



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

– Revitalisation Rurale –

2022 – 2027

de la Communauté de communes
Terrassonnais Haut Périgord Noir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Table des matières

CHAPITRE I – Objet de la convention et périmètres d’application	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux.....	10
1.1 Dénomination de l’opération	10
1.2 Périmètres et champs d’intervention	10
CHAPITRE II – Enjeux de l’opération	13
Article 2 - Enjeux	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération :	14
Article 3 - Les volets d’action	14
3.1 Volet urbain.....	14
3.1.1 Descriptif du dispositif	14
3.1.2 Objectifs.....	15
3.2 Volet foncier.....	15
3.2.1 Descriptif du dispositif	15
3.2.2 Objectifs.....	21
3.3 Volet immobilier et lutte contre la vacance.....	21
3.3.1 Descriptif du dispositif	21
3.3.2 Objectifs.....	23
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé	24
3.4.1 Descriptif du dispositif	24
3.4.1 Objectifs.....	25
3.5 Volet copropriété en difficulté	25
3.5.1 Descriptif du dispositif	25
3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	26
3.6.1 Descriptif du dispositif	26
3.6.2 Objectifs.....	27
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.7.1 Descriptif du dispositif	27
3.7.2 Objectifs.....	28
3.8 Volet social	28
3.8.1 Descriptif du dispositif	28
3.8.2 Objectifs.....	30
3.9 Volet patrimonial et environnemental	31
3.9.1 Descriptif du dispositif du volet patrimonial	31
3.9.2 Objectifs.....	31
3.9.3 Descriptif du dispositif du Volet environnemental.....	31
3.9.4 Objectifs.....	32
3.10 Volet économique et développement territorial	32

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

3.10.1 Descriptif du dispositif	32
3.10.2 Objectifs	33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de l’opération	33
Chapitre IV - Financement de l’opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération.....	34
5.1. Financements de l’ANAH.....	34
5.1.1 Règles d’application	34
5.1.2 Montants prévisionnels	34
5.2 Financements de la CCTHPN, collectivité maîtrise d’ouvrage.....	34
5.2.1 Règles d’application	34
5.2.2 Montants prévisionnels	34
5.3 Financements du Conseil départemental de la Dordogne	35
5.3.1 Règles d’application	35
5.3.2 Montants prévisionnels	35
5.4 Financements des communes.....	35
5.4.1 Règles d’application	35
5.4.2 Montants prévisionnels	36
Article 6 – Engagements complémentaires.....	36
CHAPITRE V – Pilotage, animation et évaluation.....	38
Article 7 – Conduite de l’opération	38
7.1 Pilotage de l’opération	38
7.1.1 Mission du maître d’ouvrage.....	38
7.1.2 Instances de pilotage	39
7.2 Suivi animation de l’opération	40
7.2.1 Equipe de suivi-animation	40
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation	40
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle	41
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées.....	42
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs	42
7.3.2 Bilans et évaluation finale.....	43
CHAPITRE VI – Communication.....	44
Article 8 – Communication.....	44
CHAPITRE VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	45
Article 9 - Durée de la convention	45
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	45
Article 11 – Transmission de la convention.....	46
Annexes	55

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Dominique BOUSQUET, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ du Conseil communautaire en date du 29 août 2022,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par le Président du Conseil départemental de la Dordogne, Monsieur Germinal PEIRO, et dénommée ci-après « Anah »,

et le Conseil départemental de la Dordogne, partenaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, représenté par le Président, Monsieur Germinal PEIRO, et par délégation par le Vice-président chargé des finances, de l'administration générale et des marchés publics, Monsieur Bruno LAMONERIE, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ de la Commission permanente en date du 19 septembre 2022,

et la Commune de Terrasson-Lavilledieu, partenaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, représentée par le Maire, Monsieur Jean BOUSQUET, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ du Conseil municipal en date du _____,

et la Commune de Thenon, partenaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, représentée par le Maire, Monsieur Jean-Luc BLANCHARD, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ du Conseil municipal en date du 5 septembre 2022,

et la Commune du Lardin-Saint-Lazare, partenaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, représentée par le Maire, Madame Francine BOURRA, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ du Conseil municipal en date du 1^{er} Août 2022,

et la Commune d'Hautefort, partenaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, représentée par le Maire, Monsieur Jean-Louis PUJOLS, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° _____ du Conseil municipal en date du 5 septembre 2022,

Auxquels sont associés :

et La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, dont le siège social est sis 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 – 33070 Bordeaux Cedex, représentée par son Directeur Général, M. Jean-Pierre MOUCHARD,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 2 mars 2018,

Vu la convention de délégation de compétence du 5 juin 2018 conclue entre le Conseil départemental de la Dordogne et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (en délégation de compétence), et ses avenants annuels,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 7 juin 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah (en délégation de compétence) et ses avenants annuels,

Vu l'avenant n° 2020-2 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2018-2023 – Avenant de passage de la type 2 à la type 3 du 29 décembre 2020,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RR du _____, au _____, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vu la convention du 18 juin 2018 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle Aquitaine,

Vu la fusion entre la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et la SACICAP PROCIVIS Gironde en date du 17 septembre 2019 donnant naissance à PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

Vu la stratégie territoriale de la CCTHPN présentée dans la Convention cadre d'Opération de Revitalisation de Territoire Terrassonnais Haut Périgord Noir 2022 – 2026.

Il a été exposé ce qui suit

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Préambule

Positionnée de manière quasi centrale au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine, la CCTHPN est un territoire à dominante rurale se situant à l'extrême Est du département de la Dordogne, limitrophe du département de la Corrèze et au Nord du Pays du Périgord Noir. S'étendant sur 568,8 km², l'EPCI regroupe 37 communes depuis le 1er janvier 2019 et la création de deux communes nouvelles, dont l'une a été intégrée au sein de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

Le territoire de la CCTHPN apparaît comme un territoire à la géographie complexe et fragmentée. En effet, le territoire est fragmenté par sa topographie et ses entités paysagères (vallée de l'Auvézère, buttes et coteaux calcaires, vallée de la Vézère, bois et clairières). Cette fragmentation naturelle, renforcé par le faisceau de l'A89, accentue les inégalités territoriales, à l'image de la répartition de la population et des emplois (60 % de la population et 70 % des emplois sont localisés au Sud de l'axe A89).

A ce niveau, l'enjeu auquel est confronté la CCTHPN est celui de fédération des parties Sud et Nord du territoire au sein de politiques communautaires structurantes et cohérentes.

Concernant sa structuration, le territoire est composé de plusieurs bassins de vie, eux-mêmes évoluant sous l'influence forte des agglomérations voisines (Brive-la-Gaillarde, Périgueux, Sarlat-la-Canéda et dans une moindre mesure par Excideuil).

A ce niveau, l'enjeu auquel est confronté la CCTHPN est celui de résilience vis-à-vis de la force d'attraction de ces agglomérations voisines et de la diminution de sa souveraineté au regard des politiques mise en œuvre à l'échelle du Pays du Périgord Noir.

En matière de dynamique territoriale, la CCTHPN comptabilise une population totale d'environ 22 788 habitants au 1er janvier 2021 (source : INSEE) mais doit faire face à de nombreuses difficultés.

À titre d'exemple, et alors que le territoire avait redressé sa démographie à la fin des années 1990, la CCTHPN a amorcé un cycle de déclin démographique à partir des années 2010. Cet essoufflement démographique lié à la "chute" récente du solde migratoire, interpelle les conditions de l'attractivité résidentielle du territoire car il a pour corollaire un ralentissement de la dynamique de construction, et une croissance de la vacance résidentielle qui implique une dégradation importante du bâti au sein des centres-bourgs.

Le territoire est confronté à une augmentation des logements nécessitant des travaux d'amélioration. Il s'agit de logements qui ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie, qui sont potentiellement énergivores et qui nécessitent une réhabilitation lourde. Dans la plupart des cas, ces situations engendrent de la vacance, qui alimente le processus de dévitalisation que l'on rencontre dans tous les centres-bourgs.

De plus, les expertises ont permis d'observer l'augmentation des profils de primo-accédants ou actifs en seconde partie de carrière qui s'installent sur le territoire et qui sont parfois dans l'attente d'accompagnement dans la réhabilitation des logements acquis.

Enfin, une nouvelle dynamique économique se profile. Cette dynamique, en lien avec la saturation des zones économiques des bassins de Brive et de Périgueux, entraîne l'implantation de nouvelles entreprises qui bénéficient à une partie du territoire intercommunal. Ces implantations vont permettre de stabiliser la chute des emplois et à terme de favoriser la croissance économique du secteur.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Cependant, cet afflux génère également une forte demande locative que la remise sur le marché de biens rénovés pourra, en grande partie, compenser.

Fort de ce constat, la CCTHPN ambitionne de pouvoir travailler une intervention en deux axes :

1. **Le bien vivre dans son logement**
2. **La conquête ou reconquête du parc ancien et vacant**

Cette intervention se traduira, principalement, par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Rurale (OPAH-RR) qui aura pour but d'accompagner, au niveau technique et financier, les propriétaires privés dans leur projet de réalisation de travaux d'amélioration de leur logement autour des objectifs suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- L'anticipation au vieillissement de la population afin d'assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile,
- La lutte contre la vacance,
- L'accélération à l'accession à la propriété,
- L'encouragement au développement de l'« éco-rénovation »,
- L'encouragement au ravalement de façades et de devantures commerciales (porté par les communes),
- La création d'accès séparé dans les immeubles (porté par les communes).

Ce programme sur 5 ans va donc permettre :

- D'améliorer le confort des logements,
- De valoriser l'offre locative,
- De dynamiser l'activité économique liée au bâtiment.

Pour ce faire, les ménages pourront bénéficier de conseils gratuits et d'aides financières pour leurs travaux. Ces aides s'adresseront aussi bien aux propriétaires qui occupent leur logement qu'aux propriétaires de logement(s) locatif(s). Des conditions d'éligibilité seront cependant à remplir.

D'ores et déjà, la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, en partenariat avec 5 communautés de communes du Périgord Noir, a mis en fonction une plateforme gratuite pour la rénovation de l'habitat – Périgord Noir Rénov' - .

Cette plateforme sert de porte d'entrée à toutes les demandes en matière d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la Communauté de communes. Les administrés peuvent échanger et rencontrer des conseillers techniques qui seront susceptibles de leur dispenser un conseil personnalisé à chaque étape de leurs projets.

En complément et afin de lutter plus efficacement contre les situations de mal logement dans les centres-bourgs des centralités, la CCTHPN étudiera l'opportunité de la mise en place de l'outil de « Permis de louer ».

Au sein des secteurs renforcés « habitat », le « Permis de louer » pourra viser à :

- Intensifier la lutte contre les « marchands de sommeil »,
- Faciliter l'identification de l'habitat indigne et/ou dégradé,
- Accompagner les propriétaires dans l'amélioration des logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Sécuriser le parcours résidentiel des locataires dans des logements plus qualitatifs.

L'étude devra définir le dispositif le plus adapté à ces secteurs, tels que :

- L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), qui permettrait à la CCTHPN d'autoriser ou non la mise en location d'un bien et viserait tout propriétaire bailleur pour une première mise en location ou un changement de locataire,
- La Déclaration de Mise en Location (DML), qui permettrait à la CCTHPN de suivre les mises en location dans des secteurs avec une concentration potentiel d'habitat dégradé.

L'objectif étant de développer des contrôles de qualité des logements à la suite des déclarations et de renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs pour les inciter à réaliser des travaux. Cet outil se veut complémentaire pour renforcer le contrôle de l'offre locative sur des secteurs repérés bénéficiant d'avantages fiscaux et soutenir la restructuration des centres-bourgs.

Néanmoins, ne seront pas concernés par le « Permis de louer » les situations de location touristique ou saisonnière de moins de 4 mois et les baux commerciaux.

Enfin et concernant le parc locatif social, la CCTHPN facilitera toutes les démarches de modernisation et de développement de ce parc.

Enjeux et besoins spécifiques dans les centres-bourgs des Communes « Petites villes de demain » de Terrasson-Lavilledieu et Thenon.

Des communes qui ont changé d'échelle à la fin des années 1960, avec l'accélération de l'urbanisation pavillonnaire de la plaine, qui a généré un gain de 1 000 habitants en moins de 10 ans.

On observe une stagnation de la population entre la fin des années 1990 et 2011, liée au desserrement résidentiel de Terrasson-Lavilledieu au profit des communes de première et deuxième couronne (Cublac, La Cassagne, La Dornac, Condat, etc.). Ainsi qu'un essoufflement récent de la dynamique démographique, mais dans des proportions sensiblement moins marquées que sur les autres polarités du territoire (Hautefort, et Le Lardin-Saint-Lazare notamment).

