

Conseil Municipal du 8 juillet 2024

N°	Délibérations	VOTES		
		Pour	Contre	Abs.
2024-0708-01	Convention de prestation de service pour un manager de centre-ville à temps partagé	21	0	0
2024-0708-02	Personnel communal – modification du tableau des emplois	21	0	0
2024-0708-03	Avis sur le projet de Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI)	21	0	0
2024-0708-04	Sieml – audit énergétique de l'école de Brézé	21	0	0
2024-07708-05	Rénovation du logement sis Place de l'Eglise à Brézé – Choix du scénario	21	0	0
2024-0708-06	Rénovation du logement sis Place de l'Eglise à Brézé – Recrutement de la M.O.E	21	0	0
2024-0708-07	Logement place de l'Eglise à Brézé – diagnostic amiante avant travaux	21	0	0
2024-0708-08	Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, de renouvellement urbain	21	0	0
2024-0708-09	Cantines scolaires – mise en place d'une tarification sociale	21	0	0

Les délibérations sont publiées sur le site internet de la commune : www.bellevigneleschateaux.fr

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-01

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN, ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES POUR UN MANAGER DE CENTRE-VILLE A TEMPS PARTAGE

Dans ce cadre, une convention de prestations de services pour fixer les modalités de mise en œuvre de ce service est établie entre chacune des communes bénéficiaires et la Communauté d'Agglomération.

La convention a pour objet de définir les modalités ainsi que les conditions dans lesquelles la communauté d'Agglomération met à la disposition de la commune de Bellevigne-les-Châteaux les moyens nécessaires à la mise en œuvre d'un service de manager de centre-ville à temps partagé.

Un agent contractuel, recruté à temps plein par la Communauté d'Agglomération pour une durée de trois ans, assurera ainsi les missions afférentes, à raison de 6,66 % de son temps de travail annuel pour le compte de la commune de Bellevigne-les-Châteaux.

Les prestations réalisées par l'agent manager de centre-ville de la Communauté d'Agglomération sont clairement explicitées dans la fiche de poste de l'agent.

L'agent qui assurera cette prestation sera placé sous la responsabilité hiérarchique de la Directrice du Développement Économique de la Communauté d'Agglomération, en relation fonctionnelle avec le manager de centre-ville à temps partagé entre Saumur et Doué-en-Anjou, et aura pour Élu référent le Vice-Président en charge du Commerce, de l'Artisanat et du Tertiaire de la Communauté d'Agglomération.

L'agent travaillera 0,25 jour par semaine soit 1 jour par mois pour le compte de la commune de Bellevigne-les-Châteaux et sera amené à se déplacer sur le territoire de la commune. Il sera en lien direct avec le Maire. Un espace lui sera mis à disposition par la commune de Bellevigne-les-Châteaux pour les jours où il sera présent.

Le véhicule lui permettant de se déplacer ainsi que les outils numériques nécessaires à ses missions (PC portable et téléphone portable ...) seront fournis par la Communauté d'Agglomération. Une borne électrique permettant le rechargement du véhicule de service de l'agent devra être mise à disposition dans la commune de Bellevigne-les-Châteaux, si la commune en est équipée.

La convention est consentie et acceptée à compter de la prise de poste de l'agent, à savoir à compter de juin 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026.

Le manager de centre-ville recruté par la Communauté d'Agglomération exécutera les prestations suivantes pour le compte et sous le contrôle de la commune de Bellevigne-les-Châteaux :

- Animer, de coordonner et de dynamiser le tissu commercial des centres-bourgs de plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
- Mobiliser, de fédérer et d'impliquer les commerçants dans les actions qui contribueront à dynamiser le commerce local et favoriser la fréquentation des commerces de proximité
- Accompagner les commerçants dans leurs démarches administratives auprès des communes et de coordonner, en lien avec les services communaux, le suivi de leurs diverses autorisations : démarches d'urbanisme, enseignes, terrasses, accessibilité, débits de boissons, etc. ;
- Assurer l'interface entre les différents acteurs publics et privés participant au fonctionnement du commerce, les mobiliser et les fédérer dans leurs actions
- Prospecter, d'orienter et de soutenir les porteurs de projets dans leur démarche d'implantation
- Faire preuve de créativité à travers des propositions innovantes en termes de services, de marketing, de communication et de promotion afin de maintenir et de développer l'attractivité des centres bourgs
- Participer à la valorisation de l'image de la ville et de ses commerces pour le développement du commerce de centre-ville, avec pour objectifs le développement de l'offre, le développement des flux et la modernisation de l'outil commercial
- Assurer une fonction de conseil, tant auprès des professionnels que des élus et maires de la Communauté d'Agglomération : conseil individuel, veille juridique et réglementaire, appui méthodologique, etc.

Les modalités de travail de l'agent assurant la prestation sont établies par la Communauté d'Agglomération et la commune de Bellevigne-les-Châteaux aux conditions suivantes :

- à compter du 15 juin 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026,
- à concurrence de 6,66 % annualisé d'un temps complet soit 0,25 jour par semaine ou 1 jour par mois.

Les prestations réalisées par l'agent de la Communauté d'Agglomération seront facturées en fin d'année sur la base de 6,66 % du montant annuel du salaire chargé de l'agent, auquel viendront s'ajouter des frais de gestion fixés à 20 % du montant proratisé du salaire chargé et ce, même en cas d'arrêt maladie ou d'accident de travail (déduction faite des éventuels remboursements sur rémunération perçus par la Communauté d'Agglomération). Le montant estimé est de 3 900 € par an.

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

2024-108

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240708-DCM2024-0708-1-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,
AUTORISE le Maire à signer la convention pour la prestation de services pour un manager de centre-ville à temps partagé.
INDIQUE que le financement a été prévu au budget au chapitre 012 – 6216 – Personnel affecté par le GFP de rattachement.

Le secrétaire de séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le 9/07/2024



Convention de prestation de service pour un manager de centre-ville à temps partagé

ENTRE,

La **Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire**, représentée par Monsieur Grégory PIERRE, Vice-Président, dûment autorisé à signer la présente convention par décision n°2024-048 DB du Bureau Communautaire en date du 20 juin 2024

Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération »,

ET :

La **Commune de Bellevigne-les-Châteaux**, représentée par Monsieur Armel FROGER, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2024,

Ci-après dénommée «la Commune de Bellevigne-les-Châteaux»,

PRÉAMBULE

Dans le cadre du déploiement de sa politique locale du commerce et de sa volonté de soutenir les communes dans la dynamisation de leurs centres-villes et centres bourgs, la Communauté d'Agglomération a recruté un manager de centre-ville à temps partagé sur les communes de Longué-Jumelles, Montreuil- Bellay, Allonnes, Gennes-Val-de-Loire, Vivy et Fontevraud-l'Abbaye. Afin de fixer les modalités de mise en œuvre de ce service, une convention de prestations de services entre chacune des communes bénéficiaires et la Communauté d'Agglomération a été établie pour une durée de 3 ans à compter du 14 juin 2021.

Considérant l'intérêt de ce service pour les communes bénéficiaires, ces dernières ont souhaité que celui-ci se poursuive et que le contrat du manager de centre-ville soit renouvelé à compter du 15 juin 2024 jusqu'au 31 décembre 2026.

Par ailleurs, les communes de Bellevigne-les-Châteaux et de Vernantes ont souhaité également pouvoir entrer dans le dispositif, soit une intervention du manager de centre-ville sur 8 communes.

Article 1 : Objet de la convention de prestation de service

La convention a pour objet de définir les modalités ainsi que les conditions dans lesquelles la Communauté d'Agglomération met à la disposition de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux les moyens nécessaires à la mise en œuvre d'un service de manager de centre-ville à temps partagé.

Un agent contractuel, recruté à temps plein par la Communauté d'Agglomération et dont le contrat a été renouvelé pour une durée de 30,5 mois soit de la période du 15 juin 2024 au 31 décembre 2026, assurera ainsi les missions afférentes, à raison de **6,25 %** de son temps de travail annuel pour le compte de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux.

Article 2 : Description de la prestation réalisée

Les prestations réalisées par l'agent manager de centre-ville de la Communauté d'Agglomération sont clairement explicitées dans la fiche de poste de l'agent.

L'agent qui assurera cette prestation sera placé sous la responsabilité hiérarchique de la Directrice du Développement Économique de la Communauté d'Agglomération et aura pour élu référent le Vice-Président en charge du Commerce de l'Artisanat et du Tertiaire de la Communauté d'Agglomération.

Au quotidien, il sera en relation avec le maire de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux ou l'élu en charge du commerce et en relation fonctionnelle avec le DGS de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux.

