



Ville de Parthenay
(maître d'ouvrage)

Etat

Anah

Pays de Gâtine

CONVENTION
DE L'OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT
« RENOUVELLEMENT URBAIN » DU CENTRE-
VILLE DE PARTHENAY

Entre la **Commune de Parthenay**, représentée par son Maire, Monsieur Xavier ARGENTON, habilité par délibération en date du 23 octobre 2008,

D'une part,

Et,

L'Etat, représenté par la Préfète du Département des Deux-Sèvres, Madame Christiane Barret,

Et,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 8, avenue de l'Opéra à Paris, représenté par sa Directrice Générale, Mme Sabine Baïetto-Beysson, agissant dans le cadre des articles R321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, désignée ci-après « Anah »,

Et,

Le Pays de Gâtine, représenté par son Président, Monsieur Gilbert FAVREAU,

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L301-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants,

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

Vu la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 Novembre 2002 relative aux opérations programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées des Deux-Sèvres,

Vu les validations du Comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle du 15 octobre 2008 relatives au périmètre, contenu, objectifs, suivi et financements de l'OPAH-RU.

Vu l'avis de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du 16 avril 2009,

Vu la délibération n° 20081023 du Conseil Municipal de la Ville de Parthenay du 23 octobre 2008 relative au projet de convention d'OPAH-RU, autorisant le Maire à signer la présente convention,

Vu la délibération n° 004891 du Conseil d'Administration du Pays de Gâtine du 11 mai 2009 relative au projet d'OPAH-RU, autorisant le Président à signer la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

Dans le cadre de leurs politiques en matière d'habitat, la Ville, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Pays de Gâtine ont souhaité intégrer la requalification du centre ancien de Parthenay dans la politique de renouvellement urbain et de développement durable.

En effet, compte tenu du plan d'action du PLH de Gâtine et des enjeux identifiés sur le centre ancien, il est apparu pour l'ensemble des acteurs, que la réalisation d'une opération isolée ou d'une procédure d'amélioration de l'habitat n'était pas suffisante à la requalification et redynamisation d'un quartier ancien. A l'inverse, il s'agit bien de proposer une réelle politique de renouvellement urbain mettant en place une stratégie globale reposant sur un ensemble d'actions publiques et privées concourant à la mise en œuvre d'un projet.

Le centre-ville de Parthenay, historiquement principal pôle de développement du territoire, souffre, aujourd'hui, de la concurrence de la périphérie avec pour conséquences directes un déclin de l'activité commerciale et d'importants problèmes d'habitabilité. En conséquence, comme dans de nombreuses villes de France, le centre subit une dévitalisation progressive. En effet, les atouts fonctionnels de la périphérie l'emportent sur les aménités du cœur de ville telles que le patrimoine, le cadre urbain, les paysages, la proximité, les équipements.

Ce phénomène n'est pas nouveau mais les conséquences deviennent sérieusement problématiques. Les efforts importants de la commune pour contenir ces problèmes de fonctionnement urbain et améliorer l'image du centre-ville n'ont pas permis d'enrayer cette dévitalisation. Ainsi, une OPAH a déjà été menée sur le centre de 1996 à 1999 et le centre-ville a rejoint le cercle convoité des Secteurs Sauvegardés en 2002.

La collectivité s'engage donc dans une démarche de reconquête globale de son cœur de ville. Ainsi, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée en octobre 2006.

Le diagnostic réalisé a permis de faire émerger :

- l'importance du phénomène de la vacance dans le périmètre d'étude, vacance qui concerne des immeubles privés mais également des bâtiments administratifs, situés à des endroits marquants (155 logements sont vacants, chiffre à prendre avec précaution en raison du caractère évolutif du phénomène) ;
- la nécessité de restructurer des îlots comportant des immeubles en mauvais état, avec possibilités d'opportunités foncières à saisir, ou le cas échéant la nécessité de recourir à la préemption voire à la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière ;
- l'importance d'un parc de logements potentiellement dégradés voire insalubres (20% des habitations n'ont jamais été réhabilitées, 43% des logements sont dans un état moyen et 16% dans un état vétuste), nécessitant de gros efforts de réhabilitation pour en faciliter l'accessibilité et pour en améliorer les performances thermiques ;
- la nécessité d'une action globale de requalification urbaine incluant espaces privés, publics, voies de déplacement.

Par ailleurs, le centre-ville, espace emblématique de la « citadinité » de Parthenay et dont les ressources sensorielles et perceptives fondent l'identité singulière de la ville, est, paradoxalement, l'espace le moins accessible à l'usager comme au visiteur.

Le diagnostic conduit par le CEAS, sur le périmètre de l'OPAH, a permis d'identifier des problématiques différentes, participant toutes au manque de dynamisme du centre-ville. En conséquence, le seul volet incitatif d'une OPAH ne peut répondre aux problématiques du territoire. A l'inverse, l'OPAH « Renouveau Urbain » apparaît comme le cadre opérationnel adapté pour contribuer à la mixité sociale et générationnelle tout en agissant sur les problèmes d'insalubrité, de vacance et plus généralement de morphologies urbaines handicapant l'évolution de la ville.

Les enjeux pour le volet habitat de l'OPAH-RU du centre-ville de Parthenay peuvent être exprimés comme suit :

- assurer décence, qualité et confort des logements
- repeupler le centre-ville
- assurer sa mixité sociale et générationnelle.

Les objectifs et préconisations de la future OPAH-RU doivent contribuer à affirmer la centralité de la ville ancienne. Ils visent à agir pour parvenir à :

- lutter contre l'habitat dégradé
- une plus grande mixité sociale et générationnelle en centre-ville en proposant une offre locative décente à loyers maîtrisés
- recréer une offre résidentielle en adéquation avec la demande et les besoins
- inciter à la performance énergétique des logements
- relever le niveau de confort et la qualité des logements
- lutter contre la vacance.

En ce sens, l'OPAH-RU constitue un outil important de mise en œuvre du projet urbain de la Communauté de Communes de Parthenay, traduit dans son PADD. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la collectivité affiche clairement une volonté de reconquête du parc de logements vacants pour accueillir le desserrement des ménages, s'adapter à l'évolution de la structure de la population et accueillir de nouveaux habitants d'ici 2016.