Le solde migratoire de Terrasson-Lavilledieu est toujours positif malgré sa diminution, ce qui traduit l'attractivité de la commune pour des ménages extérieurs. Contrairement au solde migratoire de Thenon qui connaît une légère baisse.

La dynamique d'accueil repose sur le desserrement de l'agglomération de Brive (familles "actives"), sur l'installation de jeunes retraités en provenance d'autres régions et de ménages très fragiles sur le plan social.

Terrasson-Lavilledieu

On observe une spirale de décrochage qui prend des formes variées :

- Un étalement de la centralité terrassonnaise qui contribue à diluer les difficultés sociales et à les rendre peu visible
- En dépit de ses qualités et de son potentiel, un processus de dévitalisation du vieux Terrasson :
 - Vacance structurelle, persistance d'un "noyau dur" d'immeubles dégradés (rues basse, de la traverse, des nicles, De Gaulle, etc.)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Fragilités sociales, déficit d'attractivité pour des familles "actives"
- Dysfonctionnements urbains et conflits d'usages
- Des quartiers d'habitat social dont le fonctionnement tend à se détériorer
 - Paupérisation de l'occupation et du peuplement
 - Vétusté de certains immeubles
- Un processus de fragilisation qui s'inscrit dans plusieurs processus :
 - Fragilisation de l'appareil industriel (- 850 emplois à l'échelle du bassin industriel en 10 ans)
 - Cercle vicieux de la dégradation de l'habitat, qui fait appel d'air pour des populations fragiles
 - "centrifugation" des dynamiques économiques, commerciales et résidentielles

Il serait nécessaire de structurer un projet de ville et un dispositif d'accompagnement social :

- Une nécessité de réactiver la dynamique engagée au milieu des années 1990, qui avait permis de conjurer une situation critique
- Une commune dont le climat pourrait se détériorer sans intervention structurelle : le dispositif "Petites villes de demain", est un levier pour engager une nouvelle dynamique couplée à une OPAH-RR ambitieuse
- Des ressources et des points d'appui potentiels :
- Des acteurs locaux en attente d'une dynamique de transformation urbaine et sociale
- Un vivier associatif qui pourrait davantage être mobilisé, et des nouveaux arrivants qui souhaiteraient s'investir + dans la vie locale
- Des dynamiques embryonnaires qui pourraient être confortées (projet autour des jardins et du maraîchage), des équipements qui pourraient jouer un rôle plus structurant (centre culturel), des ressources foncières mobilisables (quartier de la gare, etc.)

Thenon

Il s'agit du troisième pôle d'emplois à l'échelle de la Collectivité avec 457 emplois qui bénéficie de la proximité de sites touristiques tels que Lascaux IV, le Château de Hautefort, la grotte de Tourtoirac, etc. La spirale de décrochage est encore plus marquée avec :

- Une diminution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017 : - 16,2 % (74 emplois)
- D'un taux de chômage à 14 %
- D'une population qui diminue et qui vieillit
- D'une évolution démographique en baisse (- 1,3 % entre 2012 et 2017)
- D'une part importante de personnes âgées (35,6 % soit 450 personnes âgées de 60 ans et plus en 2017)
- D'une population âgée déjà fragilisée avec 80 bénéficiaires de l'APA soit 8 % des personnes âgées de 60 ans et plus

On observe la présence d'îlots très dégradés dans le centre-bourg, symptôme d'une dévitalisation ancrée depuis plusieurs années, accentuée par la délocalisation des commerces vers la périphérie.

De ce fait, on constate une vacance commerciale et résidentielle en augmentation qui se propage à l'échelle du centre bourg. Certains espaces publics (places et parking) doivent faire l'objet d'une réflexion globale à la réhabilitation d'îlots attenants.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

CHAPITRE I – Objet de la convention et périmètres d’application

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

1.1 Dénomination de l’opération

La CCTHPN, les Communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort, le Conseil départemental de la Dordogne et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale, dite « OPAH-RR » sur le territoire de la CCTHPN.

1.2 Périmètres et champs d’intervention

L’OPAH-RR de la CCTHPN s’applique sur les 37 communes qui composent le territoire et se renforce dans des périmètres délimités au sein des centres-bourgs des Communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort.

Ainsi, on distingue trois secteurs d’intervention de l’OPAH-RR de la CCTHPN, que sont :

- Rénovation du Bâti en zone Urbaine (centres-villes des centralités « Petites villes de demain » de Terrasson-Lavilledieu et Thenon),
- Revitalisation Rurale Renforcé (centres-bourgs des centralités du Lardin-Saint-Lazare et d’Hautefort),
- Revitalisation Rurale (33 communes du maillage territorial et hors périmètres renforcés des quatre centralités).

Revitalisation Rurale (RR)

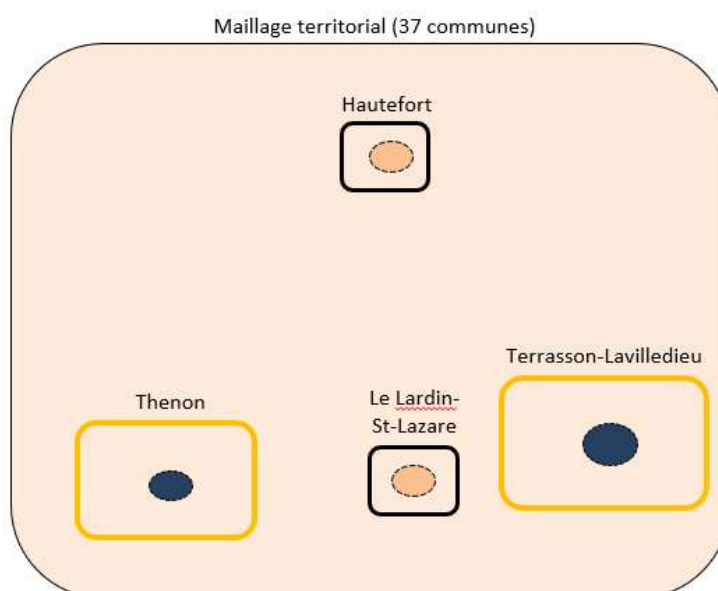


● Secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine

□ Autres centralités

● Secteurs Renforcés

□ Secteur Revitalisation Rurale (maillage territorial)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

CHAPITRE II – Enjeux de l’opération

Article 2 - Enjeux

L’étude pré-opérationnelle a soulevé un certain nombre d’enjeux qui constituent les axes prioritaires d’intervention de la présente convention :

- Lutter contre l’habitat indigne et très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs :

L’étude pré-opérationnelle a mis évidence la présence de logements potentiellement indignes. Cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l’OPAH-RR et fera l’objet d’un suivi spécifique conformément aux dispositions de l’Anah.

- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique :

Le diagnostic territorial issu de l’étude pré-opérationnelle montre que le bâti ancien fortement consommateur d’énergie est majoritaire. Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les locataires du parc privé.

- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées/ handicapées à leur domicile :

Le diagnostic de l’étude pré-opérationnelle permet d’établir que la population est vieillissante et compte tenu des caractéristiques du parc de logements (maisons individuelles de grande taille), l’enjeu du maintien à domicile des personnes âgées se pose avec acuité. L’OPAH-RR vise à favoriser la réalisation de travaux pour l’autonomie de la personne, permettant le maintien à domicile dans des conditions de confort et de sécurité favorisant la préservation de l’autonomie.

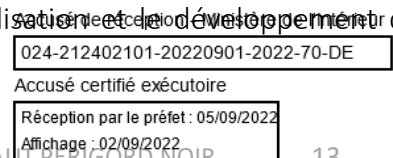
- Requalifier les centre-bourgs de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort en perte d’attractivité par une stratégie renforcée et complétée par des interventions concourant à l’attractivité du territoire (ravalement de façades, de devantures commerciales, création d’accès séparé entre commerce et logement) :

Du fait d’un début de dévitalisation constatée des secteurs centraux (baisse de la démographie, hausse de la vacance de logements, dégradation de façades, etc.), et compte-tenu de la politique de la CCTHPN en termes d’attractivité résidentielle et économique du territoire, et de développement touristique, il est apparu nécessaire de proposer des interventions hors du cadre habitat pur pour les centralités, notamment en proposant une prime pour le ravalement de façades et de devantures commerciales dégradées en centre-bourg et une prime pour favoriser la création d’accès séparé entre commerce et logement.

- Lutter contre la vacance :

La vacance est en augmentation notamment dans les quatre centres-bourgs. Afin d’éviter que ces logements délaissés ne se dégradent davantage, un travail de proximité doit être fait auprès des propriétaires bailleurs et des acquéreurs potentiels, pour leur donner envie de s’investir dans la réalisation de travaux, notamment en leur montrant la faisabilité des projets de rénovation.

Ce système pourra permettre d’inciter la vente de logements vacants dégradés et par conséquent développer l’attractivité du territoire, tout en favorisant la revitalisation et le développement des centres-bourgs.



- Des actions renforcées, voire très renforcées, sur les périmètres délimités au sein des centres-bourgs des quatre centralités :

Les secteurs renforcés et très renforcés concentrent des problématiques de vacance structurelle (de plus de 5 ans), de situations préoccupantes de mal logement pour des propriétaires occupants et des locataires ; Immeubles détenus et gérés par des « marchands de sommeil » ; Difficultés liées à la reconversion de locaux commerciaux de rez-de-chaussée.

Ainsi, l'OPAH-RR doit permettre de réaliser des diagnostics fins de situations, de renforcer les actions incitatives à destination des propriétaires concernés et de les coupler, si nécessaire avec des actions coercitives ou curatives avec la possibilité de mettre en place des opérations de restauration Immobilière.

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

Article 3 - Les volets d'action

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les périmètres des deux secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine de Thenon et de Terrasson-Lavilledieu reposent sur des enjeux d'urbanisme opérationnels importants pour les centre-bourgs à court et long termes.

En effet, les deux communes ont engagé des opérations importantes de requalification des espaces publics et de la voirie (réaménagement de la Place de Genouillac, Place de la Libération et de renouvellement urbain profond avec recyclage de friches sur le secteur de la Gare). Un embellissement et sécurisation d'une partie de la voirie à Thenon.

L'intervention publique sur le logement privé permet la valorisation d'une logique globale de requalification urbaine, cette dernière étant facilitée par le dispositif « Petites villes de demain ». En effet, couplée aux actions de restructuration et d'amélioration des espaces publics, d'amélioration de l'attractivité commerciale, de valorisation du patrimoine, l'OPAH-RR constitue une des actions de l'ORT en matière d'attractivité de l'habitat.

Ainsi, ce programme, via la reconquête de logements vacants, encouragera le dynamisme démographique des centre-bourgs grâce au retour des ménages dans les logements.

Enfin, bien qu'ils ne soient pas identifiés comme relevant d'une stratégie de revitalisation urbaine, les centres-bourgs des Communes du Lardin-Saint-Lazare et d'Hautefort s'accompagnent aussi de projets d'aménagements portés par ces communes. Par ailleurs, Le Lardin-Saint-Lazare, Thenon et Terrasson-Lavilledieu ont été identifiées comme « bourg vulnérable » dans le Programme Action Départemental 2022.

Ainsi, ce volet s'articulera avec les axes d'intervention définis dans le cadre de l'ORT Terrassonnais Haut Périgord Noir 2022 – 2026 ainsi que le contenu des études réalisées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

3.1.2 Objectifs

L'identification de secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine relève d'une logique de requalification urbaine intégrée qui passe par les objectifs suivants :

- Repositionner les centralités en attirant de nouvelles populations en centre-bourg,
- Participer à la restructuration et à la « ré humanisation » du tissu urbain,
- Améliorer l'habitabilité des îlots ou immeubles en conciliant qualité patrimoniale et modes d'habiter urbain,
- Conforter durablement le cadre de vie quotidien des habitants du territoire,
- Participer à la revitalisation des centres-bourgs en luttant contre la vacance.