Le temps de travail de l'agent en charge de cette prestation sera affecté sur les 8 communes bénéficiaires selon la ventilation ci-dessous :

Commune	Affectation par commune en nombre de jours/semaine	Affectation par commune en % A	Affectation temps administratifs 0,5j/semaine en % B	Affectation totale par commune en % A+B
Longué-Jumelles	1	20	1,25	21,25
Allonnes	0,5	10	1,25	11,25
Gennes-Val de Loire	1	20	1,25	21,25
Montreuil-Bellay	1	20	1,25	21,25
Vivy	0,25	5	1,25	6,25
Fontevraud-l'Abbaye	0,25	5	1,25	6,25
Bellevigne-les-Châteaux	0,25	5	1,25	6,25
Vernantes	0,25	5	1,25	6,25
TOTAL	4,5	90	10	100

L'agent travaillera **0,25 jour** par **semaine** soit **1 jour** par **mois** pour le compte de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux et sera amené à se déplacer sur le territoire de la commune. Il sera en lien direct avec le Maire ou l'élu désigné au commerce. Un espace lui sera mis à disposition par la Commune de Bellevigne-les-Châteaux pour les jours où il y sera présent.

Le véhicule lui permettant de se déplacer ainsi que les outils numériques nécessaires à ses missions (PC portable, téléphone portable, etc.) seront fournis par la Communauté d'Agglomération.

Article 3 : Durée de la Convention

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 15 juin 2024 au 31 décembre 2026.

Les parties pourront résilier la convention à tout moment, à condition de prévenir l'autre partie de son intention par courrier recommandé avec avis de réception 6 mois au moins avant la fin souhaitée de l'intervention.

Cependant, en cas de résiliation, la Commune de Bellevigne-les-Châteaux sera redevable à la Communauté d'Agglomération du montant correspondant au solde entre le montant qui aurait dû être versé sur la durée totale de la convention soit 30,5 mois et le montant réellement versé.

Article 4 : Conditions techniques et financières

Le manager de centre-ville recruté par la Communauté d'Agglomération exécutera les prestations visées à l'article 2, pour le compte et sous le contrôle de la Commune de Bellevigne-les-Châteaux.

Les modalités de travail de l'agent assurant la prestation sont établies par la Communauté d'Agglomération et la Commune de Bellevigne-les-Châteaux aux conditions suivantes :

- à compter de la date de renouvellement du contrat, soit le 15 juin 2024
- à concurrence de **6,25 %** annualisé d'un temps complet soit **0,25 jour** par **semaine** soit **1 jour** par **mois**.

Les prestations réalisées par l'agent de la Communauté d'Agglomération seront facturées en fin d'année sur la base de **6,25 %** du montant annuel du salaire chargé de l'agent, auquel viendront s'ajouter des frais de gestion fixés à 20 % du montant proratisé du salaire chargé, et ce même en cas d'arrêt maladie ou d'accident de travail (déduction faite des éventuels remboursements sur rémunération perçus par la Communauté d'Agglomération).

Article 5 : Modifications de la convention

La Communauté d'Agglomération s'engage à informer la Commune de Bellevigne-les-Châteaux de toutes évolutions techniques, matérielles ou humaines nécessaires à l'exercice de cette prestation.

La Communauté d'Agglomération ou la Commune de Bellevigne-les-Châteaux peuvent être amenées à modifier, d'un commun accord, l'objet et la nature de la convention en fonction des exigences induites par le coût, le fonctionnement et l'évolution des techniques, au moyen d'un avenant à la présente convention.

Article 6 : Litiges

En cas de litige inhérent à l'exécution de la présente convention, les parties conviennent d'échanger préalablement à la saisine du Tribunal Administratif. A défaut d'accord amiable, tout litige inhérent sera du ressort du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait en 2 exemplaires à Saumur,
Le

Pour la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,

Le Vice-Président,

Grégory PIERRE

Pour la Commune de
Bellevigne-les-Châteaux

Le Maire,

Armel FROGER

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024
Délibération n° 2024 / 0708-02

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18 Excusés : 6 dont 3 pouvoirs En exercice : 24

Secrétaire de Séance : Mme Sabina TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le neuf juillet 2024

FONCTION PUBLIQUE – MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLOIS

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984 et à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services.

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment les articles 3 – 2 et 3 – 3,

Vu le tableau des emplois,

Vu l'arrêté n° C24-06-40 du centre de gestion de la fonction publique territoriale du Maine-et-Loire portant inscription sur les listes d'aptitudes par voie de la promotion interne pour deux agents de Bellevigne-les-Châteaux au grade d'agent de maîtrise ;

Vu l'arrêté n° C24-07-45 du centre de gestion de la fonction publique territoriale du Maine-et-Loire portant inscription sur les listes d'aptitudes par voie de la promotion interne pour un agent de Bellevigne-les-Châteaux au grade de rédacteur ;

Vu l'arrêté n° C24-07-45 du centre de gestion de la fonction publique territoriale du Maine-et-Loire portant inscription sur les listes d'aptitudes par voie de la promotion interne pour un agent de Bellevigne-les-Châteaux au grade d'attaché ;

Considérant la nécessité d'actualiser le tableau des emplois ;

Considérant le recrutement d'un apprenti en alternance CAP AEJE à l'école de Chacé,

Considérant le recrutement d'un apprenti en alternance CAP service espaces verts,

Considérant la stagiairisation d'un agent technique territorial contractuel,

Sur proposition de Monsieur Le Maire, les modifications suivantes sont proposées à l'assemblée :

- La suppression de deux emplois d'Adjoint Technique principal de 1^{ère} classe
- La création de deux emplois d'Agent de maîtrise territorial à temps complet à compter du 9 juillet 2024
- La suppression d'un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe
- La création d'un emploi de rédacteur territorial à temps complet à compter du 1^{er} août 2024

2024-110

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240708-DCM2024-0708-2-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

- La suppression d'un poste de rédacteur principal 1ère classe
- La création d'un emploi d'attaché à temps complet à compter du 1er août 2024
- La création de deux emplois non permanents- Apprentis

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés

DECIDE d'adopter la modification proposée ;

APPROUVE le tableau des emplois ci-annexé ;

DIT que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois sont inscrits au budget primitif, chapitre 12.

La secrétaire de séance

Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,

Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

TABLEAU DES EFFECTIFS

EMPLOIS	Autorisés par le Conseil	Pourvus	Non pourvus
TOTAL	47	39	8
Emplois permanents	43	35	8
Titulaires	39	33	6
Adjoint technique	10	10	0
Adjoint technique principal de 2ème classe	3	2	1
Adjoint technique principal de 1ère classe	6	3	3
Agent de maîtrise territorial	2	2	0
Agent de maîtrise principal	2	2	0
Adjoint d'animation	1	1	0
Adjoint administratif	1	0	1
Adjoint administratif principal de 2ème classe	3	2	1
Adjoint administratif principal de 1ère classe	3	3	0
Rédacteur	1	1	0
Rédacteur principal de 2ème classe	1	1	0
Rédacteur principal 1ère classe	1	1	0
Attaché	1	1	0
ATSEM principal de 1ère classe	3	3	0
Adjoint d'animation	1	1	0
Non titulaires	4	2	2
Adjoint technique	4	2	2
Emplois non permanents	4	4	0
Adjoint technique	1	1	0
Adjoint administratif	1	1	0
Apprenti	2	2	0

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-03

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

AVIS SUR LE PROJET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL

Vu le projet de Règlement Local de la Publicité Intercommunale (RLPI) ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire va organiser l'enquête publique du RLPI à partir de la fin septembre 2024 ;

Considérant que ce projet est soumis pour avis aux communes membres de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DONNE un avis favorable au projet de règlement Local de la Publicité Intercommunal

La Secrétaire de Séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-04

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

ECOLE DU CHAT PERCHE A BRÉZÉ - Audit Energétique

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que dans le cadre du projet de rénovation de l'école du Chat Perché, commune déléguée de Brézé, programmée pour 2025 voire 2026, des subventions sont possibles au titre de l'amélioration énergétique.

Il propose à cet effet de faire réaliser un audit énergétique permettant à partir d'une analyse détaillée des données, de dresser une proposition chiffrée et argumentée de programmes d'économie d'énergie cohérents et amener la commune de Bellevigne-les-Châteaux à décider des investissements appropriés.

L'audit doit permettre à la commune de décider, en connaissance de cause, chiffres en main, le programme des interventions que nécessite ce bâtiment pour améliorer sa performance énergétique.

Monsieur le Maire informe que pour cet audit la commune peut bénéficier de l'accompagnement du SIEMML dans les termes suivants :

- Le SIEMML, dans le cadre de ses missions, peut apporter et cofinancer cet audit énergétique. Le SIEMML se charge de retenir un bureau d'études spécialisé dans ce domaine.
- Dans une logique énergétique et thermique, l'audit énergétique sera réalisé sur l'ensemble des bâtiments de l'école.
- L'étude serait financée à 60% par le SIEMML, le coût à charge de la commune sera au maximum de 1 127.28 € T.T.C

2024-114

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240708-DCM2024-07-08-4-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE de confier la réalisation d'un audit énergétique des bâtiments de l'école du Chat Perché au SIEML

AUTORISE le Maire à signer la convention à intervenir entre le Syndicat Intercommunal d'Energies de Maine-et-Loire (SIEML) et la commune

AUTORISE le Maire à prendre toute décision utile à la présente délibération

La Secrétaire de Séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-05

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

COMMUNE DELEGUEE DE BRÉZÉ – REHABILITATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL – CHOIX DU SCENARIO RELATIF A L'AUDIT ENERGETIQUE

Dans l'objectif d'évaluer les possibles économies d'énergies, un audit énergétique a été réalisé par le bureau d'études Energio, mandaté par le SIEM, en date du 18 octobre 2022, sur l'immeuble comprenant une épicerie et un logement, Place de l'Eglise à Brézé.