Pour conférer plus d'efficacité aux actions et au suivi-animation de l'OPAH-RU, le périmètre est délibérément restreint.

UN PROJET URBAIN DE RECONQUÊTE DU CENTRE-VILLE EN MARCHÉ

Le développement et l'aménagement durables s'imposent comme les enjeux essentiels du projet de territoire de la collectivité. Ainsi, le projet de reconquête du centre-ville de Parthenay participe d'une volonté d'organisation optimisée de l'espace, favorisant la densification du cœur urbain, profitant de la proximité immédiate des équipements et services, au détriment d'un étalement à la périphérie.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification de l'espace public et la mise en œuvre d'actions « Habitat » sur le parc privé doivent participer à la revalorisation globale de l'activité commerciale et à la mise en valeur du patrimoine. L'enjeu est de parvenir à changer l'image du centre-ville auprès des parthenaisiens, des consommateurs, des visiteurs mais également auprès des enseignes et des commerçants afin de favoriser leur installation et susciter leur implication dans le projet de centre-ville.

Pour cela, un travail de réécriture et de couture urbaine du centre-ville sera mené, en ciblant les îlots les plus dégradés ainsi que les lieux emblématiques de reconquête du centre-ville.

En effet, un ensemble d'actions cohérentes et complémentaires contribuera à créer une synergie et à mobiliser l'action publique, les propriétaires privés et les commerçants pour parvenir à une requalification en profondeur du cœur de ville commercial.

Ainsi, pour accompagner, dynamiser et conforter le processus opérationnel de revalorisation de l'habitat, un véritable projet urbain s'articulera autour des actions suivantes :

- Une amélioration de la **visibilité et de la lisibilité du centre-ville** par la mise en place d'une stratégie de déplacements et la refonte, en lien, du plan de jalonnement
- Des aides pour lutter contre la **vacance**

- **Le réaménagement et la réhabilitation de lieux et bâtiments emblématiques** (place des Bancs, marché couvert...) suivant une approche à l'échelle de l'îlot
- Une organisation repensée de la **géographie commerciale** en centre-ville
- Des aides en faveur des **économies d'énergie et du développement durable**
- La mise en œuvre d'un « **fond façades** » pour améliorer l'ambiance urbaine

Il faut noter que des **actions de renouvellement urbain**, complémentaires à la redynamisation du centre-ville, sont en projet à **l'échelle du territoire de la commune**. Ces projets concernent :

- la requalification urbaine et économique du « quartier Gare » par la reconquête de friches industrielles et de délaissés SNCF et RFF, intervention sur des carrefours de desserte majeurs pour le centre-ville
- le renouvellement urbain du quartier Saint-Paul dans l'optique, notamment, de liaisons favorisées et facilités avec le centre-ville (opportunité de relogement des habitants du quartier Saint-Paul qui le souhaitent dans la perspective de la rénovation des ensembles Habitats Nord Deux-Sèvres)
- Création d'un musée au cœur du quartier Saint-Jacques, dans la partie Nord du centre-ville.

En vue de réaliser cette opération, il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DENOMINATION ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Article 1 – Dénomination de l'opération

La Ville de Parthenay, l'Anah et le Pays de Gâtine décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouveau Urbain » du centre-ville de Parthenay.

Article 2 – Champ d'application territorial

Le champ d'application de la présente convention porte sur le territoire délimité par les voies et places suivantes :

- Avenue Mendès France, côté impair du n°1 au 13
- Avenue du 114 Régiment d'Infanterie
- Côte Saint-Paul, du n°2 au n°10
- Rue Gaston Niquet
- Rue Ganne
- Place Picard
- Rue de la Place du Vauvert
- Place du Vauvert
- Rue des Petites Vaux
- Rue Férolle, n°1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
- Rue Bélisaire Ledain
- Rue des Cordeliers
- Rue Jean-Baptiste Marcet
- Rue Guillon
- Avenue du Président Wilson, côté impair du n°17 au n°37

Le plan de périmètre de l'opération ainsi que la liste des rues qu'il comprend sont annexés à la dite convention (annexe 1 et 2).

CHAPITRE 2 – CONTENU DE L'OPAH-RU ET OBJECTIFS

Article 3 - Objectifs généraux de l'opération

1. Les objectifs qualitatifs

L'objectif de la municipalité est d'engager une véritable opération requalifiante pour le centre-ville qui doit se développer autour de plusieurs axes :

- ✓ Redonner une vocation résidentielle au centre-ville par :
 - la lutte contre l'habitat dégradé par une action partenariale alliant incitation et coercition,
 - la qualité et le confort des prestations résidentielles, indispensables à la revalorisation de l'habitat en centre-ville,
 - la diversification de la typologie de logements disponibles pour adapter l'offre à la demande, en assurant la promotion des « grands logements » (T3, T4) et en diversifiant les statuts d'occupation (locatif privé à loyer libre, locatif privé conventionné...),
 - la lutte contre la vacance,

- ✓ Favoriser la mixité sociale et générationnelle en :
 - Permettant aux populations les moins mobiles de se maintenir en centre-ville en facilitant l'accès à un logement de qualité à loyer maîtrisé,
 - offrant un parcours résidentiel aux jeunes, jeunes ménages sur le centre-ville,
 - incitant une offre de logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- ✓ Viser la qualité du cadre de vie par :
 - des interventions sur la qualité de l'espace public,
 - une organisation des déplacements rationalisée,
 - le maintien et l'appui aux commerces de centre-ville,
- ✓ Valoriser la cité médiévale par:
 - une campagne de ravalement de façades ciblée,
 - une mise en valeur des ressources non reproductibles (éléments uniques caractérisant l'identité du site).

Cette volonté s'inscrit, de manière transversale, dans le respect du concept du développement durable et de ses objectifs dans les domaines social, économique et environnemental.

2. Les objectifs quantitatifs d'amélioration des logements

L'étude menée préalablement au lancement de l'OPAH-RU a permis d'identifier un objectif global de **100 logements** à réhabiliter dont **40** logements de propriétaires occupants et **60** logements de propriétaires bailleurs, sur une durée de 5 ans.