Les indicateurs de résultats du volet urbain sont les suivants :

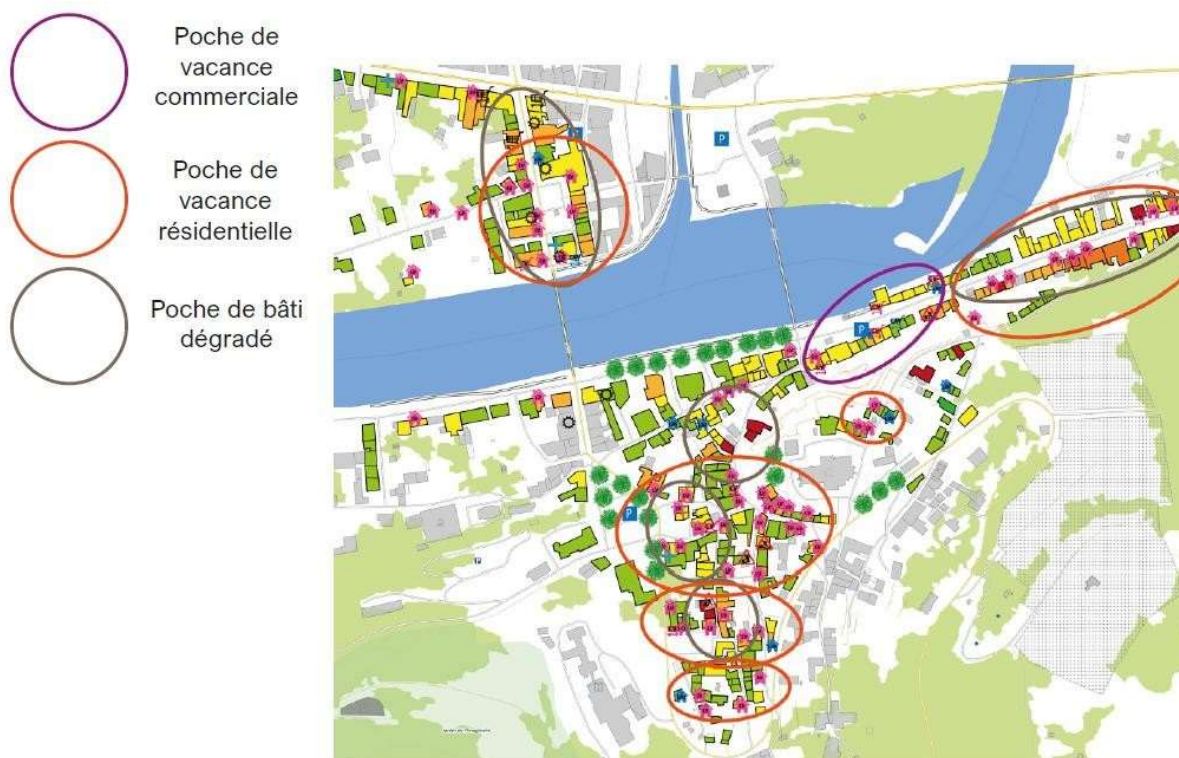
- Reconfiguration globale et intégrée d'îlots stratégiques prioritaires présentés ci-après (quatre sur Terrasson-Lavilledieu et un sur Thenon),
- Mutations engagées sur les périmètres opérationnels,
- Sorties de vacances.

3.2 Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des îlots à enjeux ont été repérés ainsi que des linéaires problématiques.

Commune de Terrasson-Lavilledieu :



L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier quatre îlots qui présentent des dysfonctionnements importants : vacance structurelle, dégradation du bâti (vétusté, structure, gros-œuvre) et mal logement/insalubrité.

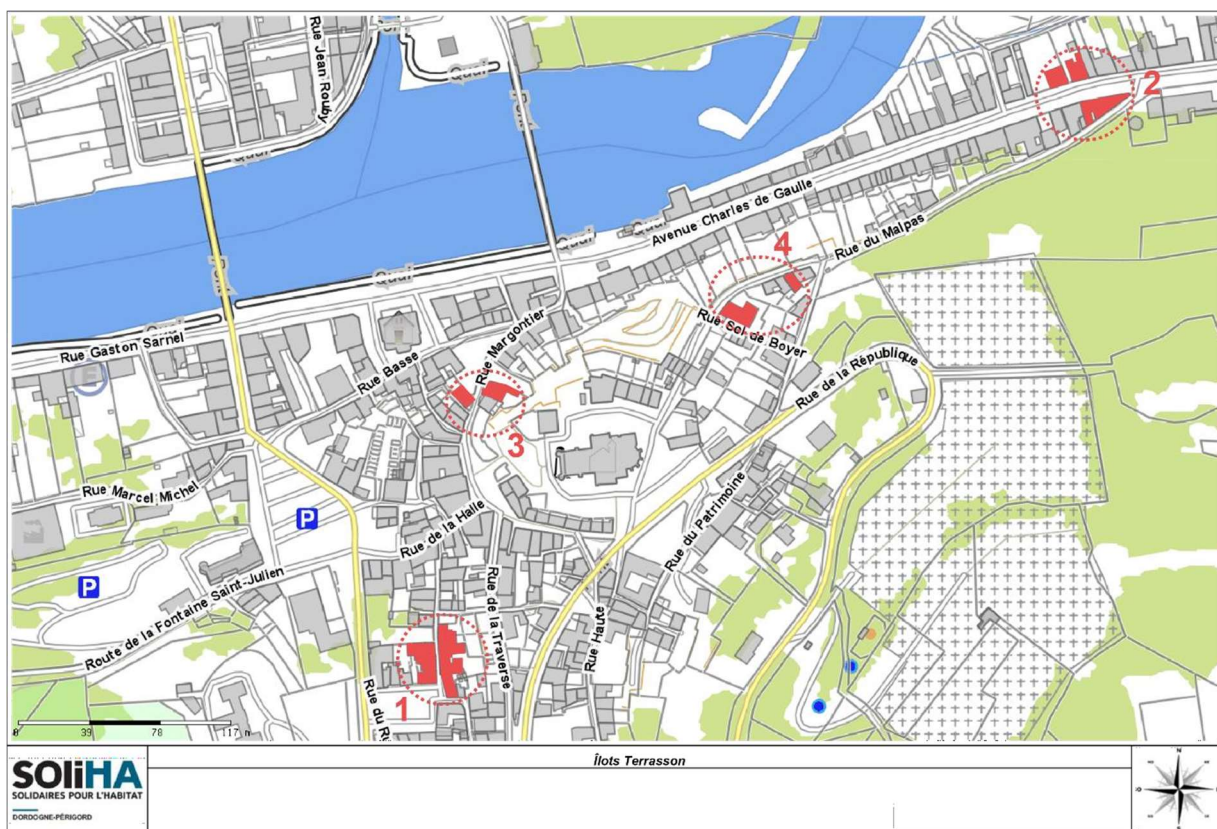
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022



Îlot n°1 : Rue de la Marzelle – 9 parcelles



L'îlot de la Marzelle représente un enjeu important en termes de requalification et de réappropriation du bâti existant. En effet, plusieurs parcelles sont occupées par des bâtiments non achevés ou très dégradés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Îlot n°2 : Avenue Charles de Gaulle – 6 parcelles



L'Avenue Charles de Gaulle présente un enjeu majeur par sa forte concentration de logements vacants et très dégradés. Cette artère traverse le centre-bourg et impacte directement l'image de la Commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Îlot n°3 : Rue Margontier – 2 immeubles



Deux Immeubles identifiés comme dégradés le long de la Rue Margontier et une parcelle avec la présence d'un bâtiment en ruine.

Au regard de la position des immeubles dans le centre historique qui sont situés à proximité immédiate de la Place du conventionnel Bouquier, ce secteur revêt d'un véritable enjeu et notamment pour lutter contre le mal logement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Îlot n°4 : Rue du Malpas – 2 immeubles



Deux immeubles ont été identifiés comme dégradés le long de la Rue du Malpas et une parcelle avec la présence d'un bâtiment en ruine.

L'enjeu de rénovation est d'autant plus important que les immeubles disposent d'un point de vue remarquable, situé sur les hauteurs de Terrasson-Lavilledieu et offrant une vue imprenable sur le centre-bourg.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

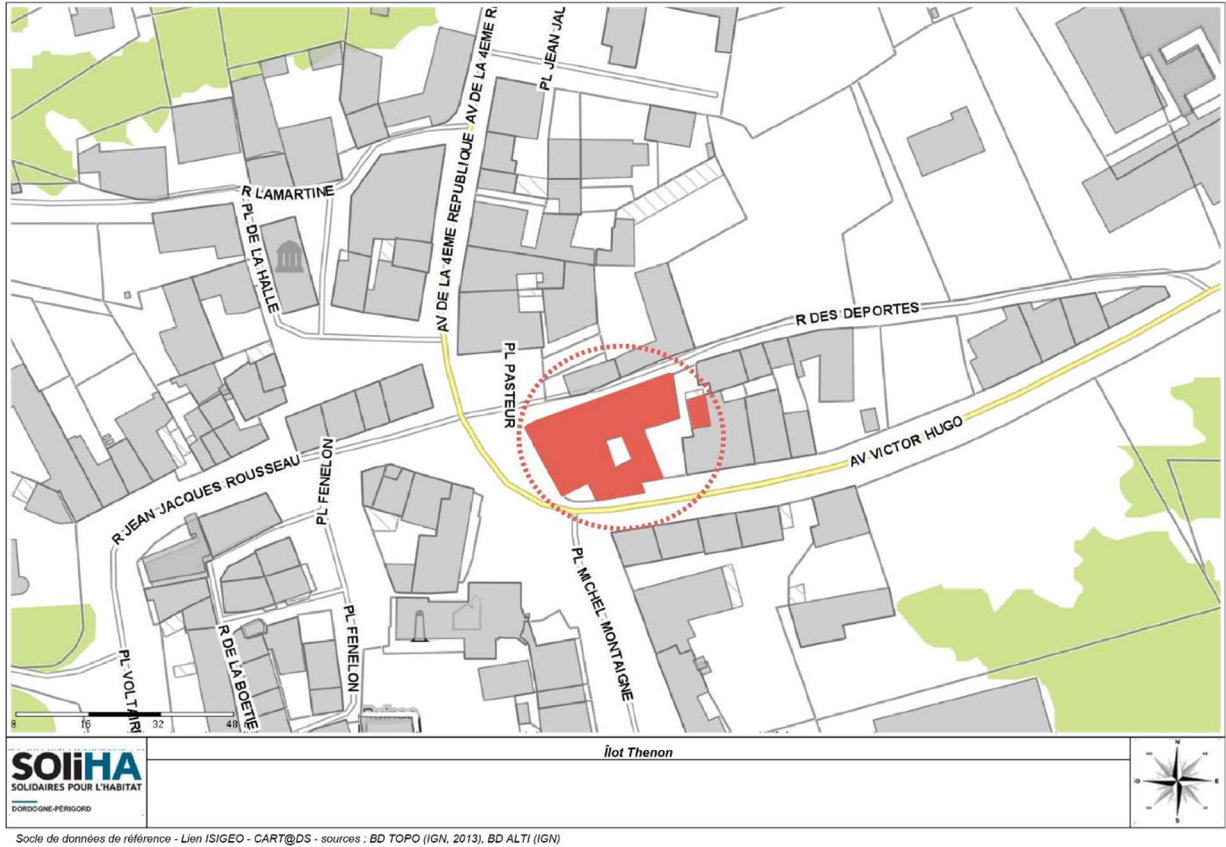
024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

De plus, l'étude pré-opérationnelle a mis en exergue des dysfonctionnements sur le centre-bourg de Thenon avec notamment le repérage d'un îlot. Celui-ci présente un mille-feuille de problématiques : vacance structurelle (logements et commerces), bâti dégradé et potentiellement en situation irrémédiable, rétention foncière, localisation stratégique en lien avec l'espace public et logements énergivores.



Îlot Place Pasteur – 6 parcelles



L'îlot Pasteur représente un enjeu important en termes de requalification du bâti en logements et/ou commerces. Sa localisation est stratégique puisque situé au niveau de la jonction entre la Place Pasteur et la Place Michel de Montaigne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Ainsi, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt de leurs propriétaires pour la réhabilitation de leur bien, voire leur posture de « marchand de sommeil » rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RR, les collectivités envisagent de déployer des mesures plus coercitives.

Pour ce faire, une étude opérationnelle plus spécifique pourra être réalisée à minima sur la situation réelle des immeubles et leur occupation ainsi que les situations de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire.

Pour le financement de cette étude et sa mise en œuvre éventuelle (engagement de travaux), les collectivités devront déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH, indépendamment mais concomitamment à l'OPAH-RR.

3.2.2 Objectifs

Sur le volet foncier, l'OPAH-RR permet d'apporter des réponses précises pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et plus globalement le mal-logement,
- Favoriser le remembrement des petites unités résidentielles,
- Renouveler la mixité sociale dans les centres-bourgs.