Les résultats de cet audit, au regard des postes les plus déperditifs (murs, ouvrants, plancher haut...), ont permis de dégager plusieurs scénarii de travaux.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Considérant la priorité de sortir le logement communal en question de la vacance,

Après présentation des différents scénarios, sur proposition de la commission Bâtiments réunie le 28 juin 2024, le scénario n°5 de maîtrise de l'énergie est retenu. Celui-ci consiste à mettre en œuvre divers travaux :

- Isolation des planchers bas (matériaux bio-sourcés)
- Isolation par l'extérieur des murs (matériaux bio-sourcés)
- Remplacement des ouvrants
- Mise en œuvre d'une VMC simple flux
- Mise en œuvre d'une PAC air/eau double service
- Optimisation des sources d'éclairage (led)

Le coût estimé HT des travaux inhérents à cet investissement, au regard du rapport susnommé, est de 97 700 €.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** la rénovation du logement communal situé à l'étage de l'immeuble sise Place de l'Eglise à Brézé,
- **RETIENT** le scénario de travaux n° 5, indiquant l'utilisation de matériaux bio-sourcés, présenté par le bureau d'études,
- **DIT** que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au budget primitif,
- **CHARGE ET AUTORISE** Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et à signer tout document relatif à cette opération.

La secrétaire de séance
Mme Sabine TOUCHARD

Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-06

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

REHABILITATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL – PLACE DE L'ÉGLISE À BRÉZÉ –
RECRUTEMENT MAITRISE D'OEUVRE

Vu l'audit énergétique réalisé par le SIEMML en date du 18 octobre 2022, actualisé en juin 2023;

Considérant le scénario de travaux retenu par le Conseil Municipal ;

Considérant la nécessité de faire appel à un cabinet de maîtrise d'œuvre pour établir une mission de base (Avant-projet sommaire, avant-projet définitif, dossier de déclaration de travaux, projet détaillé de conception, dossier de consultation des entreprises, assistance à la passation des marchés d'entreprises, direction des travaux, assistance à la réception des travaux);

Vu la proposition des cabinets d'architectes *ET DEMAIN*, *FAIVRE* et *Immobilier Construction* ;

Après délibération, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **RETIENT** la proposition d'honoraires du cabinet d'architecture *ET DEMAIN* au taux de 9.6 %
- **DIT** que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au budget primitif,
- **CHARGE ET AUTORISE** Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

La secrétaire de séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-07

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

LOGEMENT PLACE DE L'ÉGLISE A BRÉZÉ – DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX DE RENOVATION

Dans le cadre du projet de rénovation du logement communal situé Place de l'Église à Brézé, la commune souhaite mettre en œuvre un projet de qualité.

Considérant qu'avant tous travaux, un diagnostic amiante doit être réalisé ;

Vu le devis présenté ;

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **DECIDE** de retenir la proposition de la société *ABCEDI* pour la réalisation du Diagnostic Amiante avant travaux du logement situé Place de l'Église à Brézé, pour un montant de **1 920 € T.T.C.**
- **DIT** que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au budget primitif,
- **CHARGE ET AUTORISE** Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

La Secrétaire de Séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024
Délibération n° 2024 / 0708-08

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

**CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, DE
RENOUVELLEMENT URBAIN**

Exposé

La Communauté d'Agglomération s'est engagée en septembre 2015 dans le dispositif « Anjou Cœur de Ville » en réponse à l'étalement urbain et à la nécessité de réorganiser les centres-urbains autour de leurs services, de leurs commerces, de leur fonction de centralité d'accueil et de maintien de la population habitante.

A l'issue du 3^{ème} appel à manifestation d'intérêt à la réalisation d'un pré-diagnostic d'éligibilité par le département de Maine-et-Loire, une étude pré-opérationnelle a débuté en février 2022 sur les communes nouvelles de Gennes-Val-de-Loire, de Bellevigne-les-Châteaux ainsi que pour la commune de Vernantes.

Cette étude pré-opérationnelle, arrivée aujourd'hui à son terme, confirme l'adéquation du dispositif et propose des actions adaptées à mettre en œuvre en matière d'aménagements publics, de mobilités, de commerce et d'habitat.

Par ailleurs, la commune de Doué-en-Anjou, qui a la particularité d'avoir été accompagnée par l'Agglomération au moyen d'une OPAH-RD (Renouvellement et Développement) dédiée de 2017 à 2022 à l'échelle de l'ancien périmètre intercommunal de région de Doué-la-Fontaine, souhaite poursuivre la dynamique engagée et s'inscrire en complémentarité des actions prévues au programme Petite Ville de demain, en convergeant les moyens sur la centralité de Doué-la-Fontaine.

Une étude de calibrage d'objectifs et de moyens portée par l'Agglomération au 1^{er} semestre 2024 est ainsi venue objectiver le potentiel de logements à reconquérir dans le cœur de ville de Doué-la-Fontaine.

Le projet de convention d'OPAH-RU multi-sites :

Au total, le projet de convention d'OPAH-RU multi-sites a vocation à répondre aux enjeux de revitalisation de 8 centralités de ces 4 communes.

Le programme d'objectifs et de moyens, à conduire sur 3 ans, a été réalisé en étroite collaboration avec les différentes parties prenantes : l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), le Département de Maine-et-Loire, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et les 4 communes engagées.

Les objectifs et les ambitions du programme :

Les objectifs globaux pour des projets éligibles aux aides de l'ANAH sont évalués à 257 logements soit :

- 211 logements occupés par leurs propriétaires (33 pour Bellevigne-les-Châteaux)
- 46 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (7 pour Bellevigne-les-Châteaux)

Les financements et les engagements prévisionnels de l'opération :

ANAH	5 914 792 €
Dont aides aux travaux (propriétaires occupants et bailleurs – hors primes)	5 248 004 €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	301 920 €
Et aide ingénierie part variable	364 868 €
CA Saumur Val de Loire – maître d'ouvrage	1 333 000 €
Aides aux propriétaires occupants et bailleurs	704 000 €
Financement de l'ingénierie (HT)	629 000 €
Département du Maine-et-Loire	122 500 €
Propriétaires occupants – Energie/recours aux matériaux bio-sourcés	52 500 €
Financement de l'ingénierie (HT)	70 000 €

La communauté d'Agglomération saumur Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération, pilotera l'OPAH-RU et cofinancera la mission de suivi-animation de l'opérateur à sélectionner, bureau d'études spécialisé réunissant les compétences et les moyens adaptés. Outre la mission d'animation générale du dispositif, l'opérateur aura un rôle d'accompagnement technique et d'expertise.

Ce suivi-animation (signalé « ingénierie » dans les tableaux d'engagements financiers) porté par l'Agglomération est subventionnable à hauteur de 50% par l'ANAH sur la dépense H.T plafonnée à 250 000 € (soit une limite annuelle de 125 000 € d'aide ANAH) et à hauteur de 70 000 € sur la durée du programme par le département sur ses fonds propres, soit un financement prévisionnel maximum de 445 000 € pour le suivi-animation sur la dépense H.T.

Les aides communales :

En complément des autres actions de revitalisation, les 4 communes, pleinement engagées dans l'opération, adoptent, chacune, un règlement d'aides au logement au bénéfice des propriétaires pour soutenir l'action de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat dans les cœurs de bourgs.

Bellevigne-les-Châteaux accordera ainsi une aide au titre du « ravalement de façade tuffeau », de l'« accession sortie de vacance », l'« économie d'énergie » et de l'« adaptation logements » pour un montant maximum total de 153 500 €.

Délibération

Vu la loi n°2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment le chapitre II du titre III ;
Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire adopté en juin 2020 ;
Vu le règlement des aides financières au logement adopté par délibération municipale du 6 mai 2024 ;
Considérant l'intérêt communautaire défini en matière d'équilibre social de l'habitat pour la gestion d'OPAH et le suivi d'opération en faveur de l'amélioration du patrimoine bâti et de valorisation des cœurs de ville ;
Considérant les résultats de l'étude pré-opérationnelle conduite sur les communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire et Vernantes, objets du dispositif, ayant permis de faire émerger les enjeux de revitalisation partagés avec les communes concernées et avec les partenaires financiers pour 7 centralités ;
Considérant les résultats de l'étude de calibrage d'objectifs et de moyens conduite sur le cœur de ville de Doué-la-Fontaine, centralité de Doué-en-Anjou ;
Considérant les objectifs réalisables notamment en termes de logements à traiter ;
Considérant que la mise en place d'une OPAH-RU priorise l'amélioration de l'habitat existant, par le soutien et la création d'un parc locatif privé confortable dans lequel les loyers répondent aux ressources financières modestes des ménages, par le soutien aux logements durables, accessibles et à charges maîtrisées ;
Considérant les enjeux du PLH Saumur val de Loire et la priorité donnée à la valorisation de l'habitat existant, notamment la lutte contre la vacance de longue durée et l'amélioration de la performance énergétique des logements ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

D'APPROUVER les orientations, les objectifs ainsi que les engagements financiers tels que précisés dans le projet de convention OPAH-RU annexé à la présente délibération
DE DONNER autorisation au Maire ou son représentant pour signer ladite convention d'OPAH-RU ou toute convention qui serait nécessaire à la mise en œuvre de l'opération elle-même
DE DIRE, en application de l'article L.303-1 du code de la Construction et de l'Habitation, que le projet de convention OPAH-RU sera mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie de Bellevigne-les-Châteaux pour une durée d'un mois.