La répartition thématique s'organise comme suit :

- ✓ Amélioration de **40 logements occupés par leur propriétaire** dont :
 - **20** propriétaires très sociaux
 - **20** propriétaires aux revenus correspondants aux plafonds de base de l'Anah
- ✓ Amélioration de **60 logements locatifs** dont :
 - **5** en loyer conventionné très social (LCTS)
 - **40** en loyer conventionné social (LCS)
 - **15** en loyer libre pour permettre la réalisation d'opérations mixtes
- ✓ **Sortie d'insalubrité de 14 logements** dont :
 - **5** logements occupés par leur propriétaire
 - **9** logements locatifs (7 sociaux et 2 très sociaux)
- ✓ Mise en **accessibilité et adaptation de 25 logements** dont :
 - **10** logements occupés par leur propriétaire
 - **15** logements locatifs
- ✓ **Amélioration des performances énergétiques de 25 logements** dont :
 - **5** logements occupés par leur propriétaire
 - **20** logements locatifs
- ✓ Aide municipale au **ravalement de façade de 20 bâtiments**
- ✓ Incitation municipale à la **sortie de vacance pour 30 logements**

Article 4 – Volet urbain : actions d'amélioration du cadre de vie

L'objectif global est de faire naître un centre-ville « dynamique, convivial et habité ». Ainsi, la mise en œuvre d'un ensemble d'actions publiques est à engager.

Le projet de reconquête du centre-ville de Parthenay constitue un programme de renouvellement urbain sur le court/moyen/long terme. Les actions suivantes seront donc engagées pour partie pendant la durée d'exécution de la présente convention.

1. Améliorer la visibilité et la lisibilité du centre-ville pour inviter à y entrer

- Elaborer une stratégie globale de déplacement en centre-ville en prenant en considération tous les modes et suivant les champs stratégiques tels que les pôles à desservir, les entrées de centre-ville, les transports collectifs, les déplacements doux, l'accessibilité, la compatibilité des usages, les zones à contrôle d'accès, la politique de stationnement... puis,
- Réorganiser et simplifier le plan de circulation
- Revoir le plan de jalonnement
- Travailler la signalétique des équipements publics majeurs
- Réaménager les principales « entrées de centre-ville » (place du Drapeau et place du 8 mai), espaces publics structurants, pour limiter l'impression de césure entre le centre-ville ancien et la ville moderne
- Créer un point d'information générale à destination des habitants, des administrés, des nouveaux arrivants, des visiteurs et des touristes sur la place du Drapeau

2. Repenser l'espace commercial pour assurer le maintien et l'implantation des commerces

- Créer une nouvelle centralité commerciale au niveau du marché couvert par la réhabilitation des halles métalliques puis un regroupement du marché hebdomadaire place du 08 mai, en continuité des halles
- Créer une boucle commerciale continue en prenant acte de la disparition de la vocation commerciale de certains tronçons de rues (rue Aguillon de la Place des Bancs à la place Picard) au profit de rues à la densité de commerces plus importante constituant des espaces de déambulation préférentiels
- Offrir des locaux commerciaux adaptés aux exigences des « locomotives commerciales »
- Mener des opérations de communication et accompagner le programme d'animation en centre-ville (associant étroitement l'association des commerçants)

3. Poursuivre l'embellissement du patrimoine architectural et urbain pour créer une ambiance conviviale en centre-ville

- ✓ Actions sur le secteur de la place des Bancs :
 - Opération immobilière publique sur un immeuble « chancre » du centre-ville, le Popsem, en se réservant la possibilité d'utiliser des outils coercitifs (DPU, PRI)
 - Requalification urbaine de la place des Bancs, espace guide du centre-ville, en application de la charte urbaine pour recréer une atmosphère urbaine attrayante et chaleureuse
- ✓ Actions sur les grandes places structurantes (Drapeau et 08 mai)
- ✓ Requalification de la rue, espace clé de la citoyenneté notamment requalification de la rue sur la totalité de l'axe Jean Jaurès (dans le prolongement de la rénovation déjà réalisée) pour valoriser cet axe historique et inviter le chaland à déambuler jusqu'à la place des Bancs puis la place du Donjon
- ✓ Aide aux travaux d'intérêt architectural sur les bâtiments qui, par leur qualité et le soin apporté dans le dessin et leur mise en œuvre, marquent le paysage urbain et l'histoire de la ville
- ✓ Campagne de ravalement pour favoriser l'esthétique du décor
- ✓ Recomposition du parvis et des abords de la Chapelle des Cordeliers pour valoriser ce monument et matérialiser une nouvelle entrée de centre-ville
- ✓ Poursuivre les efforts de gestion urbaine de proximité (propreté, sécurité, tranquillité)

Une OPAH ne peut être labellisée « Renouvellement Urbain » que si des actions sont effectivement engagées à ce titre.

A mi-parcours un point d'étape permettra d'évaluer la prise en compte effective de cette démarche pour confirmer le statut d'OPAH RU.

Article 5 – Volet immobilier et foncier

1. Les secteurs et travaux prioritaires

Les interventions aidées prioritairement sont les travaux :

- d'amélioration du confort, de sortie d'insalubrité et de sécurité des logements
- visant à des économies d'énergie et de charges
- d'accès aux étages des commerces
- de création et/ou d'aménagement de locaux techniques (local poubelle ou vélos) sur les axes où le commerce n'est pas à préserver

Par ailleurs, seront traités en priorité les projets des propriétaires situés dans les espaces cibles les plus dégradés du périmètre. Les réhabilitations devront, dans la mesure du possible, être envisagées à l'échelle de l'îlot, en retravaillant les accès, l'orientation du logement vers le cœur d'îlot pour les ouvrir à la lumière.

2. Réduction de la vacance

La réduction de la vacance, par la remise sur le marché de logements à loyers maîtrisés constitue un des principaux objectifs de l'opération. Ainsi, il est prévu de remettre sur le marché **30 logements vacants**. Les opérations de restructuration ou de regroupement de logements seront à favoriser dès lors que cela apparaît techniquement possible. L'équipe de suivi-animation devra travailler en ce sens.