Les indicateurs de résultats du volet foncier sont les suivants :

- Acquisitions engagées par les collectivités sur les secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine et Renforcés ou ses partenaires (bailleurs, EPF, promoteurs, etc.),
- Procédure de travaux d'office et Opérations de Restauration Immobilière envisagées
- Renforcement ou mise en place de la Taxe sur les Logements Vacants envisagés.

3.3 Volet immobilier et lutte contre la vacance

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le marché de l'immobilier sur la CCTHPN est relativement segmenté : en effet, plusieurs marchés avec des cibles et des produits contrastés coexistent.

Alors que près de 70 nouveaux logements ont été construits sur Terrasson-Lavilledieu entre 2004 et 2008 ("boom de la défiscalisation"), la principale centralité du territoire ne produit plus que 8 logements par an sur la période 2009-2018.

On constate que les projets peinent à se commercialiser (La Morelie : 7 lots vendus en plus de 2 ans) et que d'autres projets de lotissement sont relativement déconnectés du centre-ville (Limouseaude, autres projets portés par des particuliers représentant environ 30 lots).

Si la part des résidences secondaires est stable depuis les années 1960, et sensiblement moins développée qu'à l'échelle de la CCTHPN (environ 6 % sur Terrasson-Lavilledieu, contre 18 % sur la CCTHPN), la vacance des logements s'accroît sur la Commune de Terrasson Lavilledieu entre 2006 et 2016 (+ 220 logements) et vient juste se stabiliser ces dernières années.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Dynamiques immobilières SITADEL2 - INSEE	Logements neufs par an		Logements vacants		
	2004-2009	2011-2016	Log vac 2016	Tx de vac 2016	Ev. Brutes 2006-2016
CDC de la Vallée de l'Homme	268	87	1 104	9%	376
CDC du Terrassonnais	253	55	1 367	10%	478
<i>Terrasson Lavilledieu</i>	66	6	483	14%	222
<i>Le Lardin Saint-Lazarre</i>	21	3	117	12%	59
<i>Thenon</i>	9	2	105	13%	55
<i>Hautefort</i>	6	2	80	13%	11
CDC Sarlat-Périgord Noir	234	76	920	8%	317
Total Périgord noir	1 121	365	5 098	9%	1 806
Dordogne	4 380	1 645	26 301	10%	8 440

De fait, la reconquête du parc vacant est un enjeu majeur sur le territoire, notamment en secteur dense, à proximité des services, des commerces des zones d'emplois et des solutions de transport en commun.

Pour encourager cette dynamique, il convient donc d'adapter le tissu ancien aux modes de vie modernes et de favoriser la primo-accession et la production de logements sociaux de qualité dans le parc privé, notamment sur les secteurs visés en Rénovation du Bâti en zone Urbaine et sur les autres centralités du territoire, en lien avec la valorisation d'espaces publics de qualité, l'animation et la valorisation de l'appareil commercial et de services sur ces secteurs. Pour cela, il s'agira de recréer des surfaces habitables au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux (avec ou sans changement d'usage).

Les dispositifs incitatifs de l'opération doivent concourir à la remise sur le marché de logements vacants qui sont le plus souvent dégradés. Le soutien à la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'ANAH relevant des autres volets (lutte contre l'habitat très dégradé) pourra permettre de concourir à la réalisation des objectifs liés à la sortie de vacance. Le ciblage des communes précitées n'exclut pas le soutien possible à la réalisation de travaux à des fins de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Cohérence des objectifs avec les projections du futur PLUi.

Les moyens incitatifs mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RR devraient permettre de remettre sur le marché environ 70 logements vacants sur la durée du programme. A ce potentiel, s'ajouteront les logements vacants qui seront réhabilités par des opérateurs.

L'OPAH-RR permettra de proposer environ 70 nouveaux logements (réhabilitation) sur le territoire intercommunal sur la durée du programme. Considérant qu'en moyenne ces logements accueilleront deux occupants (statistique INSEE 2018 pour la CCTHPN) et tenant compte du fait qu'une partie des ménages qui s'y installeront habitent déjà le territoire, on peut estimer que le territoire aura freiné sa décroissance démographique en comptabilisant entre 70 et 110 nouveaux habitants d'ici à fin 2027.

La relance démographique de la CCTHPN ne pouvant évidemment s'envisager uniquement à l'échelle de la réhabilitation de cette typologie de logement trop spécifique, et pour avoir une vision complète du nombre de nouveaux logements produits sur la période, il faut ajouter, aux prévisions qui concernent le territoire, les constructions neuves. Les objectifs de production de logements neufs en dehors des centres-bourgs seront affinés dans le cadre du PADD du futur PLUi.

Accusé de réception
024-212402101-20220901-2022-70-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/09/2022
Affichage : 02/09/2022

Enfin et de manière à offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet peut se décliner notamment par :

- La création d'une offre locative sociale (loyers conventionnés avec ou sans travaux ; logement locatif social) au travers du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative (le Plan Logement d'Abord le cas échéant) ;
- Le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété ;
- Le repositionnement des copropriétés dégradées sur le marché local ;
- La reconversion de friches urbaines ;
- Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux et la rénovation de logements en étage ;
- La remise sur le marché de logements vacants en lien avec le Plan national de lutte contre les logements vacants le cas échéant.

3.3.2 Objectifs

Pour mettre en adéquation l'offre et la demande de logement / habitat, la CCTHPN et ses partenaires, et notamment les communs membres, ont vocation à :

- Engager une action globale et transversale interrogeant les fonctions logement, commerces, services, espaces publics, cadre de vie, etc.,
- Réguler de manière coercitive certains îlots « problématiques » connus,

Les objectifs sont fixés à **70 logements en sortie de vacance** (environ 14 par an). Les aides de l'ANAH n'interviendront pas sur cette thématique, excepté si la demande est couplée à un dossier ANAH classique (lutte contre l'habitat dégradé par exemple).

Les indicateurs de résultats du volet immobilier sont les suivants :

- Remise sur le marché de logements vacants,
- Accession ou primo-accession à la propriété,
- Mise aux normes d'habitabilité des logements,
- Recréation d'accès aux étages précédemment sacrifiés par les rez-de-chaussée commerciaux,
- Opérations de restructurations immobilières engagées (avec ou sans intervention publique).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

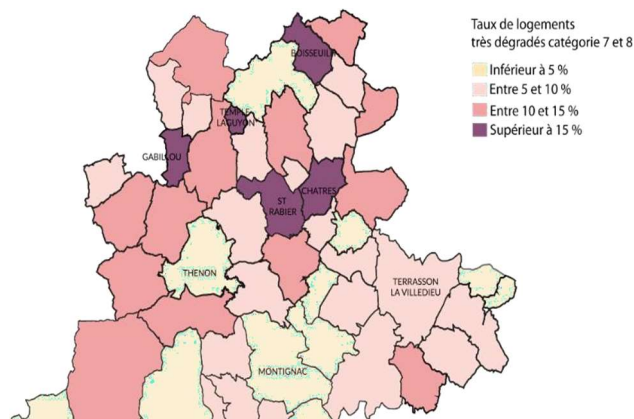
Affichage : 02/09/2022

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

La résorption de l'habitat indigne et dégradé est d'une part une priorité nationale, mais aussi un enjeu évident de la redynamisation des centralités. Le territoire fait de ce volet un volet prioritaire de son programme « Habitat privé », notamment sur les secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine. En effet, le nombre de logements classés 7-8 selon les services fiscaux, c'est à dire les logements en très mauvais état, s'élevant à 1 152 logements sont ainsi recensés de qualité médiocre ou très médiocre.

C'est la Commune de Terrasson-Lavilledieu qui comporte le plus grand nombre de logements très dégradés avec plus de 300 logements.



En lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, la convention non décence portée par le Département jusqu'au 31 décembre 2022, le pouvoir de police des maires, l'OPAH-RR sera un support pour la détection des situations d'habitat indigne occupé et la formalisation de propositions concrètes pour les occupants comme pour les propriétaires. En effet, ce volet comporte notamment :

- Le repérage des situations à traiter en lien avec les élus et techniciens des communes de la CCTHPN,
- L'orientation des ménages vers la convention non décence portée par le Département jusqu'au 31 décembre 2022 le cas échéant (avec des subventions aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RR).

Que ce soit dans le cadre de l'OPAH-RR ou de la convention non décence du Département, le programme permet :

- Le diagnostic technique, juridique des logements indignes ou dégradés et de leurs occupants,
- Les visites des logements signalés comme indignes ou très dégradés,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat très dégradés, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter ainsi que de l'estimation du volume d'intervention correspondant,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables :
 - Aide à l'établissement du programme de travaux,
 - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation),
 - Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
 - Constitution des dossiers de demande de subvention,
 - Recherche d'un relogement si nécessaire.

En parallèle, un recueil en continu de données auprès des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne, notamment ceux associés au Comité de Pilotage et aux comités techniques du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sera effectuée, instance avec laquelle la CCTHPN a la volonté de travailler en réel partenariat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

3.4.1 Objectifs

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité majeure de l'OPAH-RR, les objectifs en sont les suivants :

- Mobiliser la politique partenariale et activer les circuits efficaces sur la question du mal logement et de l'Habitat indigne,
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce jusqu'au relogement,
- Combiner les différents leviers (des mesures incitatives aux sanctions coercitives) afin de sortir de la situation d'indignité des logements.

L'objectif de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est fixé à **110 logements** (environ 22 par an) sur la durée de l'OPAH-RR.

Ces 110 logements étant répartis comme suit :

- **75** logements de **Propriétaires Occupants** sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN,
- **35** logements de **Propriétaires Bailleurs** sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN.

Les indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradés sont les suivants :

- Sortie d'habitat indigne ou très dégradé,
- Mise en place de protocoles intégrés pluri-partenariaux de sortie d'indignité dès les phases de repérage aux phases d'accompagnement au retour dans le logement,
- Remise sur le marché de logement décent, attractifs et économes en énergie.

3.5 Volet copropriété en difficulté

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a confirmé que la problématique des copropriétés n'était pas prégnante sur le territoire. En effet, seules 8 copropriétés sont susceptibles de présenter des critères de fragilité au sens de l'ANAH.

Lors du diagnostic un zoom sur un échantillon de copropriétés a été mené. On constate que certains logements pourraient bénéficier de travaux énergétiques (notamment travaux d'isolation thermique et de changement de menuiseries).

Une attention particulière sera toutefois portée aux copropriétés potentiellement fragiles, notamment sur les secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine:

- Dans le programme tout au long de sa mise en œuvre, notamment dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RR.

La CCTHPN assurera un suivi particulier des copropriétés via le registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires dit registre national des copropriétés et via l'étude Cerema 2017 sur les copropriétés potentiellement fragiles, à l'échelle cadastrale, en Nouvelle Aquitaine.

Des actions de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriétés, syndicats, agences immobilières, maires, etc.) et auprès du grand public pourront être mises en place, et notamment le plus en amont possible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RR a pour objectif d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration qualitatifs dans le but de produire une offre de logements sains et économes en énergie, à la fois pour :

- Les Propriétaires Occupants, dans le cadre de MaPrimeRénov' Sérénité,
- Les Propriétaires Bailleurs afin d'améliorer les performances énergétiques des logements proposés à la location et lutter contre les situations de logements énergivores (étiquette E à G) ou passoires énergétiques.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies par Le décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat, et à celles définies dans les délibérations 2021-42 à 48 du CA de l'Anah du 08 décembre 2021 relatives **aux évolutions du régime d'aides Habiter Mieux**.

L'identification des situations de précarité énergétique passera notamment par un travail continu mené en relation étroite avec l'ensemble des acteurs, notamment les travailleurs sociaux (CIAST, CMS, Centre sociaux, etc.) et les partenaires du Fonds Solidarité Logement (FSL) pour les publics les plus précarisés ainsi qu'avec les fournisseurs d'énergies qui seront sollicités sur une éventuelle approche des fichiers d'impayés hors données consommation.

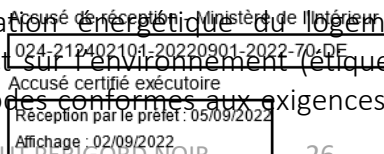
Ce repérage sera conforté et renforcé par le recours aux diverses données statistiques disponibles : données cartographiées élaborées par l'ANAH à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux, ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité, etc.). Dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) des conventions d'utilisation et de traitement des données pourront être passées entre la CCTHPN et les structures listés ci-dessus.

