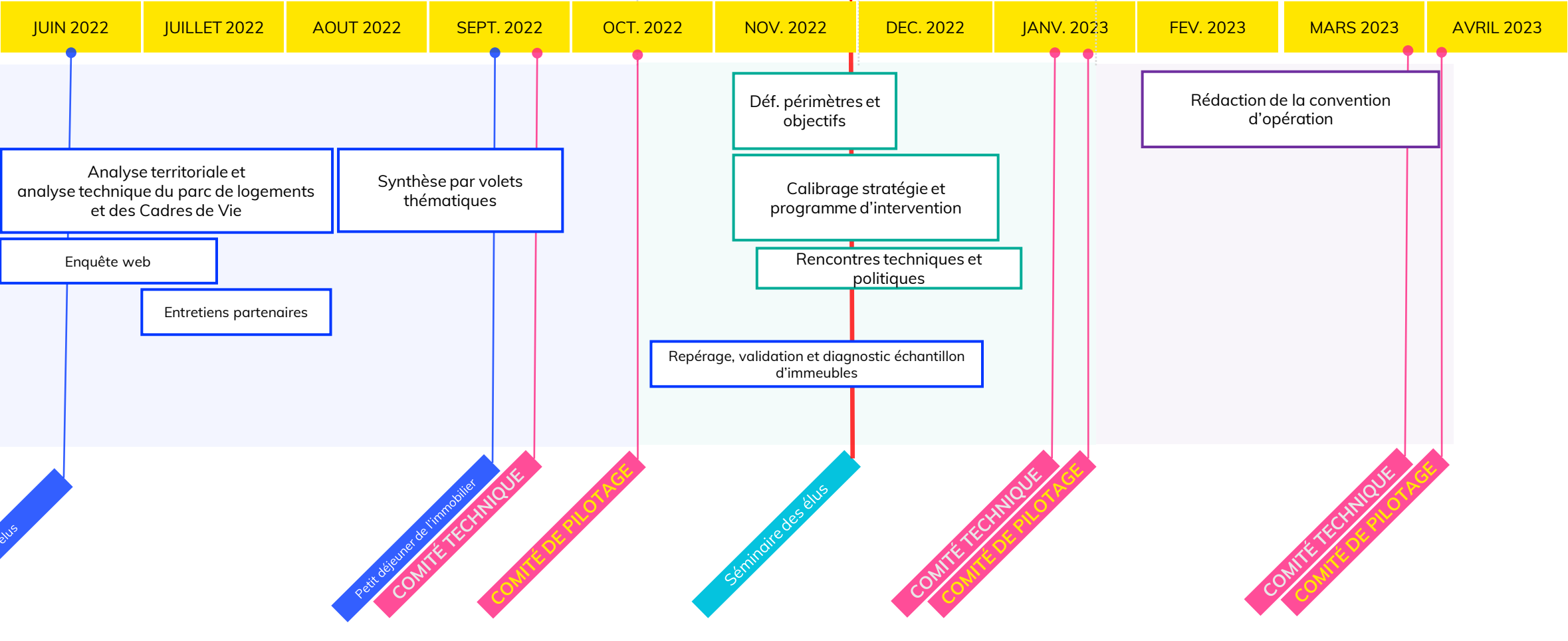


2 mois pour déterminer les contours des actions à mener sur le parc privé
+ 2 mois pour écrire ensemble et signer une convention d'opération

Phase 1
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE
4 mois

Phase 2
STRATÉGIE OPERATIONNELLE
3 mois

Phase 3
CONVENTION D'OPERATION
2 mois



Rappel des enjeux et fils rouges

Scénarii d'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé

Options de calibrage pour une OPAH communautaire

Les prochaines étapes de travail

Rappel des enjeux et fils rouges

Scénarii d'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé

Options de calibrage pour une OPAH communautaire

Les prochaines étapes de travail

Comment tirer parti des thématiques de l'Anah pour répondre aux enjeux du territoire ?

Les enjeux d'intervention marqués dans le territoire de Cœur de Charente

1/ La précarité énergétique

Accélérer la rénovation des passoires thermiques
3 100 « passoires » sur l'ensemble du territoire
(33 % des logements de la CCCC vs. 25 % en France)

2/ L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Adapter les logements et développer une offre nouvelle
27% de la population a plus de 65 ans dans le territoire de Cœur de Charente
(25% en France, 25% en Charente)

3/ L'habitat indigne et très dégradé

Capitaliser et amplifier l'action du GIP Charente Solidarité sur le territoire de Cœur de Charente
54/61 logements contrôlés entre 2020 et 2022 étaient non décents
7 % des logements sont potentiellement indignes

4/ Le parcours résidentiel des ménages modestes

Elever le niveau d'ambition des projets de rénovation et améliorer la qualité du parc locatif
42% des ménages sont éligibles aux aides ANAH
1/3 des locataires vivent sous le seuil de pauvreté

5/ La vacance

Cibler les actions en cœur de ville et accompagner les « achats d'opportunité »
> 15 % de logements vacants dans les périmètres ORT (vs. < 14 % CCCC et en Charente)
21 % des biens abordables sont vacants +2ans après acquisition

8 fils rouges du futur dispositif

Favoriser la réalisation des **parcours résidentiels** sur le territoire de Cœur de Charente en **associant rénovation et création** de nouveaux logements

01

Accompagner le **vieillessement de la population** en adaptant les **logements existants** et en développant une **offre nouvelle** en cœurs de bourgs

02

Proposer un niveau **d'accompagnement et d'abondement des aides Anah** susceptibles de **toucher les propriétaires bailleurs** et de compenser les décalages de loyers

03

Lutter **contre la vacance** en cœurs de ville via des scénarios **reconfiguration** des logements répondant aux **aspirations des habitants**
(espaces extérieurs, intimité, luminosité, stationnement...)

04

Poursuivre le **repérage** et **les actions de traitement** de **l'habitat indigne et très dégradé** (en lien avec le **PIG départemental**)

05

Poursuivre la **réhabilitation thermique** du parc de logements et accompagner spécifiquement les ménages en situation de **précarité énergétique**

06

Agir sur **des situations immobilières bloquées** en cœurs de ville

07

Proposer une **ingénierie sur mesure**, capable d'interagir avec les porteurs de projets pour engager **à la réalisation de travaux globaux**

08

Quel dispositif d'amélioration de l'habitat privé pour les 3 à 5 ans à venir ?