La Secrétaire de Séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –
Renouvellement Urbain – Multi-Sites**

**Bellevigne-les-Châteaux / Doué-en-Anjou /
Gennes-Val-de-Loire / Vernantes**

Période 1^{er} septembre 2024 / 31 août 2027

CONVENTION

Entre la **Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par **Jackie Goulet Claisse**, Président,

et l'**Etat**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par **Florence Dabin**, Présidente du Conseil Départemental du Maine et Loire

et l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **Florence Dabin**, Présidente du Conseil Départemental du Maine et Loire et dénommée ci-après « Anah »

et la **Commune de Bellevigne-les-Châteaux**, représentée par **Armel Froger**, Maire,

et la **commune de Doué-en-Anjou**, représentée par **Michel PATTEE**, Maire

et la **commune de Gennes-Val-de-Loire**, représentée par **Nicole MOISY**, Maire,

et la **commune de Vernantes**, représentée par **Thierry PAPOT**, Maire,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 (OPAH) et au programme d'intérêt général (PIG), en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), valant dans le Maine-et-Loire Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et Plan Départemental de l'Habitat (PDH) arrêté en date du 30 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, adopté en date du 11 juin 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le Conseil Départemental et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du jj/mm/aa, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) du jj/mm/aa au jj/mm/aa à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application.....	17
Art 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux.....	17
Chapitre II : Enjeux de l'opération.....	22
Art 2 – Enjeux.....	22
Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	23
Art 3 – Volets d'action.....	24
Art 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	43
Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	47
Art 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	47
Chapitre V : pilotage, animation et évaluation.....	52
Art 7 – pilotage de l'opération.....	52
Chapitre VI : Communication.....	58
Art 8 – Communication.....	58
Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	59
Art 9 – Durée de la convention.....	59
Art 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	59
Art 11 – Transmission de la convention.....	60

Préambule

Situé dans le département de Maine-et-Loire, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire regroupe 45 communes et compte 98 377 habitants selon les données de l'INSEE en 2020.

Au-delà de la centralité de Saumur qui concentre un peu plus de 26% des habitants, l'intercommunalité se caractérise par un territoire organisé par des bassins de vie formés autour de petites villes (Doué-en-Anjou, Montreuil-Bellay, Fontevraud-l'Abbaye, Vivy, Longué-Jumelles, Allonnes, Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire, Vernantes...). Parmi celles-ci, plusieurs d'entre-elles se sont constituées en communes nouvelles dont Doué-en-Anjou, Bellevigne-les-Châteaux et Gennes-Val-de-Loire. Ces communes disposent donc de plusieurs centralités.

Ces polarités et leur(s) centralité(s) ont la particularité d'être des pôles de vies anciens, caractérisés par un habitat traditionnel de tuffeau et d'ardoise sur un modèle de tissu urbain plutôt dense. Certains d'entre eux concentrent aujourd'hui un certain nombre d'enjeux de requalification :

- **D'un point de vue patrimonial**, l'entretien de ces immeubles datant pour la plupart du XIX^{ème} siècle constitue un enjeu majeur de la dynamisation de ces villes, aujourd'hui grevées par une image vieillissante, avec des immeubles « verrues » dans les centres anciens
- **D'un point de vue énergétique**, accélérer la rénovation thermique des bâtis anciens et favoriser un habitat de qualité au plus près des centralités d'équipements, de commerces et de services
- **D'un point de vue démographique**, accompagner l'évolution des logements aux parcours de vie de leurs occupants. Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, il s'agit de faciliter l'adaptation de logements souvent à étage, sans toutefois compromettre leur faculté d'être restructurés à l'occasion d'une rénovation globale ultérieure
- **D'un point de vue des espaces publics et du commerce**, coordonner les actions en centre-ville et centre-bourg en vue d'une action visible et durable sur le tissu ancien. Il s'agit dès lors de tester les capacités de mutation des îlots anciens pour organiser une récupération foncière et une revalorisation des centres-villes pour des usages nouveaux : résidentiels, services, activités ou commerces, équipements...

Pour répondre à ces enjeux, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a organisé progressivement sa politique d'accompagnement des habitants dans l'amélioration de leurs logements, et en parallèle la capacité des communes à intervenir en centre ancien.

Cette stratégie a été également traduite dans le **programme local de l'habitat** intercommunal 2020-2026 au travers de 5 actions :

- Action n°4 : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie
- Action n°5 : Accompagner le réinvestissement du parc privé en combinant moyens incitatifs et moyens coercitifs
- Action n°6 : Accompagner les ménages à toutes les étapes de la réalisation des travaux
- Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de perte d'autonomie

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération s'est engagée dans le programme départemental de revitalisation « Anjou Cœur de Ville » dont elle assure la maîtrise d'ouvrage au bénéfice des communes engagées. Cela s'est traduit par la réalisation d'appel à manifestation d'intérêt auprès des communes qui ont permis l'accompagnement à la mise en place puis le pilotage **d'Opérations Programmées d'Amélioration de Habitat Renouvellement Urbain** sur certaines des polarités locales (Montreuil-Bellay, Fontevraud-l'Abbaye, Vivy, Longué-Jumelles et Allonnes).

La commune de Doué-en-Anjou a la particularité d'avoir été accompagnée par la communauté d'agglomération à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt national « centre-bourgs ». Elle a bénéficié d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation et Développement conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (CASVL) de 2016 à 2022.

Cette première opération a permis la mise en œuvre de nombreuses actions visant à la revitalisation du Cœur de Ville de Doué-en-Anjou qui étaient inscrits dans un premier plan-guide parmi lesquelles :

- Opération d'aménagement d'espaces publics (Place des Fontaines)
- Création d'équipements structurants (Maison de Santé Pluridisciplinaire)
- Création de logements (Démolition-Construction de l'îlot des Fontaine pour un programme d'une vingtaine de logements locatifs sociaux et rdc commercial)
- Actions relatives à la dynamique commerciale (manager Centre-ville, fonds façades, actions d'animation)

Dans ce cadre opérationnel, la question du traitement de l'Habitat privé a été traité via une OPAH RU dédiée. Cette opération a été menée en complément d'une OPAH généraliste sur le reste de territoire communal.

Afin de poursuivre la dynamique déjà engagée et s'inscrire en complémentarité avec les actions du programme PVD, il y a un enjeu à poursuivre les actions dans le cadre d'une OPAH-RU dédiée. En effet, malgré les effets positifs de la précédente opération, il apparaît nécessaire de déployer une nouvelle action forte pour poursuivre la reconquête du parc privé de logements.

En ce sens, l'engagement d'une étude pré-opérationnelle a permis de confirmer l'opportunité de la mise en place d'une OPAH RU et d'identifier, plus précisément, les enjeux liés au territoire communale ainsi que le potentiel de logements à réhabiliter. L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir les éléments de diagnostic suivant :

Sur le volet urbain :

- Une volonté locale forte en termes d'actions de revitalisation inscrites dans la convention Petites Villes de Demain qui prévoit notamment le traitement urbain et immobilier d'îlots mutables
- Une ville de caractère patrimonial et architectural
- Des situations immobilières complexes qui perdurent en termes de dégradation et de vacance
- Quelques rez-de-chaussée commerciaux marqués par de la vacance. Ces immeubles ont également une vocation habitat, ce qui renforce les problématiques de traitement (copropriétés, accessibilité des logements depuis le rdc, etc.)