Par ailleurs, la plateforme de rénovation énergétique « Périgord Noir Rénov' » permet d'informer toute personne sur les questions environnementales et l'amélioration énergétique. Elle sera une ressource supplémentaire pour identifier les propriétaires susceptibles d'intégrer l'OPAH-RR.

Une fois les situations repérées et une visite des lieux opérée, le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN établira un diagnostic des habitudes de consommation énergétique du ménage et de la consommation énergétique réelle ainsi qu'une évaluation de la consommation énergétique du logement en situation « projetée » selon la nature des travaux envisagés via les méthodes conformes au règlement de l'ANAH.

Les ménages concernés seront informés sur le dispositif d'aide, les financements susceptibles d'être attribués et les conditions d'octroi de l'ANAH, des collectivités, des aides sociales, des prêts et dispositifs fiscaux : le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN devra, à chaque fois que cela s'avérera utile, mobiliser les avances et acomptes d'aides publiques et faire appel, le cas échéant, à la SACICAP Procivis. Il informera aussi du déroulement de la procédure administrative et des obligations du propriétaire. Parallèlement, une évaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement sera faite, doublée d'une information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Un travail particulier sera mené sur l'usage du logement fait par le ménage et sa consommation énergétique réelle, ainsi que sur l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle en kWh/m²/an), ainsi que l'impact sur l'environnement (étiquette climat en teq CO²). Ces simulations seront réalisées par des méthodes conformes aux exigences de



l'ANAH (CapRénov', 3CL, Dialogie, etc.).

Via l'OPAH-RR, la CCTHPN interviendra financièrement pour lutter contre la précarité énergétique en abondant les aides octroyées par l'ANAH uniquement dans le cadre de MaPrimeRénov' Sérénité pour les Propriétaires Occupants, et dans le cadre des aides de l'ANAH au Propriétaire Bailleurs.

Par ailleurs, la CCTHPN instaure, dans son OPAH-RR, une prime complémentaire en cas d'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement (bio-sourcés ou géo-sourcés) et de changement de mode de chauffage.

3.6.2 Objectifs

Autre priorité du programme, la lutte contre la précarité énergétique et la production de logements sains et économes en énergie passent par l'atteinte des objectifs suivants :

- Mobiliser les partenaires sociaux et les fournisseurs d'énergie pour l'identification des situations à traiter,
- Sensibiliser les Propriétaires Occupants et les Bailleurs sur la question de la précarité énergétique,
- Sensibiliser les propriétaires, les artisans, les professionnels de l'immobilier et les entreprises sur l'opportunité des dispositifs liés aux économies d'énergie et aux matériaux respectueux de l'environnement et aux énergies renouvelables.

L'objectif de maîtrise de l'énergie et de lutte contre la précarité énergétique est fixé à **240 logements** (environ 48 par an) pour **90 logements** primés (environ 18 logements par an) sur la durée de l'OPAH-RR.

Ces 240 logements étant répartis comme suit :

- **150** logements de **Propriétaires Occupants** sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN,
- **90** logements de **Propriétaires Bailleurs** sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN.

Les indicateurs de résultats du volet lutte contre la précarité énergétique sont les suivants :

- Nombre de dossiers MaPrimeRénov' Sérénité,
- Nombre de dossiers d'abondement sur le volet rénovation thermique, dont nombre de majoration communautaire pour prime « Développement Durable »,
- Volume des gains en KWH/m2/an et des gains TeqCO2 à l'échelle de la CCTHPN,

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique intercommunale de l'habitat. L'OPAH-RR devra permettre, par des actions spécifiques, d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Celles-ci s'adresseront uniquement aux Propriétaires Occupants. A travers ces aides, il s'agit bien de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Ce dispositif devra aussi s'appuyer sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs intervenant avec le public visé afin de faciliter le repérage des besoins :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Les Communes,
- Le CIAST,
- Les autres structures d'aide à domicile privé,
- Les services des hôpitaux,
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées,
- Les autres partenaires médicaux-sociaux (Conseil Départemental, caisse de retraite, etc.),
- Les médecins du territoire.

3.7.2 Objectifs

Axe important de l'OPAH-RR, l'adaptation des logements au vieillissement et/ou handicap s'appuie sur les objectifs suivants :

- Adapter les logements des Propriétaires Occupants (et le cas échéant, des locataires) face à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative à l'aboutissement des projets, en complément des aides de l'ANAH,
- Sensibiliser les aidants, et notamment l'entourage familial, sur l'importance de l'adaptation du logement qui favorise le maintien à domicile,
- Sensibiliser les Propriétaires Bailleurs à la mise en accessibilité de leur patrimoine occupé par des ménages vieillissants et/ou en situation de handicap,
- Mobilisation du bus de l'autonomie SOLIHA Dordogne Périgord.

L'objectif de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat est fixé à **150 logements** (environ 30 par an) sur la durée de l'OPAH-RR.

Ces 150 logements étant répartis comme suit :

- **150 logements de Propriétaires Occupants** sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN.

Les indicateurs de résultats du volet autonomie de la personne sont les suivants :

- Nombre de dossiers d'adaptation Propriétaires Occupants,
- Partenariats techniques et financiers mis en place (dont nombre d'orientations de ménages sur l'OPAH-RR issues du réseau de partenaires, etc.).

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet revêt une dimension transversale forte. Il est par conséquent intégré dans les autres volets d'actions du programme décrits dans la présente convention cadre, en particulier ceux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, à la précarité énergétique et à l'autonomie de la personne dans l'habitat.

On y retrouve tous les partenaires et les mesures permettant de faciliter le repérage des situations difficiles, ainsi que les mesures d'accompagnement à chaque étape afin de s'assurer que les actions menées seront effectivement engagées sans nuire aux bénéficiaires potentiels, dans le respect de leur droit d'occupation :

- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire,
- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité, accompagnement à chaque étape du projet,
- Mobilisation des dispositifs existants, notamment au travers des différentes maîtrises d'œuvres urbaines et sociales (PDALHPD, FSL, PDLHI, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
024-212402101-20220904-2022-70-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022
Affichage : 02/09/2022

Les mesures d'accompagnement à mobiliser sont notamment les suivantes :

Dispositif / Outil	Qui	Missions
<p>Fonds de Solidarité Logement (FSL) : - accès au logement, - mutation et relogement, - maintien dans le logement, - FSL Eau, - FSL Electricité.</p>	<p><u>Département</u></p>	<p>Ses principaux objectifs sont d'aider financièrement les ménages pour l'accès ou le maintien dans un logement décent, pour le maintien de leurs fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et mettre en place un accompagnement social lié au logement.</p>
<p>Accompagnement social au Logement (ASL)</p>	<p><u>Département</u></p>	<p>L'accompagnement social lié au logement a pour but, dans une logique d'insertion et de non urgence, d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans un logement pérennes des ménages qui en étaient jusqu'alors durablement ou momentanément exclus. Cet accompagnement est avant tout centré sur le ménage dont il vise à développer les capacités d'autonomie et d'intégration, grâce notamment à l'accès à un logement adapté. Il est subordonné à l'adhésion et à la coopération des ménages.</p>
<p>Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)</p>	<p><u>Etat</u></p>	<p>L'accompagnement vers et dans le logement est une aide, fournie pour une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, d'insertion sociale ou d'un cumul des deux..</p>
<p>Aides de la CAF ou de la MSA : APL, ALF, ALS</p>	<p><u>CAF/ MSA</u></p>	<p>Une allocation logement peut être versée, sous certaines conditions, à toute personne qui loue ou qui achète un logement. Il existe 3 types d'allocations : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). L'APL est versée en raison d'un critère de financement du logement (conventionné), l'ALF est versée en raison de la situation familiale, et l'ALS est versée dans tous les autres cas.</p>
<p>L'intermédiation locative</p>	<p><u>AIS et Associations Agréées</u></p>	<p>L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.</p> <p>Il existe deux formes d'intermédiation locative :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ; • le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Et surtout le Centre Intercommunal d'Action Social du Terrassonnais qui agit pour éviter que des situations problématiques ne se transforment en précarité : aides au paiement de certaines factures importantes pour le foyer, en particulier celles du loyer, ou les règlements de factures d'électricité et de gaz, etc.

L'ambition de l'OPAH-RR est double en souhaitant rééquilibrer le peuplement des centres-bourgs (en attirant de nouveaux ménages) tout en assurant le maintien dans les lieux, dans les meilleures conditions, des ménages présents sur le territoire.

Pour cela, il est nécessaire de proposer un panel de logements diversifiés (avec une vigilance particulière vis-vis a des petits typologies) répondant aux ressources des Propriétaires Occupants (promotion de la primo-accession à la propriété, à l'intermédiation locative, incitation au conventionnement sur 6 ans en loyer social (ou très social) pour les Propriétaires Bailleurs, etc.)

Enfin, l'OPAH-RR a vocation à minimiser l'impact du reste à charge pour les propriétaires, qui parfois, peut amener au renoncement des travaux pourtant nécessaires. L'accompagnement par le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN devra alors être utilement couplé avec les interventions de la SACICAP (prêts sociaux à taux zéro et avances CARTTE), partenaire du programme, en vue de la résorption des situations les plus problématiques.

3.8.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : assurer une mixité sociale dans le parc privé via une diversification de l'offre de logements et mettre en place un dispositif social adapté au traitement des situations les plus compliquées (sortie d'indignité, relogement, etc.). Les objectifs sont donc de :

- Favoriser l'accèsion à la propriété dans les centres-bourgs équipés,
- Améliorer les conditions de logement des populations en place pour lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité,
- Renforcer la production d'une offre diversifiée dans le parc privé, adaptée aux ressources des ménages,
- Répondre aux besoins en logement de publics dits « spécifiques » (jeunes, personnes âgées, etc.),
- Permettre de réduire le reste à charge des travaux pour les ménages,
- Favoriser l'appropriation du logement par des accompagnements spécifiques.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Primes à la primo-accession à la propriété sur l'ensemble du territoire intercommunal,
- Prime sortie de vacance sur l'ensemble du territoire intercommunal,
- Production de logements conventionnés locatifs sociaux,
- Gestion de logements en intermédiation locative,
- Aides aux relogements (temporaire au définitif) réalisés,
- Sorties d'insalubrité traitées,
- % des cofinancements aux travaux, en complément de l'ANAH,
- Partenariats techniques et financiers mis en place.

Les objectifs quantitatifs sur le volet social sont multiples et sont décrits dans les autres volets de la convention. Ils concernent notamment les volets de lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et l'adaptation des logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif du volet patrimonial

L'OPAH-RR de la CCTHPN prend en compte ce volet patrimonial, sur les quatre centralités, dont la Commune de Terrasson-Lavilledieu avec son secteur Rénovation du Bâti en zone Urbaine concerné par un Site Patrimonial Remarquable.

De plus, de nombreux centre-bourgs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les communes « centralités », via l'OPAH-RR, soutiennent la mise en valeur du patrimoine bâti en finançant, le ravalement de façades au sein des secteurs renforcés.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine local sont les suivants :

- Maintenir et mettre en valeur le caractère patrimonial des sites intégrés aux secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine et Renforcés,
- Rénover et adapter le bâti en équilibrant techniques anciennes et préoccupations actuelles (économie d'énergie, recours aux énergies renouvelables, etc.),
- Favoriser le ravalement de façades, dans le respect du patrimoine bâti environnant, dans les secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine et Renforcés.

L'objectif de travaux pour le ravalement de façades est fixé à **130 logements (environ 26 par an)**, appartenant à tout public, sur la durée de l'OPAH-RR.

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- Partenariats techniques adaptés permettant de valoriser le bâti ancien tout en conciliant des techniques modernes,
- Ravalements de façades réussis.

3.9.3 Descriptif du dispositif du Volet environnemental

D'après le diagnostic du PCAET du Terrassonnais Haut Périgord Noir, l'âge des logements, leurs modes constructifs, corrélient avec des déperditions énergétiques : c'est le chauffage qui constitue le premier poste de consommation dans le résidentiel, suivi par l'électricité spécifique. On note encore une part non négligeable de fioul dans la consommation du résidentiel (14%), qui pose des problèmes d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. De même, le gaz, s'il n'est pas issu d'une production biosourcée (biogaz créé par méthanisation), présente le même inconvénient d'émissions de gaz à effet de serre.

En plus de la rénovation énergétique visant à baisser la consommation d'énergie des logements, un report des sources d'énergie fossiles vers des sources à moindre impact environnemental fait partie des leviers d'action possibles.

Ainsi, l'OPAH-RR devra favoriser des rénovations de logements intégrant une réelle plus-value en faveur de l'environnement. Pour cela la CCTHPN, subventionnera les travaux de lutte contre la précarité énergétique.