3 à 5 ans

Habitat privé > 15 ans

Une **offre de service** dans les 51 communes

12 840 logements

dont 62 % de propriétaires occupants
et 15 % de logements locatifs privés

42 %

des ménages potentiellement
éligibles aux aides de l'Anah*
(soit 4 100 ménages)

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (et de Renouvellement Urbain)

3 à 5 ans

Habitat privé > 15 ans

Une **offre de service** dans un territoire donné

aides financières

ingénierie

Aides de
l'Anah

**Abondement
local** des aides
de l'Anah

Aides
spécifiques

Financement Anah 35 à 50% du HT + collectivité + partenaires
Gratuit pour les bénéficiaires

Régie et ou prestations + partenariats

PO à faibles ressources
PB conventionnement
Syndics de **copropriétés**
Traitement de la **dégradation**
Performance énergétique
Adaptation à l'âge / handicap

Autres types de
bénéficiaires et
de projets en
fonction des
enjeux révélés
par le diagnostic

Ingénierie de
**communication
générale** et
d'articulation
autres
dispositifs

Ingénierie
**administrative
et technique**
d'accès aux
aides et de
financement



Rappel des enjeux et fils rouges

Scénarii d'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé

Options de calibrage pour une OPAH communautaire

Les prochaines étapes de travail

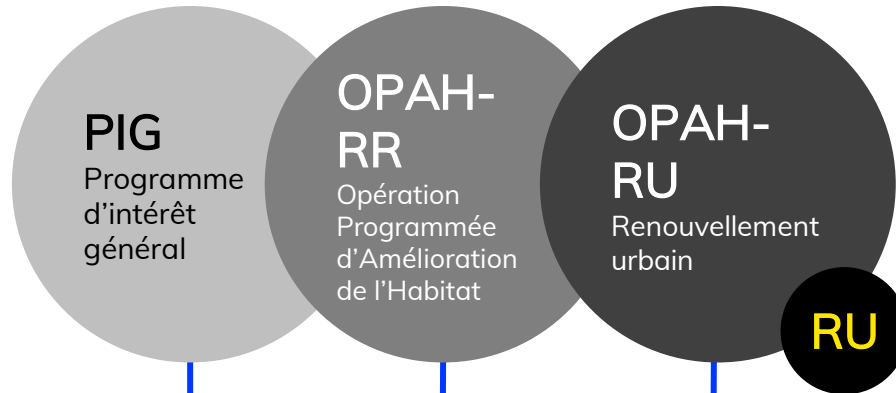
Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

Accompagnement
national



actif

Opérations
programmées

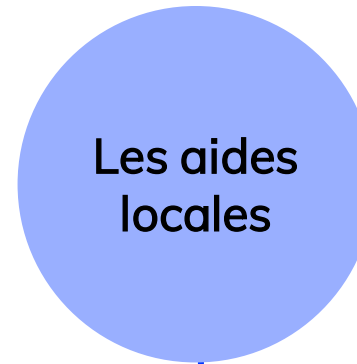


En cours

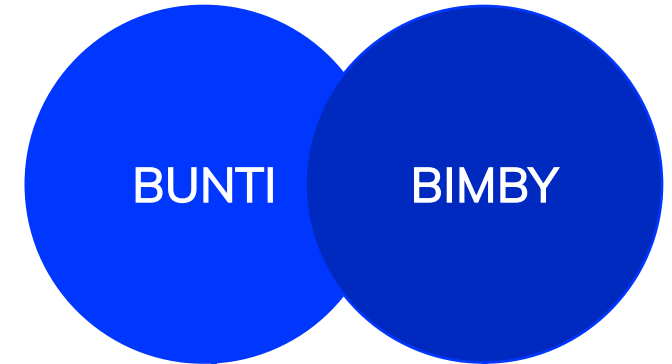
selon le(s) dispositif(s) choisi(s)
démarrage début 2023

durée 5 à 7 ans avant
réalisation des travaux

Financements
complémentaires



Dispositifs
innovants



selon le(s) dispositif(s) choisi(s)
démarrage début 2023

Une opération, deux composantes

(déclinées dans les 10 volets de la convention d'OPAH)

Composante incitative (8 volets)

- Créer pendant 3 à 5 ans, **un cadre de soutien** pour la stimulation, l'épanouissement, et la menée à bonne fin des projets des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs, des investisseurs et des syndicats de copropriétaires;
- Viser des **résultats quantitatifs** et **qualitatifs** en matière de résorption de la vacance, de la dégradation, de valorisation patrimoniale, d'adaptation des logements et d'implantation de ménages à portée des commerces et services de cœur de ville.

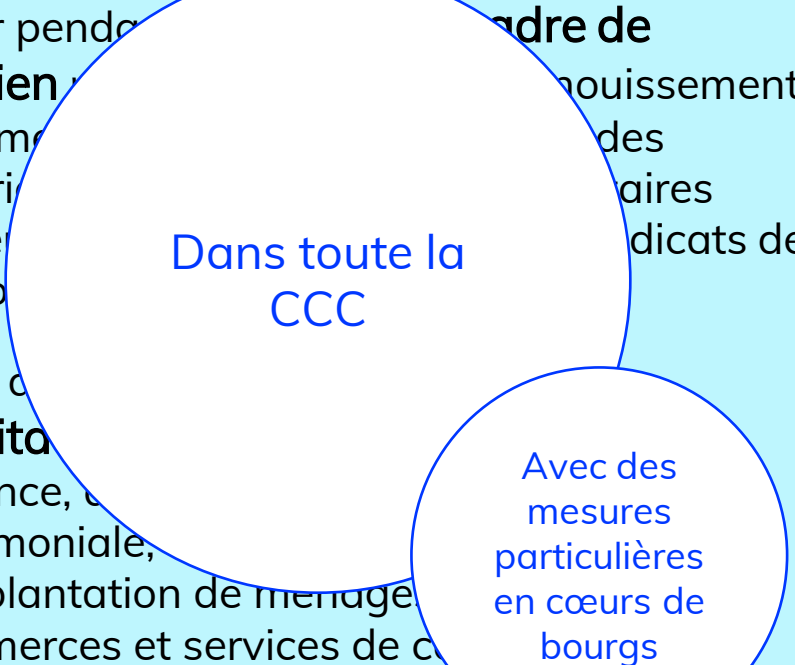
Composante coercitive (2 volets)

- Faire évoluer des immeubles clé pour l'image des cœurs de ville, au besoin **en prenant la main**, à l'amiable ou au terme de procédures d'utilité publique, pour créer des produits immobiliers exemplaires;
- **Créer un déclic** pour les bailleurs créant du mal logement et les détenteurs de vacants « bloqués »;
- **Rassurer les porteurs de projets en incitatif** sur la capacité de la CC Cœur de Charente, des communes et de leurs partenaires à faire évoluer favorablement le cœur de ville, au besoin en obligeant ou en expropriant.