Les conditions d'attribution de la prime de sortie de vacance (financement ville de Parthenay) d'un montant de 2 500 € sont les suivantes :

- prime attribuée non pas au logement remis sur le marché locatif mais en fonction du nombre de logements existant dans l'immeuble avant le projet de réhabilitation. L'objectif est d'éviter les divisions de logements. Cela permet, par ailleurs, d'encourager les regroupements de logements en accordant une double prime dans le cas où un projet prévoit la mutualisation de 2 logements vacants d'un même immeuble ; le regroupement de plusieurs logements, dont au moins 1 était vacant avant les travaux, ouvre droit à l'attribution d'une prime ;
- le logement doit être vacant depuis une durée minimale de 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier
- un montant minimum de travaux subventionnables de 7 500 € HT par logement.

3. Action et veille foncière

En plus du travail de persuasion auprès des propriétaires et pour s'extraire des situations de blocages, la collectivité pourra utiliser le droit de préemption urbain (DPU) en sachant que l'intégralité du périmètre de l'OPAH-RU entre dans le champ d'application de cet outil coercitif. La municipalité pourra, au même titre, mettre en œuvre une opération de restauration immobilière (ORI) visant les îlots les plus dégradés.

Une veille foncière par le biais d'un suivi organisé des DIA sera mise en place sur le périmètre de l'OPAH-RU.

4. Financement des travaux et recherche de partenariats

La collectivité et son opérateur s'engagent dans une recherche active de partenariats auprès d'EDF, du réseau bancaire, des organismes et associations d'artisans... afin de faciliter le financement des projets par les propriétaires.

Article 6 – Volet lutte contre l’habitat dégradé

Avec cette opération, la Commune s’engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l’ « habitat dégradé » ou habitat indigne.

L’habitat indigne recouvre l’ensemble des situations d’habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine : logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression, ou la réhabilitation, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Le prestataire, en premier lieu, poursuivra le travail de diagnostic et de repérage de l’ « habitat dégradé » sur le périmètre de l’OPAH, initié par l’étude pré-opérationnelle. Pour cela, il sollicitera les acteurs de terrain et structures confrontés à cette thématique (Police Municipale, associations, CCAS...).

Un dispositif partenarial de lutte contre l’ « habitat dégradé » mobilisera les acteurs de la thématique au sein d’une commission, pilotée par l’opérateur du suivi-animation qui sera l’opérateur technique de contact et de suivi des dossiers. Cette commission rassemblera :

- l’ADIL
- des élus
- l’Anah
- la Police Municipale
- l’association « Un toit en Gâtine »
- le CCAS
- la DDASS
- la CAF
- la DDE
- le Conseil Général – Antenne médico-sociale de Parthenay
- la MSA

La commission, qui se réunit suivant les signalements et au moins 2 fois par an, statue sur les dossiers et les suites à leur donner. Elle peut, à ce titre, envoyer des courriers aux propriétaires mentionnant l’ensemble des partenaires associés au dispositif.

L’opérateur du suivi-animation réalisera des diagnostics des logements. En collaboration avec l’ADIL, une proposition d’orientation procédurale sera faite à la commission.

Le dispositif de relogement et d’accompagnement social (article 7) sera mobilisé pour les occupants de logements insalubres chaque fois que nécessaire.

Chaque partenaire s’engage à intervenir et à suivre les dossiers dans le cadre de son champ de compétences.

Article 7 – Volet social : actions d’accompagnement des ménages

Afin de favoriser le maintien de la population en place tout en réhabilitant en profondeur le centre-ville commercial, les objectifs prévoient :

- des aides aux **propriétaires bailleurs** pour 5 logements conventionnés très sociaux et 40 logements conventionnés sociaux, ainsi que des aides spécifiques à destination des personnes à mobilité réduite pour 15 logements
- des aides aux **propriétaires occupants** pour 20 propriétaires occupants très sociaux et des aides spécifiques à destination des personnes à mobilité réduite pour 10 logements.

Par ailleurs, afin d’accompagner au mieux ces publics spécifiques, une action partenariale sera mise en place.

Le dispositif de relogement et d'accompagnement social des ménages, coordonné par le prestataire du suivi-animation, qui recueille l'adhésion des partenaires institutionnels et associatif, comprend :

- une commission de coordination technique et sociale rassemblant l'ensemble des partenaires (CCAS, « Un toit en Gâtine », travailleurs sociaux du Conseil Général...) animée par le prestataire chargé du suivi-animation,
- un dispositif de relogement, comportant une prospection de logements et des accompagnements sociaux au relogement mis en place pour les besoins de l'OPAH-RU de Parthenay centre,
- un rôle de conseil et de médiation,
- une sensibilisation aux économies d'énergie pour les propriétaires occupants et locataires fragiles,
- d'éventuelles sollicitations du FSL pour les locataires, dans les cas de relogements ou de maintien dans les lieux des occupants en difficulté, sous réserve de l'accord de la commission exécutive du FSL, ainsi que pour le suivi social rapproché des familles.

Des partenaires ponctuels (CAF, ADIL...) pourront être consultés, au cas par cas, selon la nature des problématiques rencontrées.

Article 8 – Volet qualité environnementale des logements

L'OPAH a pour ambition d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie. L'équipe opérationnelle encouragera et conseillera techniquement les propriétaires, dans cette perspective et tout particulièrement sur les travaux suivants :

- l'amélioration de l'isolation thermique des logements dans le respect de la qualité architecturale des bâtiments
- le remplacement des installations de chauffage vétustes
- le changement des menuiseries extérieures défectueuses ou trop peu isolantes
- le maintien d'une ventilation suffisante pour résorber les problèmes d'humidité
- la promotion des énergies renouvelables.

Au-delà des conseils techniques, l'équipe de suivi-animation informera et sensibilisera les occupants sur la bonne tenue des logements (maintien d'une ventilation permanente par exemple) et sur les économies d'énergie et de charges. Elle s'adjoindra donc les compétences d'un thermicien qui assurera un accompagnement personnalisé des porteurs de projet.

Dans ce domaine, en plus des aides octroyées par l'Anah, la municipalité pourra verser une prime de 1000 € par logement concernant les travaux de performance énergétique, suivant les critères d'éligibilité de l'Anah.