De plus, la CCTHPN souhaite bonifier ses aides à la rénovation de logements ~~en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement~~ ~~et que les modes de chauffage seront~~

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Reception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

remplacés par des appareils moins énergivores. Il sera demandé au Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN de faire la promotion de ces primes complémentaires.

Autre mesure originale de l'OPAH-RR : les économies réalisées en termes de gaz à effet de serre et de consommations électriques seront mesurées et valorisées dans le bilan annuel et final du programme.

3.9.4 Objectifs

La valorisation de l'environnement et du développement durable dans le cadre de l'OPAH-RR relève d'une démarche purement incitative qui passe par la réalisation des objectifs suivants :

- Favoriser la réhabilitation durable et requalifiant des logements en privilégiant l'usage d'éco matériaux,
- Sensibiliser les propriétaires, les artisans et les entreprises sur l'opportunité des dispositifs liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables,
- Sensibiliser les professionnels de du bâtiment et du logement sur l'environnement intérieur des logements et ses impacts sur la santé

L'objectif de travaux pour la prime complémentaire Développement Durable est fixé à **90 logements (environ 18 par an)** sur la durée de l'OPAH-RR aussi bien pour les Propriétaires Occupants que pour les Propriétaires Bailleurs.

Les indicateurs de résultats du volet environnemental sont les suivants :

- Aides à l'amélioration des performances énergétiques,
- Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement,
- Volume de KWh/m2 et de gaz à effet de serre économisés.

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RR s'articulera notamment avec la mise en œuvre d'une stratégie pour la redynamisation commerciale des centres-bourgs dans le cadre du programme « Petites villes de demain » qui déterminera les moyens et les enjeux pour revitaliser le commerce de proximité.

L'OPAH-RR va générer une enveloppe de travaux non négligeable qui seront réalisés en grande majorité par des entreprises locales. Ce cercle vertueux va permettre une redynamisation de l'économie locale et un renforcement des compétences des artisans du secteur.

Un travail de communication auprès des artisans du territoire sera réalisé via la plateforme « Périgord Noir Rénov' ».

La récupération de logements vacants liée aux baux commerciaux est un enjeu majeur de la revitalisation des centres-bourgs.

Ainsi, le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN, en lien avec le Service Développement Economique, pourra s'appuyer sur le diagnostic réalisé pour repérer les cellules commerciales vacantes et logements vacants associés. Puis étudier avec les propriétaires les possibilités de réhabilitations et de remises sur le marché locatif.

A ce titre une prime est prévue pour aider aux financements d'aménagement d'accès aux logements, indépendant des commerces. Dans certains cas, il conviendra aussi d'étudier les transformations de commerces en logements pour les locaux dont la destination commerciale sera définitivement abandonnée afin de proposer des logements adaptés en rez-de-chaussée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
024-212402101-20220901-2022-70-DE
Accusé certifié exécutoire

Signature par le préfet : 05/09/2022
Affichage : 02/09/2022

Enfin, l'OPAH-RR permettra d'accompagner la rénovation des devantures commerciales dans le secteur Rénovation du Bâti en zone Urbaine de Terrasson-Lavilledieu au même titre que les ravalements de façades.

3.10.2 Objectifs

Sur le volet économique et développement territorial, les objectifs sont de :

- Renforcer l'attractivité des tissus économique et commerciaux locaux,
- Conforter la filière artisanale locale.

L'objectif de travaux pour la création d'accès séparé entre le commerce et les logements d'un même immeuble est fixé à **45 logements (environ 9 par an)**, sur la durée de l'OPAH-RR.

Les indicateurs de résultats du volet économique et développement territorial sont les suivants :

- Volume de travaux engendrés par l'OPAH-RR,
- Ravalements de devantures commerciales engagés,
- Nombre de primes d'accès séparés aux étages octroyées,
- Partenariats mis en place avec les chambres consulaires et les organisations professionnelles du bâtiment, des notaires, des banques, des architectes, des agences immobilières, etc.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de l'opération

Les objectifs globaux sur la durée de l'OPAH-RR sont évalués à 500 logements, répartis comme suit :

	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5				TOTAL	
	2022/2023				2023/2024				2024/2025				2025/2026				2026/2027					
	OPAH RR				OPAH RR				OPAH RR				OPAH RR				OPAH RR					
	RBU	RRR	RR	Total	RBU	RRR	RR	Total	RBU	RRR	RR	Total	RBU	RRR	RR	Total	RBU	RRR	RR	Total		
Logements de PO	21	16	38	75	21	16	38	75	21	16	38	75	21	16	38	75	21	16	38	75	375	
<i>Dont autonomie</i>	9	6	15	30	9	6	15	30	9	6	15	30	9	6	15	30	9	6	15	30	150	
<i>Dont énergie</i>	8	7	15	30	8	7	15	30	8	7	15	30	8	7	15	30	8	7	15	30	150	
<i>Dont habitat dégradé</i>	4	3	8	15	4	3	8	15	4	3	8	15	4	3	8	15	4	3	8	15	75	
Logements de PB	9	4	12	25	9	4	12	25	9	4	12	25	9	4	12	25	9	4	12	25	250	
<i>Dont habitat dégradé</i>	3	1	3	7	3	1	3	7	3	1	3	7	3	1	3	7	3	1	3	7	35	
<i>Dont énergie</i>	6	3	9	18	6	3	9	18	6	3	9	18	6	3	9	18	6	3	9	18	90	
		20	50			20	50			20	50			20	50			20	50			
	30	70	100	30	70	100	30	70	100	30	70	100	30	70	100	30	70	100	30	70	100	500
Total des logements	18				18				18				18				18				90	
Habiter Mieux PB	18				18				18				18				18				90	
Primes complémentaires																						
Dont lutte contre la vacance (PO et PB)	5	3	6	14	5	3	6	14	5	3	6	14	5	3	6	14	5	3	6	14	70	
Dont accession à la propriété (PO)	3	2	4	9	3	2	4	9	3	2	4	9	3	2	4	9	3	2	4	9	45	
Dont Développement Durable (PO et PB)	8	3	7	18	8	3	7	18	8	3	7	18	8	3	7	18	8	3	7	18	90	
Dont ravalement de façades et devantures commerciales (PO et PB)	15	9	2	26	15	9	2	26	15	9	2	26	15	9	2	26	15	9	2	26	130	
Dont accès séparés (PO et PB)	7		2	9	7		2	9	7		2	9	7		2	9	7		2	9	45	
		17	21			17	21			17	21			17	21			17	21			
	38	38	76	38	38	76	38	38	76	38	38	76	38	38	76	38	38	76	38	38	76	380

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Chapitre IV - Financement de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

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

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

Enfin, l'ANAH ajustera sa subvention annuelle pour le suivi-animation au moment du paiement, en fonction de la part variable donnée (primes à l'accompagnement des Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs).

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **5 720 900 €**, selon l'échéancier et la répartition ci-dessous :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	En €	En €	En €	En €	En €	En €
dont aides aux trx y compris auto-réhab. Accompagnée	1 064 500	1 064 500	1 064 500	1 064 500	1 064 500	5 322 500
dont aides à l'ingénierie OPAH RU (SA Maxi)	79 680	79 680	79 680	79 680	79 680	398 400
TOTAL	1 144 180	1 144 180	1 144 180	1 144 180	1 144 180	5 720 900

5.2 Financements de la CCTHPN, collectivité maîtrise d'ouvrage

5.2.1 Règles d'application

Les règles d'application sont à retrouver dans le Règlement d'attribution des aides aux travaux «Habitat privé » de la CCTHPN.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement de la CCTHPN pour la présente opération sont de **1 522 750 €**, selon l'échéancier et la répartition ci-dessous :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	En €	En €	En €	En €	En €	En €
dont aides aux trx de rénovation énergétique	250 600	250 600	250 600	250 600	250 600	1 253 000
dont aides à l'ingénierie OPAH RU (SA Maxi)	53 950	53 950	53 950	53 950	53 950	269 750
TOTAL	304 550	304 550	304 550	304 550	304 550	1 522 750

5.3 Financements du Conseil départemental de la Dordogne

5.3.1 Règles d'application

Pour les travaux :

Le Conseil départemental de la Dordogne apporte un abondement forfaitaire de 500 € par dossier Propriétaire Occupant au titre du programme MaPrimeRénov' Sérénité.

Pour l'ingénierie :

Le Conseil départemental de la Dordogne peut intervenir par voie de subvention annuelle au financement du suivi-animation de l'OPAH-RR sur la durée du programme.

Cette subvention sera effectivement versée dès lors qu'un bilan intermédiaire ou annuel montrera que les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs assignés à l'opération sont bien mis en œuvre par le Maître d'Ouvrage.

Ainsi, le Conseil départemental intervient :

- En complément des aides de l'ANAH et de tout autre partenaire financier à hauteur de 20 % maximum au financement du coût HT du suivi-animation sur la durée du programme (dans la limite d'un taux global d'aides publiques de 80 % HT).

5.3.2 Montants prévisionnels

La somme des montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement du Conseil départemental de la Dordogne pour l'opération est de **195 500 €**, selon l'échéancier et la répartition ci-dessous :

AE prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	En €	En €	En €	En €	En €	En €
<i>Dont aides aux travaux de rénovation énergétique</i>	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	112 500
<i>Dont aides à l'ingénierie OPAH-RR (Maximum)</i>	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	83 000
TOTAL	39 100	39 100	39 100	39 100	39 100	195 500

5.4 Financements des communes

5.4.1 Règles d'application

Les règles d'application sont à retrouver dans les Règlements d'attribution des aides aux travaux « Habitat privé » des Communes concernées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

5.4.2 Montants prévisionnels

La somme des montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement des Communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort pour l'opération est de **389 800 €**, selon l'échéancier et la répartition à retrouver en Annexe 1.

Article 6 – Engagements complémentaires

Financements de SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat pour la période 2018-2022, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagée, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaire de la présente convention d'OPAH-RR, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement du reste à charge,
- Compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants,
- Pallier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les ménages les plus fragiles,
- Adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

Financement du reste à charge pour les Propriétaires Occupants

Les bénéficiaires sont :

- Les Propriétaires Occupants modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales,
- Bénéficiaires d'une aide de l'ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat,
- Décision d'attribution de prêt :
 - o En complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement par les collectivités et autres partenaires,
 - o Dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - o Au propriétaire ou à l'artisan,
 - o **95% du prêt débloqué** dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah (fiche de calcul à l'engagement de l'Anah),
 - o **Solde du prêt débloqué** sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- Jusqu'à 10 000,00 € pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de 96 mois maximum,
- Jusqu'à 15 000,00 € pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de 120 mois maximum,
- Nature des travaux :
 - o Amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35% minimum,
 - o Adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - o Sortie d'insalubrité.

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R.312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.300.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention, répartie comme suit :

- o 400 000 € sur l'adaptation au handicap/vieillessement et la sortie d'insalubrité,
- o 900 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

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

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

- o Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- o Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- o Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- o Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- o Avance gratuite pour le propriétaire,
- o Le coût des travaux TTC plafonnés à 9000 €,
- o Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes avec adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement, étudiés au cas par cas),
- o Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- o Plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence des Propriétaires Occupants modestes Anah majorés de 30 %,
- o Logements de + de 15 ans,
- o Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur,
- o Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux,
- o Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le prêtet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Préfinancement des subventions de l'Anah dédiées aux copropriétés fragiles et en difficulté

Dans la convention citée précédemment, le réseau national des SACICAP s'est engagé à préfinancer les subventions collectives accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine mettra en œuvre les aides à la rénovation des copropriétés dans les conditions définies ci-dessous.

COPROPRIÉTÉS FRAGILES

L'Anah a étendu le dispositif de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles. Cette aide prend la forme d'une subvention collective.

PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'engage à préfinancer cette subvention de l'Anah par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété remplit les deux critères suivants :

- Une classification énergétique des bâtiments comprise entre D et G.
- Un taux d'impayés en année N-2 des charges de copropriété compris entre 8 et 25% selon la taille de la copropriété.

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

L'Anah accorde des subventions collectives aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs dédiés à la rénovation énergétique et à des travaux d'urgence.

PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'engage à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété connaît des difficultés importantes sur les plans social, technique et/ou financier et relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

NB : L'ensemble des engagements de SACICAP PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine sont pris en fonction des budgets annuels dont elles disposent et qu'elles mettent en œuvre dans le cadre de la réglementation nationale. Les modifications éventuelles de la réglementation ou les décisions prises par le Conseil d'administration de la SACICAP pourraient être de nature à remettre en cause ces engagements.