Une opération, deux composantes

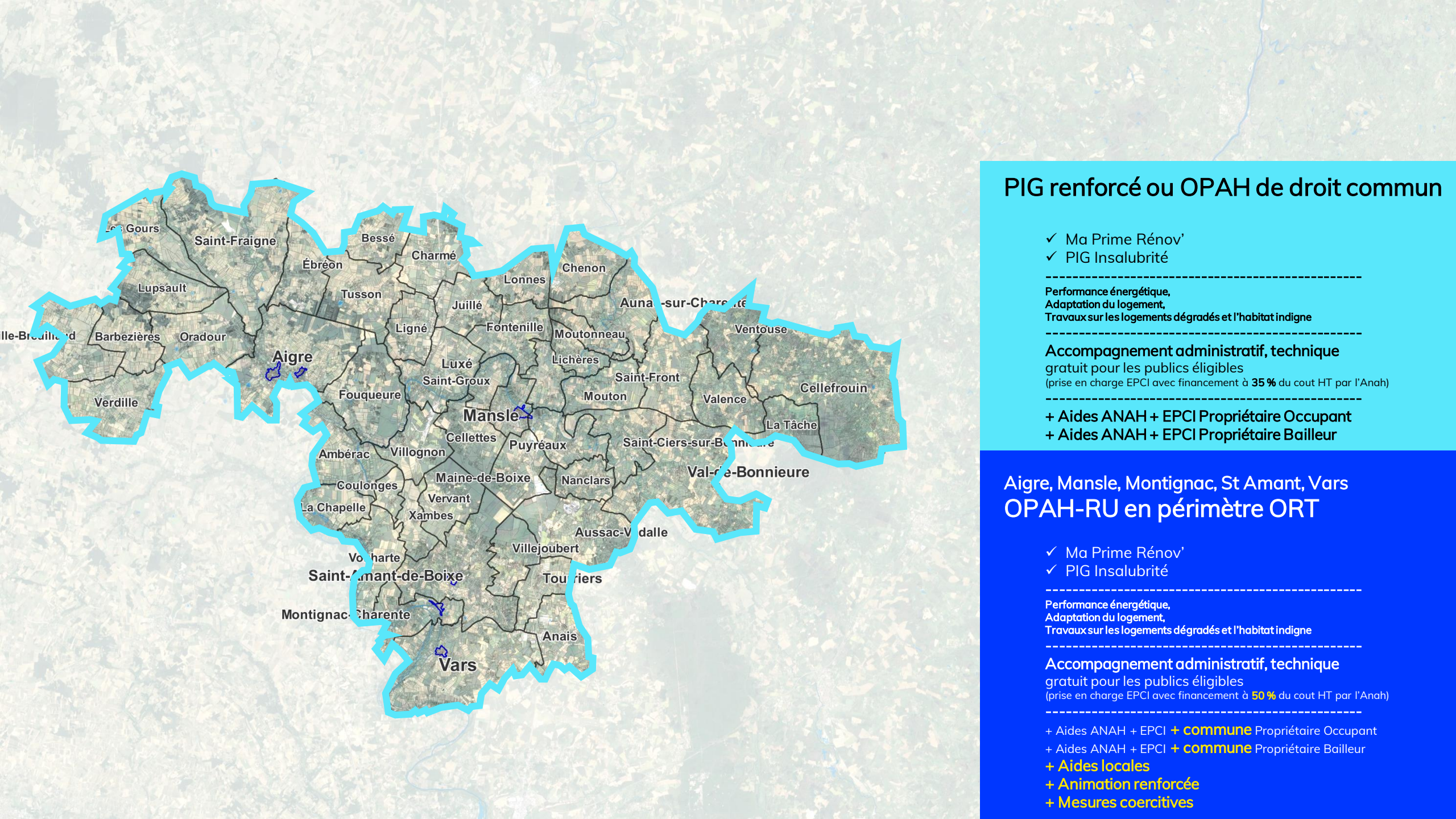
(déclinées dans les 10 volets de la convention d'OPAH)

Composante incitative (8 volets)

- Créer pendant la durée de la convention un cadre de soutien à l'investissement, et la mise en œuvre des propriétés des bailleurs sociaux, copropriétaires, syndicats de copropriétaires
 - Viser à améliorer la qualité de l'habitat, la vacance, le patrimoine, d'implantation de ménage, commerces et services de proximité
- 
- Dans toute la CCC
- Avec des mesures particulières en cœurs de bourgs

Composante coercitive (2 volets)

- Faire évoluer des immeubles clés pour l'image des cœurs de ville, au besoin **en prenant la main**, à l'amiable ou au terme de procédures d'utilité publique, pour créer des produits immobiliers exemplaires;
- **Créer un déclic** pour les bailleurs créant du mal logement et les détenteurs de vacants « bloqués »;
- **Rassurer les porteurs de projets en incitatif** sur la capacité de la CC Cœur de Charente, des communes et de leurs partenaires à faire évoluer favorablement le cœur de ville, au besoin en obligeant ou en expropriant.



PIG renforcé ou OPAH de droit commun

- ✓ Ma Prime Rénov'
- ✓ PIG Insalubrité

Performance énergétique,
Adaptation du logement,
Travaux sur les logements dégradés et l'habitat indigne

Accompagnement administratif, technique
gratuit pour les publics éligibles
(prise en charge EPCI avec financement à **35 %** du cout HT par l'Anah)

- + Aides ANAH + EPCI Propriétaire Occupant
+ Aides ANAH + EPCI Propriétaire Bailleur

Aigre, Mansle, Montignac, St Amant, Vars
OPAH-RU en périmètre ORT

- ✓ Ma Prime Rénov'
- ✓ PIG Insalubrité

Performance énergétique,
Adaptation du logement,
Travaux sur les logements dégradés et l'habitat indigne

Accompagnement administratif, technique
gratuit pour les publics éligibles
(prise en charge EPCI avec financement à **50 %** du cout HT par l'Anah)

- + Aides ANAH + EPCI + **commune** Propriétaire Occupant
- + Aides ANAH + EPCI + **commune** Propriétaire Bailleur
- + **Aides locales**
- + **Animation renforcée**
- + **Mesures coercitives**

OPAH vs OPAH-RU

Points communs & différences

Point communs

Même convention

8 volets classiques : urbain, immobilier, social, éradication de l'habitat indigne, économique, énergie et précarité énergétique, autonomie, patrimonial