Article 9 – Volet patrimonial

Les possibilités de déplafonnement au titre des Travaux d'Intérêts Architecturaux (TIA) seront étudiées pour les immeubles identifiés comme « 5- Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer » et éventuellement « 5bis- Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter », au secteur sauvegardé (cf. annexe 2).

Le dispositif doit permettre un déplafonnement des subventions dans les cas suivants :

- ✓ La qualité du bâtiment :
 - Un bâtiment à usage d'habitation
 - Un bâtiment identifié au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé comme « « 5- Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer » et éventuellement « 5bis- Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter »

- ✓ Consistance des travaux envisagés :
 - Une liste précise de travaux fixée par l'ABF et le Chargé de Mission Territoriale de l'ANAH.
 - Un projet de réhabilitation complète ou la mise en valeur d'éléments présentant un intérêt patrimonial, dès lors que le bâtiment présente un bon état général
 - Une cohérence de l'ensemble des prestations de travaux envisagés (matériaux...)
 - Un respect de la qualité initiale de l'ouvrage voire une reconstitution quand des éléments caractéristiques ont été détruits par de précédentes interventions (bandeaux, corniches, feuillures...)

- ✓ Nécessité de procéder au déplafonnement :

Avant toute proposition de déplafonnement, il sera justifié par l'opérateur de la nécessité de procéder à ce déplafonnement et d'en évaluer de manière optimale le montant.

L'ABF et le Chargé de Mission Territorial de l'Anah se prononceront systématiquement sur l'intérêt architectural des travaux. La CAH décidera, ensuite, d'accorder ou non le déplafonnement du montant des travaux subventionnés par l'Anah.

En outre, la collectivité souhaite encourager la restauration des façades par des aides dont les conditions d'attributions sont décrites à l'article 13.

Elle met en place un système d'aide aux « ravalements de qualité » avec un taux de subvention de 20% d'un montant plafonné de travaux de 7 500 € TTC, par immeuble.

Article 10 – Volet commercial

Pour contrecarrer la concurrence importante des commerces de périphérie, il est prévu de renforcer les centralités commerciales du centre-ville. Ainsi, les halles métalliques devraient retrouver leur « visage » originel, sous couvert du résultat des études en cours. De plus, une opération immobilière, place des Bancs, de transformation d'une « verrue » en local commercial moderne et adapté, devrait permettre d'attirer une « locomotive commerciale » dans un secteur clé de l'armature commerciale.

Par ailleurs, la Collectivité se fixe un objectif de préservation d'une boucle commerciale continue. Ainsi, sur des axes déterminés (rue Jean Jaurès et rue Aguillon de la place du Donjon à la Place des Bancs- cf. annexe 3), l'attribution des aides à la réhabilitation sera subordonnée à la conservation du local commercial existant en rez-de-chaussée dans le projet du propriétaire.

Des exceptions au cas par cas pourront être étudiées par la CAH, dès lors que la surface ou la configuration du local ne permet pas d'envisager décemment son exploitation.

Egalement, un dossier sera déposé auprès du FISAC pour soutenir les projets structurants pour le maintien de l'activité commerciale en centre-ville (marché couvert, Popsem, signalétique, accès aux espaces commerciaux).

En vue de revaloriser le commerce de centre-ville, il est prévu d'aider les artisans et commerçants à moderniser leur outil de travail. Ainsi, une subvention de 20%, suivant un plafond de travaux de 3000€, par commerce, sera accordée pour les rénovations de 15 devantures commerciales.

Les actions collectives d'animation en centre-ville seront promues et accompagnées par la collectivité.

CHAPITRE 3 – FINANCEMENT DES ACTIONS

Article 10 – Financement par l'Anah

10.1. Les règles de priorité

En fonction des crédits disponibles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH) 79 détermine ses priorités conformément à son Programme d'Actions Territorial.

10.2. Nature des travaux subventionnables

Peuvent faire l'objet d'une subvention, les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes en situation de handicap et réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles, dans la mesure où ces travaux figurent sur la liste des travaux subventionnables par l'Anah, répondent aux conditions fixées, correspondent aux priorités définies localement par la CAH et que les logements concernés soient construits depuis plus de 15 ans.

10.3. Subventions applicables à l'opération

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 (CCH), du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions de la Directrice générale, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, du contenu des programmes d'actions territoriaux en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

La durée du conventionnement est fixée à 9 années minimum et selon les dossiers, la durée peut être portée à 12 ans voire 15 ans.

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué local procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

Pour mémoire, les taux maximum pratiqués par l'Anah à la date de signature de la convention sont récapitulés en annexe 5 ; la CAH se réserve le droit de les réduire selon les situations sociales, économiques et environnementales du projet, en application de son Programme d'Actions Territorial. Ils sont également susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation applicable et des décisions du conseil d'administration sans qu'il soit besoin de conclure un avenant.

Dans les conditions de recevabilité en vigueur à la date de dépôt des dossiers auprès de la délégation locale, l'Anah s'engage à accorder prioritairement ses aides, selon les conditions déclinées annuellement dans le Programme d'Actions Territorial de la délégation locale, et réserve pour cela un montant de crédits de **1 460 100 €** (cf. tableau en annexe 6) correspondant à l'amélioration d'immeubles et de logements, pour les 5 ans de l'opération, répartis de la façon suivante :

✓ Propriétaires occupants

- **193 600 €** correspondant à l'amélioration estimée de 40 logements (dont 5 sorties d'insalubrité, 10 adaptations et 5 éco-primés), selon l'échéancier prévisionnel* suivant :

- année n : 30 675 € pour 6 logements
- année n+1 : 44 035 € pour 10 logements
- année n+2 : 44 035 € pour 10 logements
- année n+3 : 46 765 € pour 10 logements
- année n+4 : 28 090 € pour 4 logements

✓ **Propriétaires bailleurs**

- **1 266 500 €** correspondant à l'amélioration estimée de 60 logements (dont 9 sorties d'insalubrité, 15 adaptations, 20 éco-primes), selon l'échéancier prévisionnel* suivant :

- année n : 180 900 € pour 10 logements
- année n+1 : 271 350 € pour 12 logements
- année n+2 : 335 850 € pour 14 logements
- année n+3 : 291 300 € pour 14 logements
- année n+4 : 187 100 € pour 10 logements

*Montants arrondis

L'Anah s'engage également :

- à examiner, suivant sa réglementation, la possibilité d'un déplafonnement au titre des Travaux d'Intérêt Architectural (TIA), sur les immeubles ;
- à inviter l'animateur de l'OPAH-RU et le représentant de la ville de Parthenay aux séances de la Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH).