CHAPITRE V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le pilotage et la coordination de la mission seront assurés, sur le plan technique, par la CCTHPN qui se chargera de :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Monter le dossier administratif et financier le plus adapté en fonction des critères de ressources des propriétaires,
- rédiger éventuellement une fiche de préconisations techniques permettant d'orienter le projet, ces préconisations pouvant conditionner l'obtention des aides,
- pré-valider la participation financière,
- contrôler le cas échéant les devis et/ou les factures des travaux ainsi que visiter le logement,
- de manière générale, la CCTHPN sera chargée de veiller au respect de la présente et à la bonnecoordination des différents partenaires.

7.1.2 Instances de pilotage

Le Comité de Pilotage stratégique

C'est l'instance décisionnelle chargée de veiller au respect des objectifs ainsi qu'à leur cohérence dans le cadre de l'OPAH-RR, et des différentes stratégies départementales concernées. Il est présidé par le Président de la CCTHPN.

Il comprendra notamment, dès sa mise en place, des représentants de l'Etat, de l'ANAH, du Département de la Dordogne, de la CCTHPN, des Communes de Terrasson-Lavilledieu, de Thenon, du Lardin-Saint-Lazare et d'Hautefort. A ces membres s'ajoutent les signataires de la présente convention et, autant que de besoin, les partenaires locaux.

Le Comité de Pilotage stratégique suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés. Il se réunit au moins une fois par an pour examiner le bilan annuel.

Chaque réunion donnera lieu à un compte-rendu qui sera diffusé aux membres du Comité de Pilotage stratégique.

Le Comité de pilotage Technique

C'est l'instance chargée du suivi et de la mise en œuvre du plan d'action. Il est composé des représentants techniques de la CCTHPN, des Communes signataires, du Département de la Dordogne, de l'Etat et de l'ANAH.

A ces membres s'ajoutent autant que de besoin les partenaires locaux, dont la plateforme « Périgord Noir Rénov' ».

Le Comité de pilotage Technique est chargé du suivi général de la mise en œuvre du plan d'action. Il a à connaître toutes les difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par l'opérateur de la CCTHPN. Il fera un point sur les enquêtes réalisées et orientera les dossiers selon les dispositifs réglementaires et/ou incitatifs dont ils relèvent. Il se réunit au moins trois fois par an. Il pourra se décliner en groupes de travail thématiques si nécessaire sur les différentes thématiques de l'OPAH-RR.

La Commission communautaire et les Commissions municipales

Ces instances ont vocation à examiner les dossiers de demande d'aides financières communales ou intercommunales après pré-validation de leur recevabilité par le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

7.2 Suivi animation de l'opération

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Modalités

L'animation sera conduite en régie par le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN, via le recrutement de deux agents spécialisés à temps plein (plan de financement prévisionnel global à retrouver en Annexe 2).

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées au Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN sont les suivantes :

- Volet de lutte contre l'habitat indigne qui se traduit par :
 - o Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
 - o Des visites de logements signalés pour motif d'insalubrité, de péril ou de non-décence,
 - o L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs,
 - o Le cas échéant, l'appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office.
- Un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés sur Terrasson-Lavilledieu et Thenon qui se traduit par :
 - o La définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble,
 - o Un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots,
 - o L'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur notamment pour le traitement des îlots dégradés.
- Un volet énergie qui se traduit notamment par :
 - o La réalisation d'évaluations énergétiques (dont DPE),
 - o Un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique,
 - o La mise en place d'action de sensibilisation des milieux professionnels et du secteur du bâtiment,
 - o La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux bénéficiaires pour la réalisation des travaux.
- Un volet maintien à domicile qui se traduit par :
 - o La mise en place d'action de sensibilisation auprès de réseau d'acteurs locaux,
 - o La prise en compte de la problématique liée à la perte d'autonomie dans l'aide apportée aux bénéficiaires pour la réalisation des travaux.

Dans le cadre des travaux « autonomie », le propriétaire doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- Un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (décision CDAPH ou évaluation de la perte d'autonomie en GIR),
- Un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins (rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Ainsi, les agents qui seront recrutés auront la capacité d'établir les préconisations de travaux les plus appropriés à réaliser.

- Un volet de primes spécifiques qui se traduit par :
 - o La réalisation de demandes de primes pour l'accession à la propriété,
 - o La sensibilisation auprès des acteurs locaux de l'immobilier et des notaires,
 - o L'accompagnement des propriétaires pour recréer l'accès aux étages de leur immeuble afin de pouvoir accéder aux logements situés au-dessus du RDC (type commerce par exemple).
- Un volet de primes spécifiques sur les secteurs renforcés qui se traduit par :
 - o L'accompagnement des propriétaires aux demandes des primes de lutte contre la vacance des logements,
 - o L'accompagnement des propriétaires aux demandes de ravalement des façades,
 - o L'accompagnement des commerçants aux demandes de rénovation des devantures commerciales.
- Une mission d'assistance, de conseil et d'instruction des dossiers qui se traduit par :
 - o La rencontre des différents acteurs locaux,
 - o Un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs dans les domaines administratifs, techniques, financiers, et sociaux pour les démarches entreprises et le montage des dossiers.
- La promotion générale de l'opération qui se traduit par :
 - o Des actions d'information et de communication auprès du public et des milieux professionnels, en lien avec « Périgord Noir Rénov' »,
 - o La création d'une signalétique spécifique à l'opération, en lien avec « Périgord Noir Rénov' ».
- Le suivi et l'évaluation du programme qui se traduit par :
 - o L'animation du Comité de Pilotage stratégique et du Comité de pilotage Technique,
 - o La réalisation d'un rapport biennuel d'avancement de l'opération,
 - o L'élaboration d'un tableau de bord comportant les indicateurs prévus dans la présente Convention,
 - o La production d'un rapport faisant le bilan final de l'opération (annuel et à la fin de l'exercice).

Les missions de suivi-animation de l'OPAH-RR incluent les missions d'accompagnement définies par l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux – Fiche 12 « Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études pré-opérationnelles ».

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

En tant que de besoin, l'équipe de suivi-animation prendra l'attache des différents services ayant un rôle à jouer dans la mise en œuvre de solutions adaptées :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,

Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, etc.).

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

Suivre précisément et analyser les résultats de l'OPAH-RR, d'un point de vue quantitatif et qualitatif, constituent des impératifs du pilotage du dispositif.

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.

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

Le tableau de bord devra tenir compte des indicateurs suivants :

Des indicateurs de prospection (y compris personnes non éligibles au dispositif) : adresse de l'immeuble, nom du propriétaire, date de l'acquisition, nombre de personnes composant le foyer (dont nombre d'enfants), nombre de logements potentiels, dates des contacts avec le propriétaire, résultat de la prospection (la façon dont le propriétaire a connu le dispositif OPAH-RR), en insistant sur la vacance, l'état du bâti et sur les causes de cette vacance et/ou de la dégradation de logements.

Des indicateurs de production quantitative et qualitative : nombre de logements déposés auprès de l'Anah, nombre de logements financés, nombre de logements en travaux, nombre de logements livrés, nombre de logements en loyers libres, maîtrisés et conventionnés, type de travaux selon les thématiques de l'OPAH-RR.

Des indicateurs de financement : type de loyer pratiqué le cas échéant, ancienne destination du logement (transformation de l'usage, logement existant ou division, etc.), montant des travaux, part des travaux retenus par l'ANAH, subventions ANAH (montant et taux), subventions commune ou autres collectivités territoriales (CCTHPN, Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Dordogne, etc.), autres subventions (caisses de retraite, CEE, SACICAP PROCIVIS, etc.) part restant aux propriétaires et modalités de financement (prêts, etc.), volume d'activités économiques générées par type de travaux.

Des indicateurs relatifs aux logements (y compris personnes non éligibles au dispositif) : type de logement (T1, T2, T3...), surface habitable, prix du loyer, montant des charges (avec précision du type de charges), modalités de mise en location avec indication de la personne ou organisme chargé de la gestion locative, type de l'assainissement (collectif / non collectif) et état de l'assainissement (acceptable / acceptable sous réserve / non conforme et type de priorité), mode de chauffage, niveau des étiquettes (énergie et climat).

Des indicateurs de parcours résidentiels : ménages primo-accédant, etc.

Des indicateurs de suivi supplémentaires et spécifiques aux secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine : des rapports annuels d'avancement seront remis au maître d'ouvrage et aux référents OPAH-RR des Communes de Terrasson-Lavilledieu et de Thenon permettant de mesurer le respect ou non des objectifs de l'opération et son impact sur le plan social et urbain avec :

- Un état des réhabilitations engagées par les différents types de propriétaires,
- Une analyse des montants de travaux par nature,
- Une présentation des financements complémentaires engagés,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

624-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

- Un état des transactions réalisées dans le périmètre considéré,
- Une analyse des loyers des logements locatifs remis sur le marché après réhabilitation,
- Une analyse de l'incidence de l'OPAH-RR sur le marché immobilier local.

Pour chaque groupe d'indicateurs seront mentionnés : l'adresse de l'immeuble, le code Insee (avec les références des anciens codes Insee pour les communes fusionnées), la référence cadastrale le nom du propriétaire et ses coordonnées, le type de propriétaire (PO / PB), le nombre de logements et leur numéro.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

L'évaluation du programme sera réalisée chaque année (bilan annuel) puis en fin de programme (bilan final) au travers d'une analyse synthétique et illustrée s'appuyant au global, par thématique et par commune sur les indicateurs suivants :

- Les gains énergétiques réalisés (en kWh/m²/an) et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (en teq CO²) sur le territoire grâce à l'OPAH,
- La répartition géographique des logements améliorés par la CCTHPN, précisant la répartition PO et PB, la nature des travaux réalisés pour chaque logement au regard des thématiques du programme, ainsi que le coût des travaux/m²,
- Les ressources des propriétaires occupants bénéficiaires,
- Le nombre de dossiers déposés avec la ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Le volume et la nature des travaux mis en œuvre et l'impact sur l'économie locale, avec une analyse sur l'origine géographique des entreprises intervenues dans la réalisation des travaux,
- Le nombre, la nature et les travaux des dossiers achevés et ceux en cours, commune/commune
- Les difficultés et réussites constatées à chaque étape,
- L'efficacité de la stratégie de communication déployée,
- L'apport de l'OPAH-RR sur les Communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort,
- Pour les personnes non éligibles à l'OPAH-RR, l'analyse des profils de propriétaires (âge, ressources, localisation, composition du ménage, nouvel accédant, etc.), de travaux envisagés et de conseils apportés à l'étape de pré-diagnostic,
- Le prolongement de l'OPAH-RR envisageable, avec proposition de dispositif(s) adapté(s) et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Le Service Habitat et Revitalisation de la CCTHPN devra suivre et évaluer qualitativement les effets de l'OPAH auprès de bénéficiaires, par enquête par exemple, de l'amélioration de la qualité de vie dans le logement, de la sensation de confort et de la baisse effective des consommations d'énergie auprès des propriétaires concernés.

Une réunion bilan avec le comité de pilotage et les partenaires concernés par l'opération se tiendra chaque année et en fin de l'opération, avec un zoom spécifique sur les secteurs Rénovation du Bâti en zone Urbaine et Renforcés, jusqu'à recouvrement par les propriétaires de l'ensemble de leurs subventions. Un rapport annuel sera établi à cette occasion et sera envoyé aux différents partenaires après validation par la CCTHPN. Il devra notamment confronter les prévisions aux résultats obtenus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

CHAPITRE VI – Communication

Article 8 – Communication

Dispositions générales

La CCTHPN, structure porteuse de l'OPAH-RR, et les signataires s'engagent à mettre en œuvre toutes actions d'information et de communication de nature à faire la promotion de l'OPAH-RR et de ses effets sur le territoire intercommunal.

Il est impératif, pour l'ensemble des partenaires signataires, de porter ou d'énoncer le nom de l'opération « Périgord Noir Rénov' » dans le cadre de toutes démarches d'information et de communication concernant l'OPAH-RR.

Les Communes signataires s'engagent à associer impérativement le nom de la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, maîtrise d'ouvrage de l'opération, à chacune de leurs actions d'information et de communication sur l'OPAH-RR et/ou les primes financières associées.

Dispositions spécifiques et utilisation des logos

Dispositions spécifiques en lien avec l'OPAH-RR

La Plateforme de Rénovation Énergétique « Périgord Noir Rénov' » étant le guichet unique de la rénovation de l'habitat notamment sur le territoire de la CCTHPN, les communications de cette opération et celle de l'OPAH-RR seront coordonnées, des supports communs seront mis en place.