Mêmes partenaires

Même niveau de levier

(1€ d'argent public pour 1€ d'argent privé)

Offrent les **mêmes aides de l'Anah** pour les particuliers (occupants et bailleurs)

Différences

2 volets supplémentaires en OPAH-RU : foncier et copropriétés fragiles

Immeubles et îlots bloqués identifiés avec interventions « coercitives »

Maîtrise d'ouvrage aidée à **50% de part fixe HT du suivi animation** en OPAH-RU (35% en OPAH classique)

Les abondements des communes et de l'EPCI peuvent être **supérieures en OPAH-RU**

L'OPAH-RU dure 5 ans au lieu de 3 ans pour une OPAH classique

Rappel des enjeux et fils rouges

Scénarii d'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé

Options de calibrage pour une OPAH communautaire

Les prochaines étapes de travail

Les « réglages » pour calibrer l'opération

et concevoir un dispositif à fort effet de levier

Dimensionner des **objectifs ANAH ambitieux**

Dimensionner les **abondements locaux** aux aides de l'ANAH

Valider des **leviers d'intervention complémentaires** aux aides Anah (thématique des aides locales)

Dimensionner ces leviers d'intervention complémentaires (objectifs quantitatifs)

Déterminer les **concours respectifs** de la CC et des commune à ces aides complémentaires

Les « réglages » pour calibrer l'opération

et concevoir un dispositif à fort effet de levier

Dimensionner des **objectifs ANAH ambitieux**

Dimensionner les **abondements locaux** aux aides de l'ANAH

Valider des **leviers d'intervention complémentaires** aux aides Anah (thématique des aides locales)

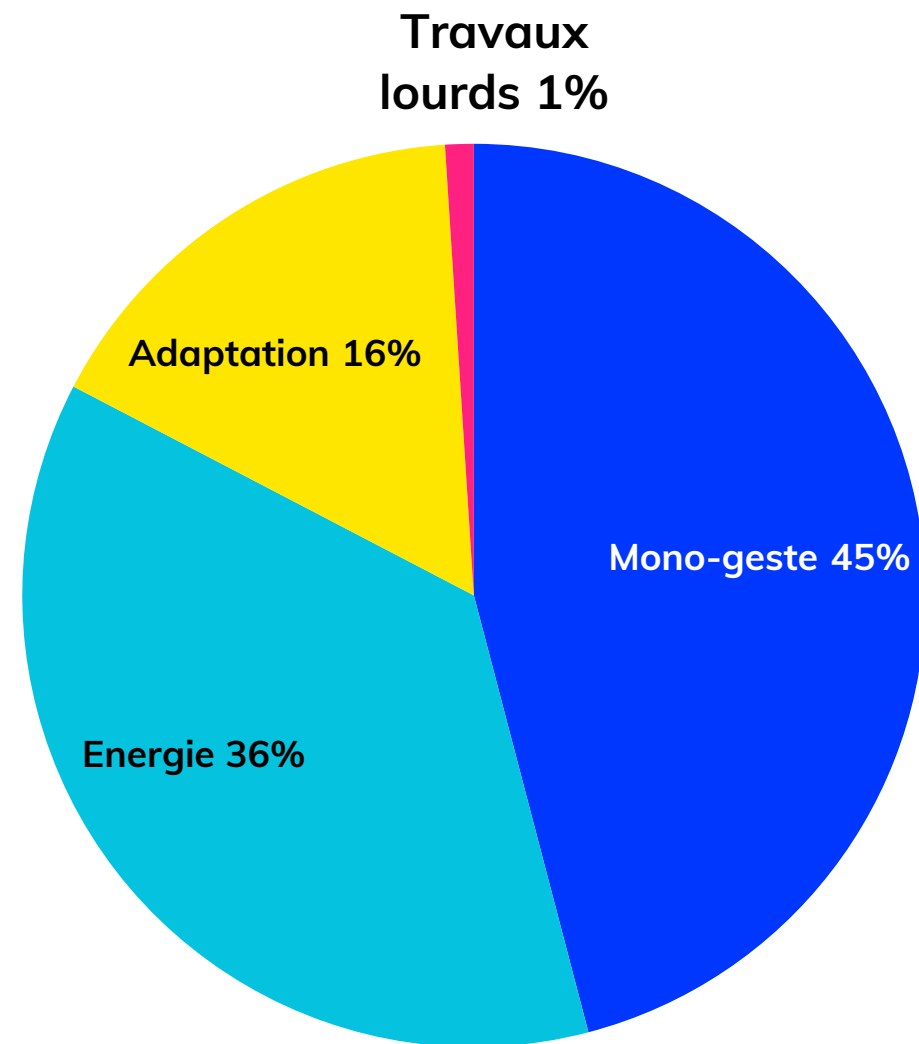
Dimensionner ces leviers d'intervention complémentaires (objectifs quantitatifs)

Déterminer les **concours respectifs** de la CC et des commune à ces aides complémentaires

Depuis le 1^{er} janvier 2019,
277 logements aidés par l'Anah

indice du besoin et des faibles revenus
des Propriétaires Occupants

une amélioration des conditions de vie des plus modestes
sans impact sur la vacance et la grande dégradation



(110 lgts/an soit **1,4%** du parc PO)

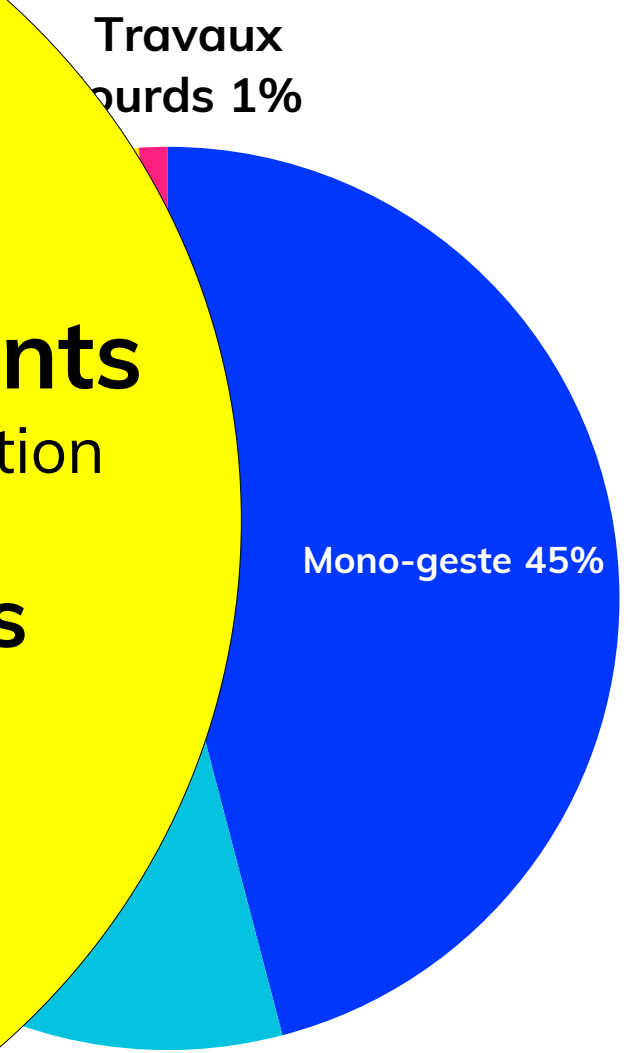
Depuis le 1^{er} janvier 2019,
277 logements aidés