Article 11 – Financement par la Ville de Parthenay

La Commune de Parthenay s'engage :

✓ **Propriétaires occupants**

- à réserver 13 000 € de subvention destinés aux ménages propriétaires occupants, correspondant à l'amélioration de **20 logements** ;
- à réserver 14 500 € de subvention destinés aux ménages propriétaires occupants très sociaux, correspondant à l'amélioration de **20 logements** ;

Les modalités d'attribution sont calquées sur les conditions et critères de l'ANAH.

✓ **Propriétaires bailleurs**

- à réserver 70 000 € de subventions destinés à la réhabilitation de **40 logements à loyer conventionné sociaux** ;
- à réserver 20 000 € de subvention destinés à la réhabilitation de **5 logements à loyer conventionnés très sociaux** ;

✓ **Lutte contre l'habitat dégradé**

- à réserver 64 500 € de subvention destinés à sortir **14 logements** d'un statut d'insalubrité;

✓ **Aide à la qualité environnementale des logements**

- à réserver 25 000 € de subvention destinés aux travaux de performance énergétique correspondant à **35** dossiers, dont :
 - 5 000 € pour 5 propriétaires occupants très sociaux
 - 20 000 € pour 20 propriétaires bailleurs

✓ **Aide à l'adaptation et la mise en accessibilité de logements**

- à réserver 6 500 € de subvention destinés à l'adaptation et la mise en accessibilité de **25** logements, dont :
 - 2 000 € pour 10 logements de propriétaires occupants
 - 4 500 € pour 15 logements locatifs

✓ **Aide à la sortie de vacance**

- à réserver 75 000 € de prime à la sortie de vacance correspondant à la réhabilitation de **30 logements vacants** depuis plus d'un an, dans les conditions indiquées à l'article 5 et si les travaux sont subventionnés par l'ANAH ;

✓ **Aide aux travaux d'intérêt architectural**

- à réserver 37 100 € d'aide aux travaux d'intérêt architectural (TIA) ;

✓ **Aide aux travaux de ravalement de façade**

- à réserver 30 000€ d'aide aux travaux de ravalement de façade correspondant à la restauration de **20 bâtiments** (Cf. article 13) ;

✓ **Aide à la modernisation de l'outil commercial**

- à réserver 9 000€ destinés à la modernisation de **15 locaux commerciaux** (cf. article 13)

Le montant total prévisionnel des aides de la commune de Parthenay est de **364 600 €** pour les 5 ans de l'opération.

Article 12 – Financement par le Pays de Gâtine

Le Pays de Gâtine s'engage, dans la limite des dotations et règles définies par le Conseil régional Poitou-Charentes, à participer à la réhabilitation des logements locatifs sociaux et très sociaux en abondant de 5% la dépense subventionnée par l'Anah, sous réserve de participation à la même hauteur par la Ville de Parthenay, et réserve pour cela 80 000€ de subventions sur 5 ans, pour les propriétaires bailleurs, correspondant à l'amélioration de 40 logements conventionnés sociaux et 5 très sociaux.

Ces aides, conformément aux règles définies par le Conseil régional Poitou-Charentes, seront majorées dans les cas suivants :

✓ **Amélioration de la qualité énergétique des logements**

- une subvention complémentaire de 1.000 euros par logement sous réserve d'au moins la participation à la même hauteur par la Ville de Parthenay. Cette aide cumulée à la subvention de base de 5% ne devra pas représenter plus de 10% du coût global éligible de l'opération. Le Pays de Gâtine dans le cadre du CRDD réserve à cet effet, une enveloppe de 20.000 euros ;

✓ **Travaux d'adaptation et de mise en accessibilité**

- une subvention complémentaire de 5%, sous réserve d'au moins la participation à la même hauteur par la Ville de Parthenay. Le Pays de Gâtine dans le cadre du CRDD réserve à cet effet une enveloppe de 4.500 euros.

Article 13 - Financement des opérations de renouvellement urbain complémentaires

✓ **Aide au ravalement de façade**

En vue de revaloriser le centre-ville et inciter les propriétaires à entretenir le patrimoine local, la ville de Parthenay s'engage à lancer une opération « façades » sur certaines rues du périmètre de l'OPAH-RU restant à définir. Un objectif de **20 façades** subventionnées est envisagé.

Un travail en étroite collaboration avec l'ABF et l'architecte conseil de l'opération devra être mené dans ce domaine.

Pour se faire la collectivité réserve 30 000 € de subvention pour aider **20 propriétaires** à procéder à un ravalement de leur façade, suivant un taux de participation de 20% par immeuble et un plafond de travaux subventionnables de 7 500 €.

Les conditions de recevabilité des dossiers sont les suivantes :

- un projet de réhabilitation complète d'un immeuble portant aussi bien sur les aspects extérieurs que le confort intérieur et visant un usage d'habitation ;
ou un projet de ravalement d'un immeuble dont les logements sont ou seront destinés à usage d'habitation et dont l'état général répond aux exigences de confort intérieur ;
ou un immeuble occupé par un local commercial, en activité, en rez-de-chaussée, dont l'accès aux étages se fait obligatoirement, en raison de la configuration des lieux, par le commerce, rendant impossible toute usage d'habitation ; l'éligibilité du projet étant subordonnée à un usage lié au commerce (stockage...), des dits étages ;
- des interventions sur toutes les parties visibles depuis la rue, avec les mêmes techniques de restauration appliquées quelque soit la façade ;
- le strict respect des prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé (charte couleurs) et une validation du projet par l'ABF ;
- un ravalement dans le respect des qualités initiales du bâtiment.