Sur le volet immobilier :

- 1 771 logements dans le périmètre d'étude élargi, dont **1 523 de propriété privée** (86 % des logements du périmètre)
- **Un parc de logements privés relativement ancien en centralité** : 77 % des logements privés du périmètre ont été construits avant 1975, soit avant les premières réglementations thermiques et 46 % avant 1900 (701 logements privés)
- 1 328 logements parc privés seraient occupés à **62 % par des propriétaires occupants et 37 % par des locataires, avec, pour ces derniers, une très forte concentration de l'offre au « cœur » du périmètre.**
- **Une vacance structurelle** relativement présente en **cœur de bourg** : **66 logements parc privé vacants depuis plus de 2 ans** (41 maisons et 25 appartements) **parmi 168 sur la commune**
- **Une dynamique notable en termes de marché avec 155 ventes de logements** depuis 2019 (jusqu'au premier semestre 2023) **parmi les 526** sur l'ensemble de la commune (30 %)
- **Une demande locative sociale importante et non pourvue** (314 demandes inventoriées sur la commune au 12 décembre 2023 pour 76 attributions) : 73 % de demandes en T2 et T3

Sur le volet copropriétés :

- 50 copropriétés dont 28 copropriétés d'habitation sur la commune (*a minima* deux logements)
- **38 copropriétés identifiées au sein du périmètre dont 24 comptent deux logements ou plus**
- Des copropriétés anciennes et de petites tailles
- **Un retard à l'obligation d'enregistrement**
4 immatriculations dont 3 seulement au sein du périmètre
- **24 copropriétés a priori éligibles** à MaPrimeRénov' Copropriétés (dont 18 copropriétés dites verticales) au sein du périmètre d'étude mais **seulement 2 immatriculées**

Sur le volet Habitat Indigne et social :

- **Un parc de logements dégradés peu présent statistiquement sur la commune** : 292 logements classés dans les catégories cadastrales 7 et 8, soit 5 % de l'ensemble des logements
- 60 logements classés dans les catégories cadastrales 7 et 8 à l'échelle du périmètre (3 % des logements du périmètre), dont 54 de propriété privée
- **Ne pas sous-estimer de futures situations potentielles de dégradation et d'indignité** des logements derrière les façades

Sur le volet Energie et précarité énergétique :

- **Un parc de logements ancien, par définition énergivore** (Habitat 29 % de la consommation d'énergie sur la CA Saumur Val de Loire)
- **46 % des résidences principales utilisent l'électricité comme énergie principale** pour le chauffage du logement, une part qui monte à plus de 50 % pour les locataires du parc privé (75 %) et social (54 %)
- Des **défauts d'entretien et des situations de précarité énergétiques** relativement présentes en cœur de bourg au croisement des revenus des ménages
- 46 % des DPE réalisés, depuis juillet 2021, sur la consommation d'énergie sont classés en étiquettes E, F ou G, avec une concentration importante de ces logements au « cœur » du périmètre

- **50 % des ménages sont de revenus modestes et très modestes** (1335 ménages éligibles aux aides de l'Anah) et 34 % aux revenus intermédiaires

Sur le volet adaptation :

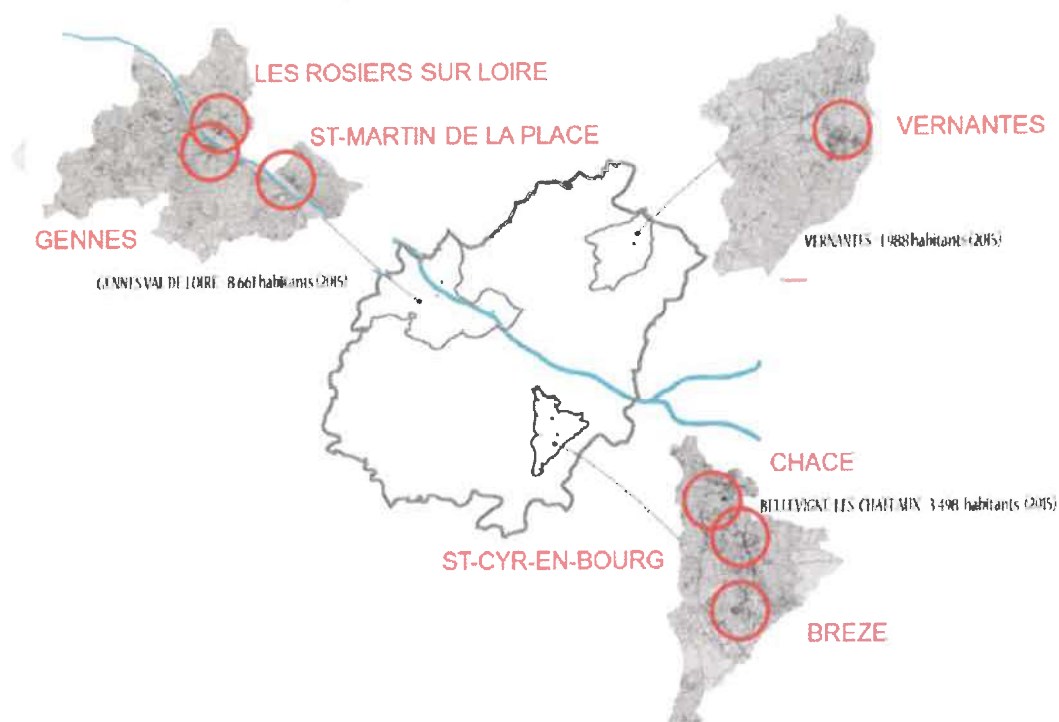
- **Un vieillissement de la population marquée par une hausse des 60 ans et plus** (+2 % par an entre 2014 et 2020)
- Une tendance renforcée par l'attractivité de la commune et des services qu'elle peut offrir vis-à-vis des classes d'âge les plus élevées

Sur le volet Commerces et Services :

- La ville de Doué-en-Anjou définie comme une polarité commerciale avec une dynamique soutenue par une ingénierie publique dédiée (Manager de Centre-Ville) et un dispositif d'aides au traitement des façades commerciales
- Une protection de l'appareil commercial en centralité via le PLUi
- Un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant, notamment en termes de santé avec la création d'une Maison Pluridisciplinaire de Santé en plein centre-ville

Par ailleurs, de nouvelles réflexions ont été engagées sur les centralités de 3 autres communes : Bellevigne-les-Châteaux Gennes-Val-de-Loire et Vernantes et plus spécifiquement sur la revitalisation de leurs sept centralités. Ces réflexions font suite à un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour intégrer le dispositif Anjou Cœur de Ville.

- Bellevigne-les-Châteaux : les travaux ont porté sur les trois centres anciens de Chacé, Saint-Cyr-en-bourg et de Brézé.
- Gennes-Val-Loire (Petite Ville de Demain), les réflexions ont ciblé les bourgs des Rosiers-Sur-Loire et Gennes situés de chaque côté de la Loire et le bourg de Saint-Martin-de-la-Place un peu au Sud et séparé du reste du territoire par la commune de Saint-Clément-des-Levées.
- Vernantes : les travaux ont porté sur son centre ancien.



Les analyses de l'étude de revitalisation a montré un certains nombres d'enjeux communs mais également quelques spécificités. On peut noter globalement :

- Un ralentissement de la dynamique démographique avec un vieillissement de la population et une baisse de la capacité d'accueil des ménages avec enfants (moins forte à Bellevigne-le-Château et Gennes-Val-de-Loire) et un niveau de ressource des ménages plutôt faible particulièrement à Vernantes.
- Une sous-mobilisation des aides de l'Anah au regard du potentiel identifié dans les centres-bourgs, des situations d'habitat très dégradées ponctuelles (plus concentrées sur Vernantes), des situations fréquentes de façades peu valorisées et délabrées, une problématique de trafic routier qui ne favorise pas une valorisation immobilière des axes les plus fréquentés.
- Des besoins d'amélioration de l'habitat exprimés par les habitants des centralités en terme d'isolation, de chauffage, de façade.
- Une augmentation de la vacance (avec un niveau élevé à Vernantes, modéré à Bellevigne-les-Châteaux et plus faible à Gennes-Val-de-Loire), un déficit de logements locatifs et de petite taille (un plus de logements locatifs privés sur Vernantes, un peu plus de logements locatifs sociaux sur Gennes-Val-de-Loire), un marché qui a favorisé la reprise et la réhabilitation de certains biens (mais pas d'une manière homogène)

Commune(s)	Nombre de logements vacants	Nombre de propriétaires concernés
Gennes-Val-de-Loire	153 logements	134 propriétaires
Bellevigne-les-Châteaux*	47 logements	42 propriétaires
Vernantes*	47 logements	42 propriétaires

Source Outil Zéro Logement – Croisement Données Fichier F1767BISCOM – Locaux vacants 2023 & fichiers fonciers 2022

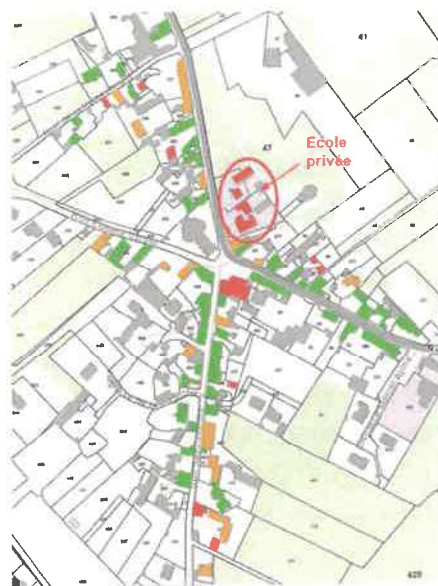
Plus spécifiquement, pour chacune des centralités concernées, les enjeux suivants ont été relevés :

Bellevigne-les-Châteaux - Brézé

La commune déléguée de Brézé s'articule autour de l'Eglise en position centrale et s'étire vers l'entrée du Château au nord en longeant le coteau. Il se compose d'un bâti à l'identité architecturale marquée par la pierre de tuffeau et l'ardoise structurant un tissu urbain dense et homogène. Le parc de logement ancien est occupé en majorité par des propriétaires, ou en résidences secondaires. Les grands bâtis sont parfois divisés en logements locatifs.