indice du besoin
des Propriétaires

une amélioration des
sans impact sur la va

150 propriétaires occupants
soutenus dans le projet de réhabilitation

dont **100 dossiers énergies**
(30/an)



30 lgts/an soit **1,4% du parc PO)**

Volet incitatif, principes de travail

Gisements de projet et taux d'activation / points de repères

CC
Cœur de Charente

Propriétaires Occupants	7 960
Logements locatifs privés	1 925
Vacants	1 800
Total logements	12 840

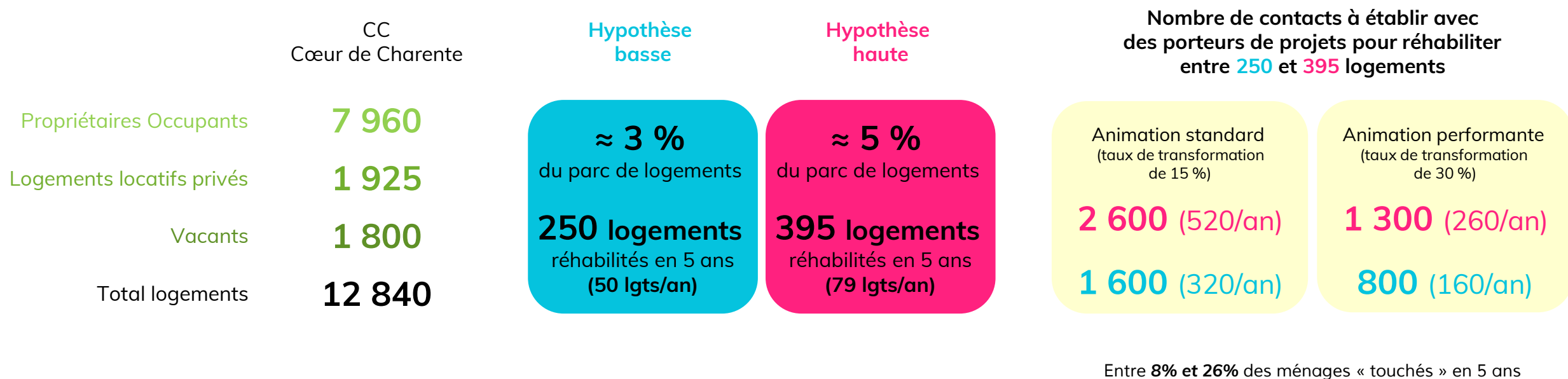
Volet incitatif, principes de travail

Gisements de projet et taux d'activation / points de repères

	CC Cœur de Charente	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Propriétaires Occupants	7 960	≈ 3 % du parc de logements	≈ 5 % du parc de logements
Logements locatifs privés	1 925		
Vacants	1 800		
Total logements	12 840	250 logements réhabilités en 5 ans (50 lgts/an)	395 logements réhabilités en 5 ans (79 lgts/an)

Volet incitatif, principes de travail

Gisements de projet et taux d'activation / points de repères



Dimensionner des objectifs ambitieux



Dimensionner des objectifs ambitieux

		OPAH (RU) Hypothèse haute			OPAH (RU) Hypothèse basse		
		2023-2028	Par an	Total en 5 ans	2023-2028	Par an	Total en 5 ans
PO	Energie	160	32	300 (60/an)	110	22	200 (40/an)
	Autonomie	120	24		80	16	
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	20	4		10	2	
PB	Energie	15	3	40 (8/an)	5	1	20 (4/an)
	Dégradé	5	1		5	1	
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	20	4		10	2	
Logements en copropriétés		0	0		0	0	

Une ingénierie incitative à calibrer

Une mission d'accueil et d'accompagnement

des propriétaires éligibles Anah sur l'ensemble de l'EPCI
(visite des logements, diagnostic, programme de travaux, aide à la
recherche de devis, assistance au montage des dossiers de subventions)

Une mission d'animation renforcée en ORT

Contact proactifs des biens stratégiques
Accompagnement social renforcé
Le cas échéant, accompagnement des communes en matière de
Renouvellement Urbain

Une mission d'animation des aides locales

Suivi-animation d'une OPAH : en régie ou externaliser ?

Les avantages de la régie	Les avantages de l'externalisation
<ul style="list-style-type: none"> • Contact direct entre la collectivité et les habitants sans intermédiaire • Mutualisation avec l'accueil téléphonique et physique de la collectivité • Confiance des porteurs de projets • Continuité entre la communication de l'OPAH et la communication de la collectivité • Reporting en fonction des besoins sans délai • Connaissance du territoire, de ses acteurs, de ses habitants, sans temps d'adaptation 	<ul style="list-style-type: none"> • Pluridisciplinarité et expérience capitalisées d'une équipe rompue à des interventions identiques • Simplicité de l'accès aux financements de l'ingénierie • La collectivité n'est pas en première ligne en cas de difficultés, elle est protégée par son prestataire et peut éventuellement rechercher sa responsabilité • Des modalités d'intéressement et de motivation des équipes plus simples qu'avec une régie
Les limites de la régie	Les limites de l'externalisation
<ul style="list-style-type: none"> • La nécessité d'une délimitation des postes pour rester éligible à l'aide 35 % Anah sur ingénierie, qui suppose des postes dédiés et non multitâches. • Disponibilité des personnels en soirée et le week-end à considérer. • Exposition de la collectivité et de ses élus, qui sont en première ligne pour tout mécontentement qu'il s'agisse de ce qui dépend du suivi-animation (réactivité, bonne information donnée, bonne orientation) ou de ce qui ne dépend pas du suivi-animation (délai de l'Anah, difficulté relationnelle entre les porteurs de projets et les artisans, non éligibilité de certains projets, rejet des services ADS ou UDAP...) • Plus de confort à énoncer dans un CCTP les conditions d'une mission et à rechercher la responsabilité du prestataire qu'à énoncer les mêmes attendus dans un contrat de travail et dans le processus de recrutement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés à connaître par avance le niveau de performance et de compétences de l'équipe • Disponibilité de l'équipe lorsqu'elle opère simultanément sur différents territoires • Charges de pilotage plus importantes pour la collectivité • Délai possible dans la remontée des informations • Complication des circuits financiers si le prestataire gère les abondements et les aides locales pour le compte de la collectivité • De multiples petites tâches qui restent à la charge de la collectivité même quand elle paye un prestataire (comptabilité des aides, accueil et orientation des demandeurs, pilotage et application d'exigence auprès du prestataire, traitement des petites frictions avec les administrés...)