La CCTHPN et les signataires 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, du Département de la Dordogne, de SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, de la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, de la Commune de Terrasson-Lavilledieu, de la Commune de Thenon, de la Commune du Lardin-Saint-Lazare et de la Commune d'Hautefort sur l'ensemble des documents numériques et papier et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RR.

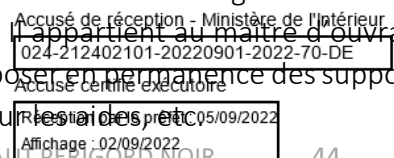
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah et les autres financeurs ».

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, la CCTHPN devra travailler en étroite collaboration avec le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront être validés par l'ensemble des signataires de la convention.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah et les signataires de la convention à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage de l'opération de prendre attache auprès des partenaires 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 la CCTHPN en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'intercommunalité apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RR, 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 assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engage à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Utilisation des logos

Chacun des signataires autorise à titre non exclusif à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée de la convention afin de mettre en avant le partenariat entre les signataires, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur tous les supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'un des signataires ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé sans son consentement écrit préalable.

Chacun des signataires reconnaît qu'il n'acquiert aucun droit sur la charte graphique des autres signataires autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et qu'il n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre signataire, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacun des signataires est accordé uniquement pour la durée de la convention et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq (5) années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2027.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
024-212402101-20220901-2022-70-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022
Affichage : 02/09/2022

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 la CCTHPN ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le

à Terrasson-Lavilledieu.

Pour la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir,
Le Président,

M. Dominique BOUSQUET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Périgueux.

Pour la Directrice Générale de l'ANAH et par délégation,
Le Président du Conseil départemental,

M. Germinal PEIRO

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Périgueux.

Pour le Président du Conseil départemental de la Dordogne et par délégation,
La Vice-présidente chargée du Logement,

Mme Juliette NEVERS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Terrasson-Lavilledieu.

Pour la Commune de Terrasson-Lavilledieu,

Le Maire,

M. Jean BOUSQUET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Thenon.

Pour la Commune de Thenon,

Le Maire,

M. Jean-Luc BLANCHARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Lardin-Saint-Lazare.

Pour la Commune du Lardin-Saint-Lazare,

Le Maire,

Mme Francine BOURRA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Hautefort.

Pour la Commune d'Hautefort,

Le Maire,

M. Jean-Louis PUJOLS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Fait en 8 exemplaires, le _____ à Bordeaux.

Pour la SACICAP PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine,

Le Directeur Général,

M. Jean-Pierre MOUCHARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Annexes

Annexe 1 : Echancier et répartition des Autorisations d'Engagement des Communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort

Annexe 2 : Plan de financement prévisionnel global du suivi-animation

Annexe 3 : Plan de financement prévisionnel global des aides aux travaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Annexe 2 : Plan de financement prévisionnel global du suivi-animation

FINANCEURS		1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année	TOTAL
ANAH	Mini (part fixe)	29 050,00	29 050,00	29 050,00	29 050,00	29 050,00	145 250,00
	Part variable	54 360,00	54 360,00	54 360,00	54 360,00	54 360,00	271 800,00
	Maxi (part fixe + part variable)	83 410,00	83 410,00	83 410,00	83 410,00	83 410,00	417 050,00
	% d'aide Anah	83,74%	83,74%	83,74%	83,74%	83,74%	83,74%
	Maxi plafonné 80 % TTC	79 680,00	79 680,00	79 680,00	79 680,00	79 680,00	398 400,00
CD 24	Mini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Maxi (=20 % HT)	16 600,00	16 600,00	16 600,00	16 600,00	16 600,00	83 000,00
CCTHPN (MO)	Mini (au moins = 20 % TTC)	19 920,00	19 920,00	19 920,00	19 920,00	19 920,00	99 600,00
	Maxi	53 950,00	53 950,00	53 950,00	53 950,00	53 950,00	269 750,00
	Différence Maxi Anah-Maxi plafond 80% Anah	3 730,00	3 730,00	3 730,00	3 730,00	3 730,00	18 650,00
	Maxi à charge du MO	57 680,00	57 680,00	57 680,00	57 680,00	57 680,00	288 400,00
Rappel pour mémoire	montant suivi-animation HT	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	83 000,00	415 000,00
	montant suivi-animation TTC	99 600,00	99 600,00	99 600,00	99 600,00	99 600,00	498 000,00
	20 % HT	16 600,00	16 600,00	16 600,00	16 600,00	16 600,00	83 000,00
	20 % TTC	19 920,00	19 920,00	19 920,00	19 920,00	19 920,00	99 600,00

règle calcul financeurs

maxi plafonné ANAH = écrêtement pour respecter un taux d'aides publiques maximum égal à 80 % du montant suivi-animation TTC

mini CD 24 = montant suivi-animation HT – maxi Anah

maxi CD 24 = 20 % du montant suivi-animation HT

mini MO = 20 % du montant suivi-animation TTC

maxi MO = montant suivi-animation TTC – mini ANAH (part fixe) – maxi CD 24

024-212402101-20220901-2022-70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/09/2022

Affichage : 02/09/2022

Annexe 3 : Plan de financement prévisionnel global des aides aux travaux

CCTHPN																									
PROPRIETAIRES OCCUPANTS				ANAH			Rénovation du Bâti en zone Urbaine (RBU) Centres-villes des PVD TERRASSON-LAVILLEDIEU ET THENON					Revitalisation Rurale Renforcé (RRR) Centres-bourgs des autres centralités LE LARDIN-ST-LAZARE ET HAUTEFORT					Revitalisation Rurale (RR) Maillage territorial (33 communes et hors périmètres renforcés des centralités)					CD 24			
NATURE	obj./an	Obj. 5 ans	cout moyen /logt	taux	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Montant Unitaire max.	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Montant Unitaire	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Montant Unitaire	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans
P.O trx lourds	15	75	50 000 €	50%	375 000 €	1 875 000 €	4 500 €	4		18 000 €	90 000 €	2 750 €	3		8 250 €	41 250 €	1 250 €	8		10 000 €	50 000 €	500 €	15	7 500 €	37 500 €
P.O très modestes/ P.O trx autonomie	15	75	7 000 €	50%	52 500 €	262 500 €	20%	5	4 000,00 €	20 000 €	100 000 €	10%	3	2 000 €	6 000 €	30 000 €	5%	7	1 000 €	7 000 €	35 000 €				
P.O modestes/ P.O trx autonomie	15	75	7 000 €	35%	36 750 €	183 750 €	20%	4	4 000,00 €	16 000 €	80 000 €	10%	3	2 000 €	6 000 €	30 000 €	5%	8	1 000 €	8 000 €	40 000 €				
P.O très modestes/ P.O Habiter Mieux Sérénité	15	75	21 000 €	50%	157 500 €	787 500 €	2 000 €	4		8 000 €	40 000 €	1 000 €	4		4 000 €	20 000 €	500 €	8		4 000 €	20 000 €	500 €	15	7 500 €	37 500 €
P.O modestes/ P.O Habiter Mieux Sérénité	15	75	21 000 €	35%	110 250 €	551 250 €	2 000 €	4		8 000 €	40 000 €	1 000 €	3		3 000 €	15 000 €	500 €	7		3 500 €	17 500 €	500 €	15	7 500 €	37 500 €
TOTAL PO	75	375			732 000 €	3 660 000 €		21		70 000 €	350 000 €		16		27 250 €	136 250 €		38		32 500 €	162 500 €		45	22 500 €	112 500 €

CCTHPN																			
PROPRIETAIRES BAILLEURS				ANAH			Rénovation du Bâti en zone Urbaine (RBU) Centres-villes des PVD TERRASSON-LAVILLEDIEU ET THENON					Revitalisation Rurale Renforcé (RRR) Centres-bourgs des autres centralités LE LARDIN-ST-LAZARE ET HAUTEFORT				Revitalisation Rurale (RR) Maillage territorial (33 communes et hors périmètres renforcés des centralités)			
NATURE	obj./an	Obj. 5 ans	cout moyen /logt	taux ou forfait	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	taux ou forfait	obj./an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	
P.B trx lourds	7	35	50 000 €	50%	175 000 €	875 000 €	6 000 €	3	18 000 €	90 000 €	2 500 €	1	2 500 €	12 500 €	1 000 €	3	3 000 €	15 000 €	
P.B trx amélioration de la performance énergétique	18	90	35 000 €	25%	157 500 €	787 500 €	5 000 €	6	30 000 €	150 000 €	2 500 €	3	7 500 €	37 500 €	1 000 €	9	9 000 €	45 000 €	
don Prime "HM" Trx Lourds	0	0		2 000 €	0 €	0 €													
dont Prime "HM" énergie	18	90		1 500 €	27 000 €	135 000 €													
TOTAL PB	25	125			332 500 €	1 662 500 €		9	48 000 €	240 000 €		4	10 000 €	50 000 €		12	12 000 €	60 000 €	

TOTAL PO et PB 100 500

Total propriétaires occupants et bailleurs :	CCTHPN										CCTHPN										CD 24			
	ANAH		Rénovation du Bâti en zone Urbaine (RBU) Centres-villes des PVD TERRASSON-LAVILLEDIEU ET THENON					Hors secteur RBU				Revitalisation Rurale Renforcé (RRR) Centres-bourgs des autres centralités LE LARDIN-ST-LAZARE ET HAUTEFORT				Revitalisation Rurale (RR) Maillage territorial (33 communes et hors périmètres renforcés des				Coût à l'année	Coût sur 5 ans			
	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	Primes Maxi	obj/an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	Primes	obj/an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	Primes	Obj/an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	Primes	Obj/an	Coût à l'année	Coût sur 5 ans	Coût à l'année	Coût sur 5 ans				
TOTAL PO et PB	1 064 500 €	5 322 500 €			118 000 €	590 000 €											37 250 €	186 250 €			44 500 €	222 500 €	22 500 €	112 500 €

Primes complémentaires (hors Anah et CD24)																							
Dont lutte contre la vacance (PO et PB)		2 500 €	5	12 500 €	62 500 €					1 500 €	3	4 500 €	22 500 €	1 000 €	6	6 000 €	30 000 €						
Dont accession à la propriété (PO)		1 500 €	3	4 500 €	22 500 €					1 250 €	2	2 500 €	12 500 €	500 €	4	2 000 €	10 000 €						
Dont Développement Durable (PO et PB)		1 450 €	8	11 600 €	58 000 €					1 250 €	3	3 750 €	18 750 €	500 €	7	3 500 €	17 500 €						
			16	28 600 €	143 000 €						8	10 750 €	53 750 €		17	11 500 €	57 500 €						
Dont ravalement de façades et devantures commerciales		TERRASSON-LAVILLEDIEU				TERRASSON-LAVILLEDIEU				LE LARDIN-ST-LAZARE (RAVALEMENT FACADE)													
Public critères Anah		3 000 €	6	18 000 €	90 000 €	2 000 €	2	4 000 €	20 000 €	3 000 €	4	12 000 €	60 000 €										
Public hors critères Anah		2 600 €	5	13 000 €	65 000 €					1 480 €	2	2 960 €	14 800 €										
Dont accès séparés		TERRASSON-LAVILLEDIEU																					
Public critères Anah		2 000 €	2	4 000 €	20 000 €																		
Public hors critères Anah		1 000 €	2	2 000 €	10 000 €																		
Dont ravalement de façades et devantures commerciales		THENON				HAUTEFORT (RAVALEMENT FACADE)																	
Public critères Anah		3 000 €	2	6 000 €	30 000 €					2 000 €	2	4 000 €	20 000 €										
Public hors critères Anah		2 000 €	2	4 000 €	20 000 €					1 000 €	1	1 000 €	5 000 €										
Dont accès séparés		THENON				1 000 € 2 2 000 € 10 000 €																	
Public critères Anah		2 000 €	2	4 000 €	20 000 €																		
Public hors critères Anah		1 000 €	1	1 000 €	5 000 €																		
TOTAL Primes complémentaires			38	80 600 €	403 000 €		4	6 000 €	30 000 €		17	30 710 €	153 550 €		17	11 500 €	57 500 €						
TOTAL GLOBAL		1 064 500 €		5 322 500 €		198 600 €		993 000 €				67 960 €		339 800 €			56 000 €		280 000 €	22 500 €		112 500 €	
TOTAL aides aux travaux CCTHPN à l'année				250 600 €																			
TOTAL aides aux travaux CCTHPN sur 5 ans				1 253 000 €																			