On note un besoin en matière de logements locatifs, celui-ci étant peu disponible. La demande de logement social illustre le décalage actuel entre l'offre disponible composée d'un patrimoine de logements moyens à grands (T4 à T6) alors que la demande se porte essentiellement sur des T3, aujourd'hui peu nombreux.

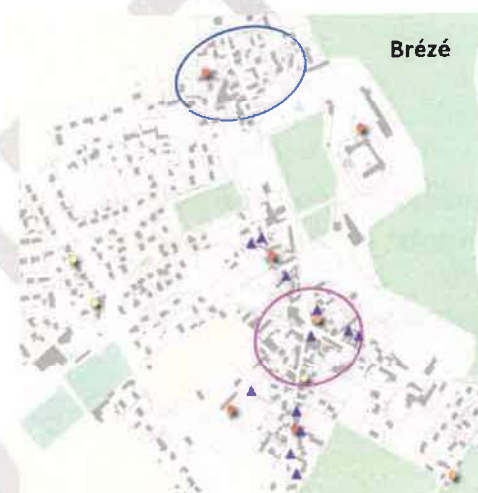
Sur le périmètre du centre-bourg, une concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » a été constaté sur les rues de Saint-Vincent, rue de l'Amiral Maillé Brézé et rue du Puits Aubert et des problématiques d'insalubrités ont été relevés sur certains bâtis. Un peu moins d'une vingtaine de logements seraient vacants dont près de la moitié en état moyen à mauvais.



Etat extérieur du bâti :

- Bon (Façade entretenue, Rénovation réalisée, Double vitrage, Toiture et zincuena en bon état)
- Moyen (Entretien façade à faire, matériaux anciens ou matériaux inadéquats, simple vitrage)
- Mauvais (Façade ou bâti dégradés, simple vitrage, toiture et ou zincuena en mauvais état)

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Brézé.



Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé ▲

Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement

Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

Étude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taleb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

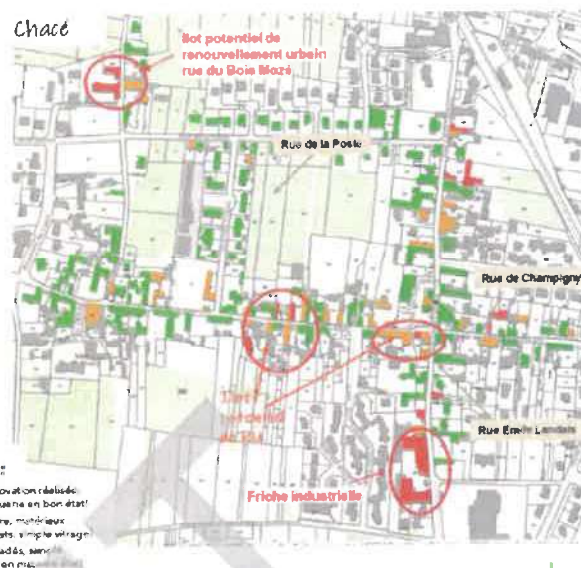
Bellevigne-les-Châteaux - Chacé

L'habitat de la commune déléguée de Chacé présente un aspect qualitatif et homogène, lié à l'emploi de matériaux nobles et valorisés (pierre de tuffeau, ardoise, bois). La restauration des maisons anciennes y est qualitative et les aménagements récents de voiries et des espaces publics valorisent le tissu urbain et le bâti ancien. L'habitat y apparaît comme un élément identitaire fort et valorisable touristiquement en lien avec l'activité viticole ancrée dans le bourg.

Le bourg présente une plus grande diversité typologique au regard de son parc plus étendu, mais on note toutefois un besoin en matière de diversification de l'offre de logements puisque l'offre locative y apparaît peu développée et recherchée. Le parc de logement social montre ainsi que la demande est forte pour des T3 ou T4 en locatif (32 demandes sur ces typologies en novembre 2023) alors que le parc ne comporte que 6 logements.

Le développement de l'offre de logement en lotissement répond en partie à la demande de maisons à l'achat mais les budgets contraints des ménages dans le contexte actuel de taux forts, permettent moins aux jeunes familles d'y accéder. Les prix immobiliers étant également élevés sur la commune. Une offre locative plus abondante et adaptée aux besoins (espaces extérieurs notamment) apparaît donc à poursuivre.

Sur le périmètre du centre-bourg, on note la concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » sur les rues **Emile Landais**, **rue de l'Eglise** et **rue de Champigny**. Des îlots bâtis en mauvais état **rue du Bois Mozé** et **rue de l'Eglise** ont également été repérés avec une potentielle insalubrité à vérifier. Le centre -bourg comprend également quelques bâtis problématiques à rénover (Auberge, ancienne ferme **rue E. Landais**, dépendances dégradées) et **une friche importante** **rue Emile Landais** (ancien bâti industriel).



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Chacé.

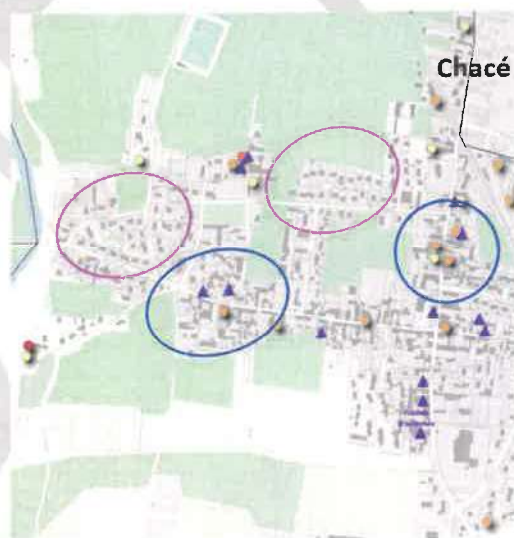
Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé

Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement



Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

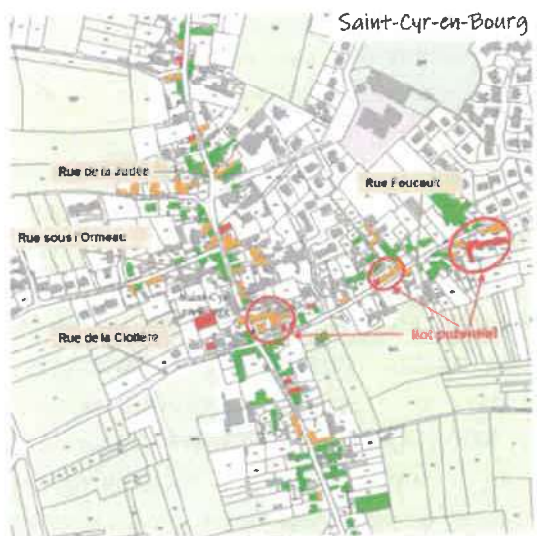
Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

Bellevigne-les-Châteaux - Saint-Cyr-en-Bourg

Saint-Cyr-en-Bourg se structure le long de la voie principale dans sa partie ancienne. Les maisons en pierre de tuffeau restaurées de manière qualitative et les espaces publics récents valorisent le cœur de bourg. L'habitat est également marqué par les maisons de Maître des exploitations viticoles, nombreuses au sein du bourg. Ponctuellement, le bâti ancien rural présente des problématiques de rénovation ou des façades dégradées, cela reste toutefois marginal, dans un contexte où les prix immobiliers sont assez élevés. La commune possède un nombre important de logement sociaux (31) au regard de la demande actuelle (10 en nov 2023), toutefois les typologies demandées (studios, T2, T3) ne correspondent pas tout à fait à l'offre présente sur la commune (T3, T4, T5).

Sur le périmètre du centre-bourg, on note : une concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » sur les rues Sous l'Ormeau, rue de la Judée, rue de la Paleine et rue Foucault, un îlot en mauvais état rue Foucault, avec un bâtiment en ruine (démolition envisagée) et quelques bâtis problématiques à rénover (rue de la Clotière)

- Etat extérieur du bâti :**
- Bon (Façade entretenue, Rénovation réalisée, Double vitrage, Toiture et zinguerie en bon état)
 - Moyen (Entretien façade à faire, matériaux enduit ou menuiserie inadéquates, simple vitrage)
 - Mauvais (Façade ou bâti dégradés, simple vitrage, toiture et ou zinguerie en mauvais état)



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Saint-Cyr-en-Bourg.

Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

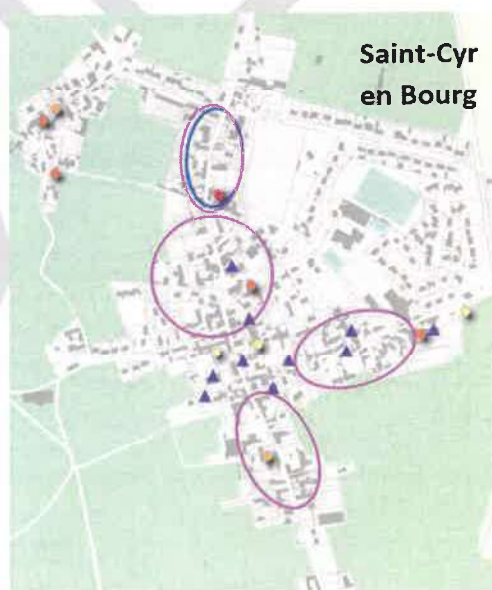
- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé ▲

Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement

Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC



Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initia – Art des villes et des champs

Les enjeux de la commune de Gennes-Val-de-Loire s'inscrivent dans la stratégie globale définie dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain.

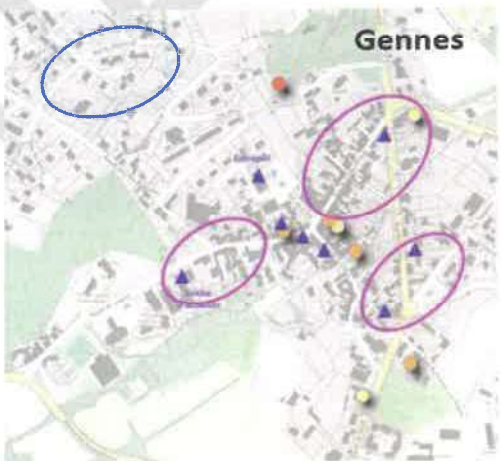
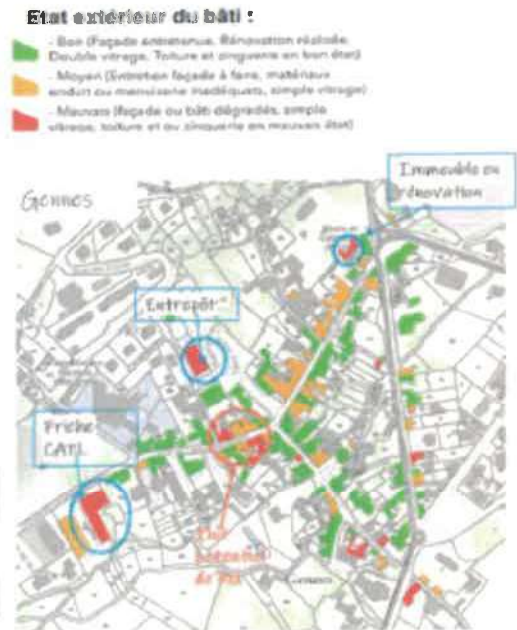
Gennes-Val-de-Loire - Gennes

Le périmètre du cœur de bourg comprend une part importante d'habitat ancien, dont une partie est dégradée. Les rues de l'Ancienne Mairie et de la République sont les plus concernées. Les façades en pierre de tuffeau nécessitent souvent un entretien particulier et coûteux pour les propriétaires nécessitant un accompagnement de la collectivité pour inciter à la réalisation de travaux. La Rue de la République ayant perdu sa vocation commerciale présente un nombre important de façades commerciales transformées en logements, avec des résultats dénaturant parfois la qualité du bâti. L'offre de logement apparaît peu diversifiée au regard des besoins, notamment pour l'offre locative et de petits logements. Les chiffres de la demande de logement social montrent ainsi que les T2 et T3 sont particulièrement demandés, malgré des délais d'attente dépassant les 14 mois.

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Gennes.



Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC



Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes - Audicce - Guy Taleb Conseil - Emprixia - Initio - Art des villes et des champs

Gennes-Val-de-Loire - Les Rosiers-sur-Loire

Le bourg des Rosiers-sur-Loire est attractif en matière d'habitat. La diversité de son parc est toutefois assez faible. On note de nombreuses demandes pour du locatif et de petites typologies également. Les studios et les 2 pièces sont notamment les plus demandées pour le logement social, mais très peu disponibles au sein du bourg. 29 demandes en cours pour 8 logements et 0 attributions en 2022. Le parc privé a donc un rôle social à jouer pour compléter les besoins de diversification de l'habitat.

Les façades commerciales présentent des transformations en logement parfois problématiques, dont l'aspect dénaturé vient dégrader l'image qualitative du bourg. La patrimoine bâti ancien nécessite également une vigilance lors de sa division en logements et sa rénovation. L'emploi de matériaux non traditionnels (PVC, enduit ciment, peinture organique) dégrade parfois les façades anciennes.

Etat extérieur du bâti :

- Bon (Façade entretenue, Rénovation réalisée, Double vitrage, Toiture et zinguerie en bon état)
- Moyen (Entretien façade à faire, matériaux enduit ou mansardés inadéquats, simple vitrage)
- Mauvais (Façade en très mauvais état, simple vitrage, toiture et ou zinguerie en mauvais état)



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg des Rosiers-sur-Loire.

Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé



Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement



Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

Gennes-Val-de-Loire - Saint-Martin-de-la-Place

Les besoins en logement sur le bourg sont différents de ceux de Gennes et des Rosiers, les services étant moins présents sur la commune, les ménages souhaitant s'installer à Saint-Martin sont plutôt des couples avec ou sans enfants, recherchant un logement de 3 à 4 pièces. Les demandes de petits logements sont plus rares. L'offre pour la construction neuve est devenue très rare sur la commune soumise à un risque d'inondation. Les derniers espaces constructibles au sein du bourg font l'objet d'un projet de lotissement privé. Le bourg est plus marqué par la vacance et une faible diversité de typologie.

L'habitat dense du bourg est constitué d'un bâti ancien utilisé autrefois par les mariniers de Loire. L'état du bâti ancien interroge, au moins deux cas visités présentaient des problèmes structurels et nécessitent de lourds travaux de rénovation, voire de sécurisation de l'habitation. D'autres bâtis rue Dupetit-Thouars notamment pourraient présenter ces problématiques. Les propriétaires de ces maisons sont parfois modestes et ne peuvent faire face à ces dépenses. Une aide publique apparaît nécessaire dans ces cas pour intervenir sur le bâti.



Etat extérieur du bâti :

- Bon (Façade entretenue, Rénovation réalisée, Double vitrage, Toiture et zinguerie en bon état)
- Moyen (Entretien façade à faire, matériaux enduits ou menuiseries inadéquates, simple vitrage)
- Mauvais (façade et/ou bâti dégradés, simple vitrage, toiture et ou zinguerie en mauvais état)

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Saint-Martin-de-la-Place.

Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé ▲

Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement



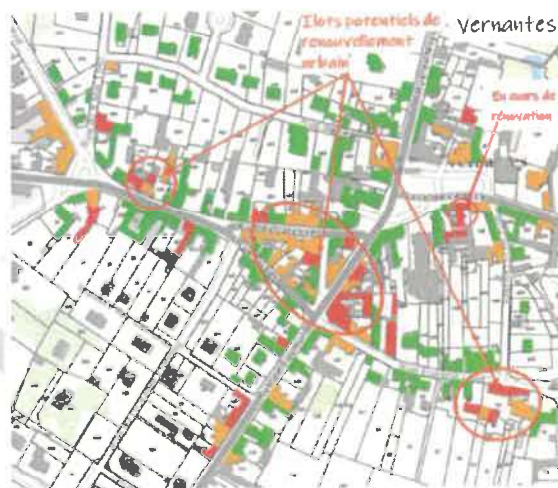
Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audice – Guy Taieb Conseil – Emprxia – Initio – Art des villes et des champs

Vernantes

Vernantes se distingue par la **présence d'un fort trafic routier de poids-lourds** traversant sa partie centrale (rue de Saumur). L'incidence de ce passage sur l'habitat apparaît distinctement au regard de la **dévalorisation d'une partie du bâti situé le long de cet axe** (façades dégradées) et de la **progression de la vacance commerciale**. Les logements locatifs ou occupés par leur propriétaire sur le centre-bourg apparaissent parfois peu entretenus, voire présentent des problématiques d'insalubrité ou de décence. La **diversité de l'offre de logements apparaît à renforcer**, au regard du nombre important de pavillons en lotissement (à proximité du centre-bourg) et **d'une offre locative peu développée ou de mauvaise qualité (bâti ancien mal rénové)**. Une

Sur le périmètre du centre-bourg, on note une **concentration du bâti en état moyen voire très dégradé sur les rues de Saumur et de Jalesne**. Le **bâti dégradé** apparaît essentiellement lié à la **problématique routière poids lourds** de la rue de Saumur, mais également rue de Jalesne (moins passante). Des **îlots de bâtis dégradés se sont formés avec le temps**, constituant un **paysage urbain d'entrée de bourg très dévalorisant pour la commune et les commerces encore présents**. D'autres cas de **bâtis très dégradés** apparaissent aux extrémités du bourg, **rue Eugène Livet face au Lavoir**, **plusieurs maisons** en front de rue appartenant à la même propriété sont **très dégradées**. Un **îlot est également relevé en bout de rue de Jalesne**, constitué de garages et de maisons anciennes dégradées. **Enfin, une vingtaine de logements sont vacants depuis plus de 2 ans dont la moitié présentent des signes de fragilités extérieures**.