Une ingénierie incitative à calibrer

Option haute

330

logements
en 5 ans

Ingénierie suivi et animation

593 K€ TTC (119 K€ TTC/an)

Anah 35% part fixe + part variable

320 K€ (64K€/an)

Cœur de Charente

273 K€ TTC (55 k€ TTC/an)

Option basse

220

logements
en 5 ans

Ingénierie suivi et animation

374 K€ TTC (75 K€ TTC/an)

Anah 35% part fixe + part variable

207 K€ (41K€/an)

Cœur de Charente

167 K€ TTC (33 k€ TTC/an)

Les « réglages » pour calibrer l'opération

et concevoir un dispositif à fort effet de levier

Dimensionner des **objectifs ANAH ambitieux**

Dimensionner les **abondements locaux** aux aides de l'ANAH

Valider des **leviers d'intervention complémentaires** aux aides Anah (thématique des aides locales)

Dimensionner ces leviers d'intervention complémentaires (objectifs quantitatifs)

Déterminer les **concours respectifs** de la CC et des commune à ces aides complémentaires

Scénario 1

Un abondement des
aides Anah
**priorisé sur les
projets les plus
complexes**

Recherche d'un **effet
levier** plus important
sur des **thématiques**
et **publics
prioritaires**

Scénario 2

Un abondement des
aides Anah
**équivalent
selon les
périmètres**

**Universalité des
aides** auprès des
porteurs de projet
quel que soit leur lieu
de résidence

Scénario 1

Dimensionner des objectifs ambitieux

		Publics Anah	Montrant travaux financés	Aides Anah	Aides CCCC		Reste à charge moyen
					Prime CCCC	% plafond	
PO	Energie	«PO Très modestes »	30 000 €	50 % + prime 3 000 €	1 000 €	20 %	8 000 € / 30 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	-	-	12 500 € / 30 000 €
	Autonomie	«PO Très modestes »	20 000 €	50 %	1 000 €	20 %	5 000 € / 20 000 €
		«PO Modestes »		35 %	-	-	7 800 € / 20 000 €
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	«PO Très modestes »	60 000 €	50 % + prime 3 000 €	15 000 €	20 %	17 250 € / 60 000 €
		«PO Modestes »		50 % + prime 2 000 €	15 000 €	20 %	18 250 € / 60 000 €
PB	Energie		60 000 €	35 % + prime 1 500 €	10 000 €* 10 000 €	10 %	17 750 € / 60 000 €
	Dégradé		60 000 €	25 % + prime 1 500 €	20 000 €* 20 000 €	10 %	30 500 € / 60 000 €
	Lutte Habitat Indigne – Travaux lourds		80 000 €	35 % + prime 1 500 €	15 000 €* 15 000 €	20 %	33 500 € / 80 000 €

*Uniquement sur les communes centralités

Scénario 1

Dimensionner des objectifs ambitieux

		Publics Anah	Montrant travaux financés	Aides Anah	Aides CCCC		
					Prime CCCC	% plafond	Reste à charge moyen
PO	Energie	«PO Très modestes »	30 000 €	50 % + prime 3 000 €	1 000 €	20 %	8 000 € / 30 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	-	-	12 500 € / 30 000 €
	Autonomie	«PO Très modestes »	20 000 €	50 %	1 000 €	20 %	5 000 € / 20 000 €
		«PO Modestes »		35 %	-	-	1 800 € / 20 000 €
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	«PO Très modestes »		50 % + prime 3 000 €	15 000 €		15 000 € / 60 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	15 000 €		15 000 € / 60 000 €
PB	Energie				10 000 €		10 000 € / 60 000 €
	Dégradé				20 000 €*		20 000 € / 60 000 €
	Lutte Habitat Indigne – Travaux lourds		80 000 €	35 % + prime 1 500 €	15 000 €* *	20 %	33 500 € / 80 000 €

Scénario 1

Hypothèse haute*
~778 k€ HT
 en 5 ans
 soit
156 k€ HT/an

Scénario 1

Hypothèse basse**
~433 k€ HT
 en 5 ans
 soit
87 k€ HT/an

*Hypothèse haute = 300 PO et 30 PB en 5 ans

**Hypothèse basse = 200 PO et 15 PB en 5 ans

Scénario 2

Dimensionner des objectifs ambitieux

		Publics Anah	Montrant travaux financés	Aides Anah	Aides CCCC		Reste à charge moyen
					Prime CCCC	% plafond	
PO	Energie	«PO Très modestes »	30 000 €	50 % + prime 3 000 €	1 500 €	20 %	7 500 € / 30 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	1 000 €	20 %	11 500 € / 30 000 €
	Autonomie	«PO Très modestes »	20 000 €	50 %	1 500 €	20 %	4 500 € / 20 000 €
		«PO Modestes »		35 %	1 000 €	20 %	6 800 € / 20 000 €
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	«PO Très modestes »	60 000 €	50 % + prime 3 000 €	8 000 €	20 %	24 250 € / 60 000 €
		«PO Modestes »		50 % + prime 2 000 €	8 000 €	20 %	24 250 € / 60 000 €
PB	Energie		60 000 €	35 % + prime 1 500 €	5 000 €	10 %	22 750 € / 60 000 €
	Dégradé		60 000 €	25 % + prime 1 500 €	10 000 €	10 %	40 500 € / 60 000 €
	Lutte Habitat Indigne – Travaux lourds		80 000 €	35 % + prime 1 500 €	5 000 €	20 %	38 500 € / 80 000 €