Ainsi, les conditions d'octroi de ces subventions ne sont pas obligatoirement assujetties à l'instruction d'un dossier par l'Anah, dès lors que les logements concernés sont décents.

Les travaux éligibles sont : les façades proprement dites (maçonnerie et taille de pierre), la zinguerie (gouttières, protections des balcons et de fenêtres), les ferronneries, la couverture, les cheminées, les menuiseries extérieures et l'effacement des réseaux de façades. Les façades à pans de bois devront être restaurées par nettoyage du bois et traitement fongicide et insecticide.

Dans tous les cas, les dossiers de demandes de subvention au titre d'un ravalement de façade feront l'objet d'une présentation et étude en commission pour déterminer si le projet répond aux orientations et priorités affichées dans la présente convention.

✓ **Aide à la relance de l'activité commerciale**

La ville de Parthenay s'engage à monter un dossier auprès du FISAC pour soutenir les projets structurants pour l'armature commerciale du centre-ville (marché couvert, Popsem, signalétique, accès aux espaces commerciaux).

La commune prévoit, également, une subvention de 20% par commerce, plafonnée à 3 000€ par vitrine pour la restauration des devantures, soit une enveloppe de 9 000€ pour un objectif de 15 devantures.

✓ **Réhabilitations emblématiques**

En vue des projets de réhabilitations immobilières envisagés (prioritairement le marché couvert et le Tipic), la collectivité réserve :

- 80 000 € de frais d'études
- 200 000 € pour des acquisitions foncières
- Les enveloppes nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation en fonction des résultats d'études

✓ **Amélioration des déplacements et de la visibilité du centre-ville**

Les objectifs de cette action sont d'élaborer une stratégie globale de déplacement en centre-ville prenant en considération tous les modes, de réorganiser le plan de circulation, de revoir le plan de jalonnement et la signalétique des équipements publics.

En fonction des résultats des études, les principales « entrées de centre-ville » (place du Drapeau et place du 8 mai), espaces publics structurants, pourront être réaménagées pour limiter l'impression de césure entre le centre-ville ancien et la ville moderne.

A ce jour, aucun financement précis n'est clairement défini.

Par ailleurs, un « pôle d'accueil », point d'information générale à destination des habitants, des administrés, des nouveaux arrivants, des visiteurs et des touristes devrait être créé sur la place du Drapeau.

Article 14 – Engagement de l'Etat

L'Etat s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à verser **l'aide personnalisée au logement** dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cadre du conventionnement, la Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH) 79 fixe les loyers plafonds réglementaires des logements conventionnés suivant les types de loyers. La valeur des loyers plafonds des logements conventionnés est ainsi calculée en référence à la carte figurant en annexe, mise à jour en tant que de besoin par la CAH 79.

La surface dite « fiscale » des logements est prise en compte pour la fixation des plafonds des loyers. La valeur des loyers maximaux des logements conventionnés par les subventions de l'ANAH est réévaluée selon la réglementation en vigueur.

L'Etat s'engage également à porter à la connaissance de la collectivité tous les éléments nouveaux susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs de l'opération, à participer aux actions de sensibilisation et d'information portées par la collectivité et à fournir gratuitement tous supports de documentation en sa possession permettant de favoriser celles-ci.

Article 15 - Le suivi animation de l'opération

15.1. La mission de suivi-animation

La Commune de Parthenay a désigné par délibération en date du 26 mars 2009, le Pact 79 comme mandataire de l'équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi techniques de l'opération, l'agence Galet Jade pour élaborer le plan de communication de l'opération et, par convention en date du 10 avril 2009, l'ADIL 79 chargée du conseil juridique, financier et fiscal des propriétaires et de la collectivité.

Elle leur confie les missions suivantes :

- la mise au point des modalités d'application de la présente convention d'OPAH-RU
- l'élaboration d'un plan de communication cohérent sur 5 ans
- la communication et l'information du public, des propriétaires, des partenaires et des professionnels (cf. article 23 sur les obligations de communication)
- le conseil auprès des propriétaires et locataires
- un repérage des propriétaires au regard des îlots prioritaires
- la mise en place du dispositif de lutte contre l'habitat dégradé
- la coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement et la mobilisation des structures partenaires dans ce domaine
- le suivi et l'évaluation de l'opération.

L'étendue de la mission de suivi-animation est détaillée dans le dossier de consultation d'appel d'offre ainsi que dans la convention signée avec l'ADIL au titre de ses missions d'intérêt général.

L'opérateur devra renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse des conventions de programmes.

Par ailleurs, les relations et l'articulation des missions entre l'opérateur du suivi-animation et la délégation locale de l'Anah seront définies concernant, notamment :

- les visites d'immeubles
- les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur
- les modalités de suivi et d'échange des informations
- les modalités de contrôle
- les objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délai d'instruction et de traitement des demandes de subventions, des paiements et dates de commissions).

De plus, la rémunération du prestataire s'effectuera pour une partie sur la base de prix forfaitaires et pour une autre partie en fonction des résultats de l'opération au regard des objectifs fixés annuellement.

Enfin, l'équipe de suivi-animation s'engagera à optimiser l'emploi des fonds publics dans l'exercice de sa mission.

15.2. Le financement du suivi-animation

✓ La Ville de Parthenay s'engage :

- à mettre en place et financer l'équipe opérationnelle chargée d'assurer la mise en œuvre du dispositif par la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU, décrite au précédent article de la présente convention;

Le montant de la conduite de cette opération est estimé à 334 243,20 € HT dont :

- suivi animation estimé à 296 225 € HT
- mission communication estimée à 26 818,20 € HT,
- mission mise en place d'un périmètre de restauration immobilière estimée à 11 200 € HT

- à mettre à disposition un local d'information, accessible à tous pendant toute la durée de l'opération, dédié au projet de reconquête du centre-ville : « la Maison du cœur de ville » ;
- à mettre à disposition des moyens pour la diffusion de l'information et à financer la communication autour de l'OPAH-RU.

✓ L'Anah s'engage,

dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder chaque année, sa contribution par voie de subvention au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle dès lors qu'un bilan annuel (cf. art.17) établira que les moyens pour atteindre les objectifs assignés à l'opération (cf. art. 3) sont bien mis en œuvre.