Scénario 2

Dimensionner des objectifs ambitieux

		Publics Anah	Montrant travaux financés	Aides Anah	Aides CCCC		
					Prime CCCC	% plafond	Reste à charge moyen
PO	Energie	«PO Très modestes »	30 000 €	50 % + prime 3 000 €	1 500 €	20 %	7 500 € / 30 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	1 000 €	20 %	11 500 € / 30 000 €
	Autonomie	«PO Très modestes »	20 000 €	50 %	1 500 €	20 %	4 500 € / 20 000 €
		«PO Modestes »		35 %	1 000 €		3 000 € / 20 000 €
	Lutte Habitat Indigne – travaux lourds	«PO Très modestes »		50 % + prime 3 000 €	8 000 €		12 000 € / 60 000 €
		«PO Modestes »		35 % + prime 2 000 €	8 000 €		10 000 € / 60 000 €
PB	Energie			50 % + prime 3 000 €	5 000 €		15 000 € / 60 000 €
	Dégradé			50 % + prime 1 500 €	10 000 €		25 000 € / 60 000 €
	Lutte Habitat Indigne – Travaux lourds		80 000 €	35 % + prime 1 500 €	5 000 €	20 %	38 500 € / 80 000 €

Scénario 2

Hypothèse haute*
~735 k€ HT
 en 5 ans
 soit
147 k€ HT/an

Scénario 2

Hypothèse basse**
~443 k€ HT
 en 5 ans
 soit
89 k€ HT/an

*Hypothèse haute = 300 PO et 30 PB en 5 ans

**Hypothèse basse = 200 PO et 15 PB en 5 ans

Plan de financement OPAH 2023 – 2028*

330
lgts
en 5 ans

Option haute

Ingénierie (TTC)

593
k€

Anah
320 K€

CdC
273 K€

Aides Anah

4,02
M€

Anah
3,27M€

Cœur de Charente
740 K€

TOTAL

4,6
M€

Anah
4,02 M€

Cœur de Charente
1,08 M€

220
lgts
en 5 ans

Option basse

Ingénierie (TTC)

374
k€

Anah
207K€

CdC
167 K€

Aides Anah

2,78M€

Anah
2,34M€

Cœur de Charente
440 K€

TOTAL

3,16M€

Anah
2,54 M€

Cœur de Charente
609 k€

*hors primes locales et renouvellement urbain

Rappel des enjeux et fils rouges

Scénarii d'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé

Options de calibrage pour une OPAH communautaire

Les prochaines étapes de travail

Les « réglages » pour calibrer l'opération

et concevoir un dispositif à fort effet de levier

Dimensionner des **objectifs ANAH ambitieux**

Dimensionner les **abondements locaux** aux aides de l'ANAH

Valider des **leviers d'intervention complémentaires** aux aides Anah (thématique des aides locales)

Dimensionner ces leviers d'intervention complémentaires
(objectifs quantitatifs)

Déterminer les **concours respectifs** de la CC et des commune
à ces aides complémentaires

Déterminer, dans **des périmètres resserrés**, des aides locales pour

1/ Nourrir le **dialogue qualitatif** avec les porteurs de projet Anah

2/ Améliorer leur **reste à charge**

3/ Aider des projets présentant un **intérêt pour le cœur de ville**

4/ Aider des **projets non soutenus par l'Anah**

Déterminer, dans **des périmètres resserrés**, des aides locales pour

1/ Nourrir le **dialogue qualitatif** avec les porteurs de projet Anah

2/ Améliorer leur **reste à charge**

3/ Aider des projets présentant un **intérêt pour le cœur de ville**

4/ Aider des **projets non soutenus par l'Anah**



Opération façades multisites



Prime (primo)accession logements vacants



Prime (re)création accès indépendant aux étages



Prime transformation d'usage



...

Une opération, deux composantes

(déclinées dans les 10 volets de la convention d'OPAH)

Composante incitative (8 volets)

- Créer pendant 3 à 5 ans, **un cadre de soutien** pour la stimulation, l'épanouissement, et la menée à bonne fin des projets des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs, des investisseurs et des syndicats de copropriétaires;
- Viser des **résultats quantitatifs** et **qualitatifs** en matière de résorption de la vacance, de la dégradation, de valorisation patrimoniale, d'adaptation des logements et d'implantation de ménages à portée des commerces et services de cœur de ville.

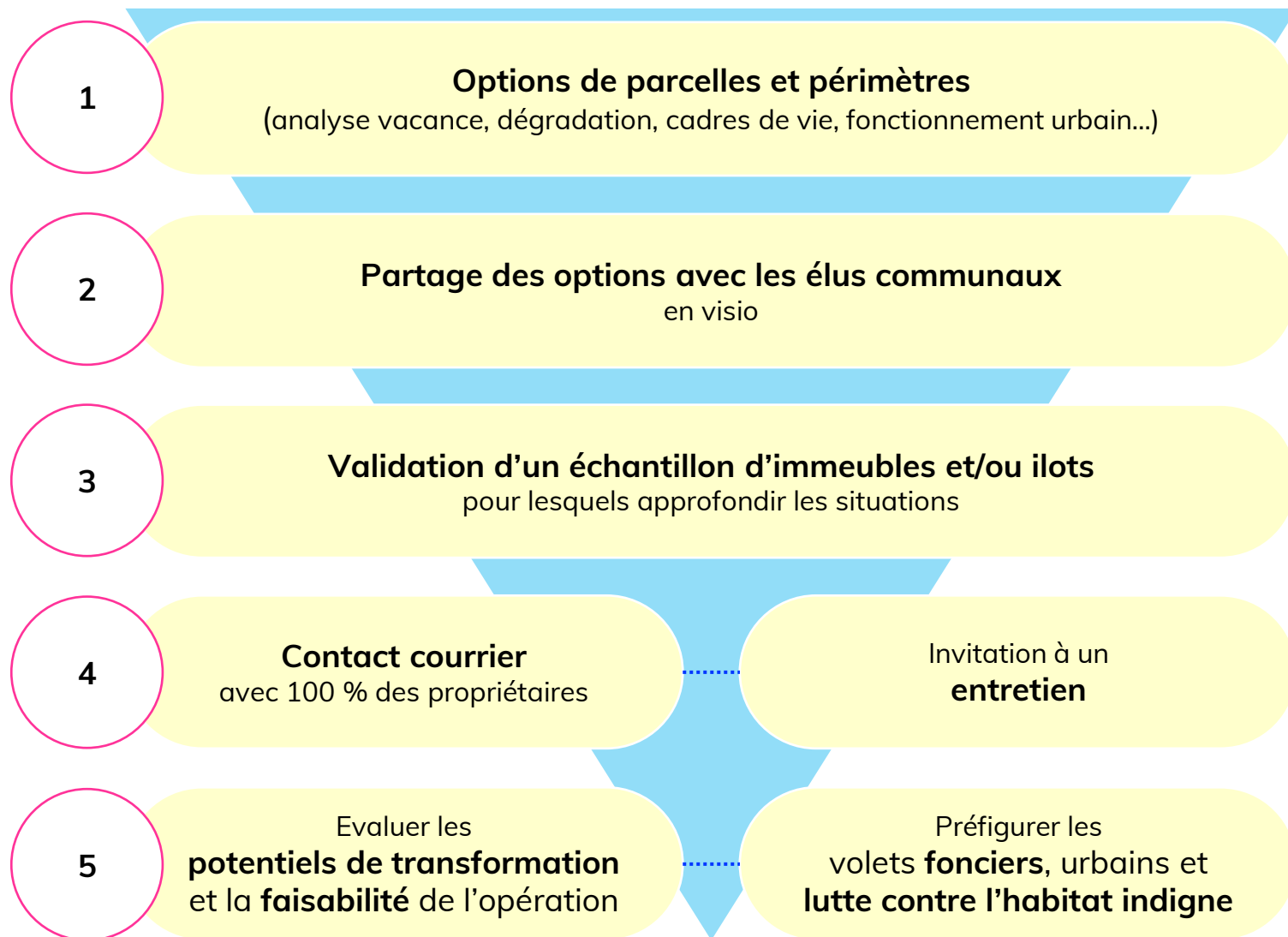
Composante coercitive (2 volets)