Chaque année, l'Anah fixera le montant de sa participation au financement du suivi-animation. Pour la 1ère année, la subvention sera attribuée sur la base d'un taux de 50% du coût annuel HT de l'opération, d'une assiette maximum subventionnable de 200 000 €.

Pour les années suivantes, la décision attributive de subvention sera prise sur la base d'une lettre de demande accompagnée du plan de financement de l'année considérée, sans qu'il soit nécessaire au maître d'ouvrage de reconstituer le dossier initial de demande de subvention.

Les prestations d'animation étant rémunérées pour partie par un prix global et forfaitaire et pour partie par des prix unitaires, le paiement annuel de la subvention sera fonction de la facture acquittée par le maître d'ouvrage, dans la limite du montant accordé par la décision d'attribution.

Le montant total maximum de la subvention de l'Anah pourra s'élever à 167 121,60 € pour la durée de l'opération.

CHAPITRE 4 – PILOTAGE ET EVALUATION

Article 16 - Le comité de pilotage

Un comité de pilotage est constitué et présidé par M. le Maire ou l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme de la Ville de Parthenay. Il se réunit annuellement et se compose de :

- Mme la Préfète des Deux-Sèvres ou son représentant,
- M. le Chargé de Mission Territoriale de l'Anah,
- M. le Délégué Local de l'Anah,
- M. Le Président du Pays de Gâtine ou son représentant,
- M. l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- M. le Maire de Parthenay ou son représentant.

Ce comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'informer l'ensemble des partenaires sur l'avancement de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Un comité technique sera composé, à minima, de l'Anah, de la Ville de Parthenay et des prestataires. Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat, de l'action sociale ou de l'urbanisme, dont la présence s'avérerait nécessaire. Le comité technique sera réuni tous les 6 mois afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'OPAH-RU, sur la base de rapports semestriels présentés par le prestataire.

Article 17 – Le suivi

Des **notes trimestrielles d'avancement**, permettant d'évaluer en continu l'avancement, sont établies par l'équipe opérationnelle.

Au moins deux rapports d'avancement annuel et un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront réalisés par le maître d'ouvrage et adressés au Préfet de département et au délégué local de l'Anah, le cas échéant au délégataire, qui le porteront à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat, et du chargé de mission territorial.

L'équipe prestataire du suivi-animation élaborera un **tableau de bord** avec les indicateurs énumérés ci-dessous pour apprécier le bon déroulement de l'OPAH-RU et créer les conditions d'une évaluation précise tout au long de l'opération. Ce tableau de bord sera actualisé mensuellement.

Article 18 - L'évaluation

La réalisation des objectifs qualitatifs et quantitatifs définis précédemment sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants, qui seront les supports des bilans d'étapes et des bilans finaux :

1. Effets immobiliers

- Réalisations quantitatives au regard des objectifs (nombre et type de logements)
- Remise sur le marché de logements vacants
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- Le traitement de l'insalubrité
- Impact sur les prix du foncier et les loyers
- Impact visuel

2. Effets financiers et économiques

- Mutations d'immeubles
- Dynamique de vente attribuée à l'OPAH-RU
- Coûts de réhabilitation au m²
- Incidence économique sur le BTP (artisans, maîtres d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, chiffre d'affaire global, provenance géographique des entreprises
- Les effets bancaires (nombres et types de prêts)
- Masse financière de réhabilitation liée à l'opération

3. Effets sociologiques

- Nombre et type de logements conventionnés et leur occupation
- Taux de conventionnement
- Effort des locataires
- Attribution des logements sociaux
- Maintien dans les lieux des habitants
- Les causes de départ et de rotation
- Population logée dans des logements vacants
- Appréhension de l'opération par les propriétaires
- Perception et image de l'opération auprès des locataires
- Efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)

4. Effets sur le cadre de vie

- Cartographie des réhabilitations
- Actions d'accompagnement à l'initiative de la collectivité
- Maintien et/ou création de commerces, services et équipements

5. Effets environnementaux

- Nombres de dossiers pour les économies d'énergie et le développement durable

CHAPITRE 5 – PRISE D’EFFET, DUREE, REVISION, RESILIATION, PROROGATION

Article 19 – Prise d’effet et durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années civiles. Elle portera ses effets à compter de la date de signature.

Au-delà de la période des cinq années, les demandes de subventions auprès de l’ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l’Agence selon la réglementation générale.

Article 20 – Révision et résiliation de la convention

Toute modification des conditions et modalités d’exécution de la présente convention fera l’objet d’un avenant signé de l’ensemble des parties.

En fonction de l’évolution du contexte, notamment budgétaire ou politique en matière d’habitat, et/ou de l’opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander des mesures de renégociation, de redressement nécessaires voire la résiliation de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l’objet d’un avenant signé par l’ensemble des parties.

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

Article 21 – Elargissement du nombre de cosignataires

Les collectivités territoriales et partenaires privés qui souhaitent participer aux objectifs de la présente convention pourront apporter leur contribution par voie d’avenant et participer au Comité de Pilotage.

Article 22 – Modalités de communication

Les logos de chaque signataire doivent apparaître systématiquement dans tous les supports d’information.

Par ailleurs, le maître d’ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s’engagent à mettre en œuvre les actions d’information et de communication, suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l’opération, la mention de l’Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l’Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l’ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d’accueil de l’opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu’ils élaboreront, quels qu’ils soient, l’origine des subventions allouées par l’Anah. Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l’Agence dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d’information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l’aide de l’Anah ».

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

Le Maire de Parthenay,

Xavier ARGENTON

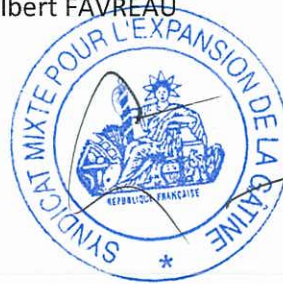


La Directrice Générale de l'Anah,
et par délégation,
La Déléguée de l'Agence dans le département

Christiane BARRET

Le Président du Pays de Gâtine,

Gilbert FAVREAU



La Préfète du département
des Deux-Sèvres,

Christiane Barret

Fait à

NIORT

Le - 3 JUIL. 2009