- Faire évoluer des immeubles clé pour l'image des cœurs de ville en prenant la main, à l'initiative de procédures d'utilité publique conduites
- **Créer** des logements neufs dans les centralités ou dans les communes PVD
- **Rassurer** les habitants en incitatif sur la capacité de la Charente, des communes et des habitants à faire évoluer favorablement le cœur de ville, au besoin en obligeant ou en expropriant.

Volet coercitif, principes de travail

1. **Animation renforcée sur des périmètres stratégiques** (contact proactif et systématique avec chaque propriétaire dans la suite des actions de l'étude);
2. Etudes et faisabilité **d'opérations de renouvellement urbain** et de **procédures menant au transfert de propriété, en subsidiarité, pour des immeubles stratégiques bloqués** (acquisition amiable, préemption, expro. suite DUP travaux, expro. suite DUP aménagement, expro. suite DUP CSP...)
3. **Sur ces immeubles**, mobilisation d'acteurs tiers pour la **réalisation de projets exemplaires**, au besoin en VIR ou DIIF
4. **Modalités globales en appui** à arbitrer (THLV, permis de louer...)
5. **Renforcement des actions sur les logements indignes** en partenariat avec le GIP Charente Solidarité et du travail de police des maires
6. Mise en place de **campagnes de ravalement obligatoire de façades** sur des linéaires stratégiques

Principes de travail

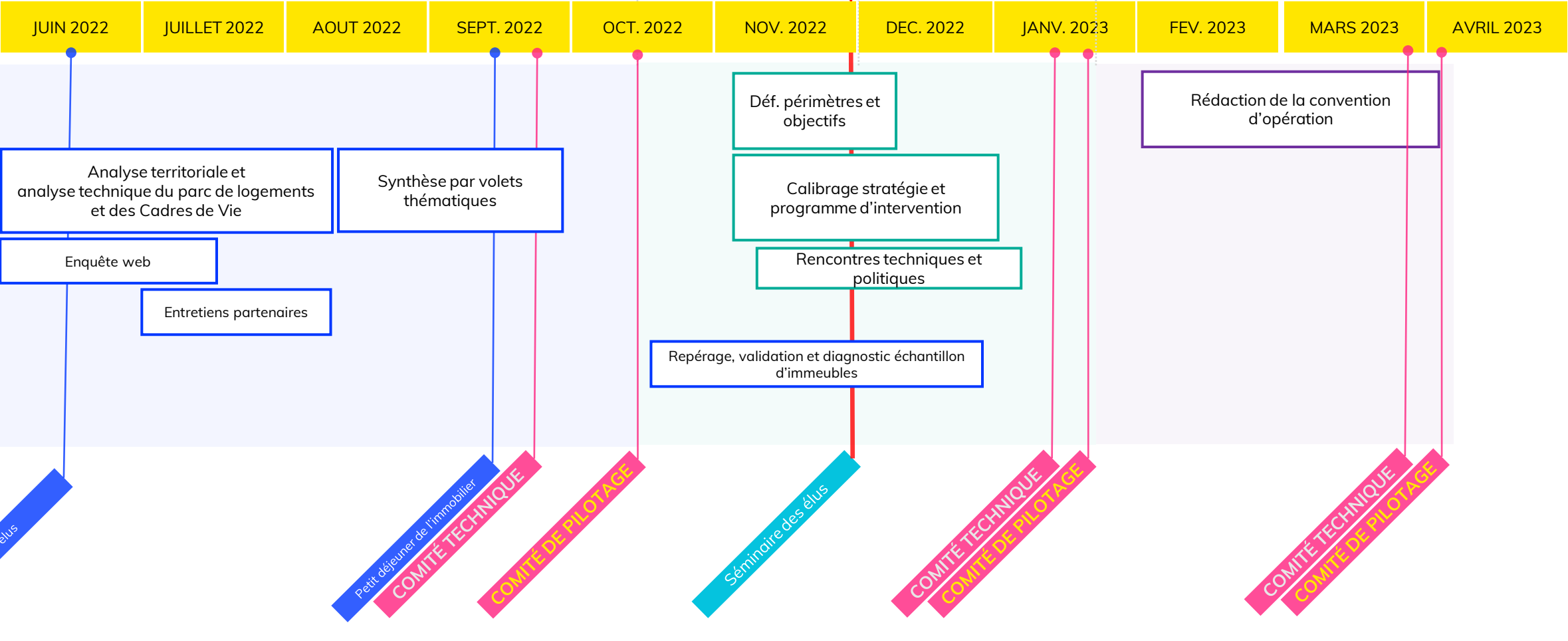


2 mois pour déterminer les contours des actions à mener sur le parc privé
+ 2 mois pour écrire ensemble et signer une convention d’opération

Phase 1
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE
4 mois

Phase 2
STRATÉGIE OPERATIONNELLE
3 mois

Phase 3
CONVENTION D’OPERATION
2 mois





Montignac Charente



Etude pré-opérationnelle à un programme d'amélioration de l'habitat