Etat extérieur du bâti :

- Bon (Façade entretenue, Renovation réalisée, Double vitrage, Toiture et zinguerie en bon état)
- Moyen (Entretien façade à faire, matériaux enduit ou menuiseries mal déquadrées, simple vitrage)
- Mauvais (façade de bâti dégradé, simple vitrage, toiture et ou zinguerie en mauvais état)

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Vernantes.

Classement cadastral des logements vacants depuis plus de 2 ans

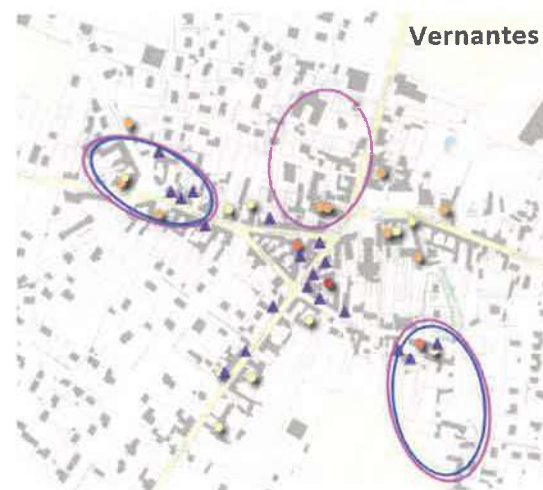
- 4 ou 5
- 6
- 7
- 8

Aspect extérieur du bâti qualifié de dégradé ▲

Fragilités de peuplement

- Précarité sociale
- Vieillesse et isolement

Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC



Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taiéb Conseil – Emprixia – Inibo – Art des villes et des champs

Les intentions du projet

En matière d'habitat, les habitants des centralités des quatre communes bénéficient d'un certain nombre de dispositifs préexistants portés par la politique nationale de l'Anah et de l'Ademe, le Conseil Départemental de Maine et Loire et Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

A ce jour, on compte :

- Le dispositif France Rénov'
- Deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) porté par le Conseil départemental de Maine et Loire :
 - o PIG Grande Précarité Energétique et Adaptation
 - o PIG Résorption Habitat Dégradé et Insalubre
- Des aides aux ménages portées par Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

A NOTER : Dans le cadre des évolutions des dispositifs, il convient de souligner que le déploiement de la future OPAH RU Multi-sites devra se faire en articulation avec les modalités d'un futur Pacte Territorial (dont les modalités stratégiques et opérationnelles ne sont pas encore connues en date de l'écriture de la présente convention)

Ces dispositifs couvrent un certain nombre de problématiques et notamment :

- la rénovation énergétique des logements
- la diversification de l'offre
- l'adaptation des logements
- l'habitat insalubre et dégradé
- la réduction de la vacance de longue durée

Aides "hors secteurs opérationnels"		
Prop. occupants	Prop. bailleurs	
Amélioration énergétiques	10% HT (à aval) jusqu'à 1000€ Agg + Nat/De 500€ chev/HT	
Aide à l'acquisition des logements sociaux	Aide de 10 € au m ² dans la limite de 100€ HT Pour travaux d'amélioration énergétique de logements de 13 ans	
Logements très dégradés	1% HT (à aval) jusqu'à 2000€ Agg	
Adaptation handicap	15% HT (à aval) jusqu'à 2000€ Agg	
Consolidation et entretien	5% HT (à aval) jusqu'à 2000€ Agg	

Toutefois, pour en bénéficier les ménages entrent dans la file d'attente du dispositif départemental ou des dispositifs nationaux. Ils ne bénéficient pas d'une priorisation ni d'une animation pro-active dédiée. **Cela signifie que les ménages qui veulent passer à l'acte peuvent le faire en recourant aux dispositifs existants mais que les autres ne le font pas forcément, de surcroît dans les secteurs de centres anciens où le coût des travaux et les prescriptions urbanistiques peuvent constituer un frein.**

Par ailleurs, ces outils ne prennent pas en compte la dynamique nécessaire à mettre en œuvre sur le volet habitat dans le cadre des programmes globaux de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes définis en parallèle.

Il s'agit donc mettre en place un dispositif pro-actif sur le périmètre des projets pour favoriser le passage à l'acte des ménages. Aller-vers les propriétaires occupants et bailleurs avec une communication renforcée, adaptée aux besoins afin de les sensibiliser et de les accompagner à améliorer leur logement et/ou les remettre sur le marché et d'engager des réflexions opérationnelles sur quelques îlots dégradés.

Pour cela, il est proposé de s'appuyer sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi-site à l'échelle de 8 centres-bourgs répartis sur 4 communes (portée par Saumur Agglomération) pour concentrer les moyens d'animation sur les secteurs identifiés.

A l'issue de ces constats, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application

Art 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain multi-site des centres-bourgs des communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire, Vernantes et Doué-en-Anjou pour une période de 3 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'opération est multi-site et concerne quatre communes et 8 centres-bourgs. Leurs contours ont été dessinés en concertation avec les quatre communes concernées, Saumur Agglomération et le délégataire des aides à la pierre.

Concernant, les communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire et de Vernantes, il s'agit de périmètres resserrés sur les centres-bourgs où se concentrent des poches d'habitat ancien qui nécessitent une intervention en articulation avec les politiques de revitalisation globale de ces bourgs qui sont portées en parallèle par les communes. Ils associent le périmètre de l'OPAH-RU et un périmètre d'opération de façade encore plus resserré.

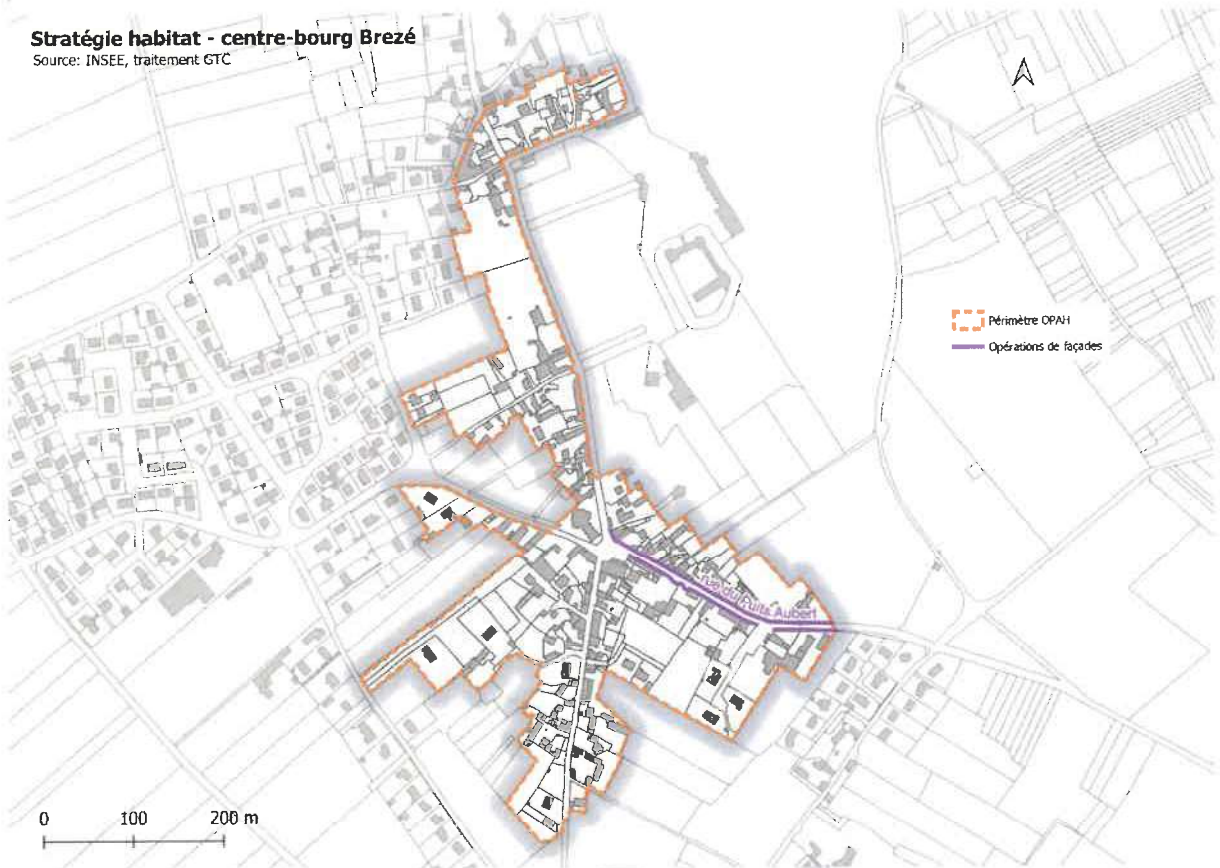
Concernant Doué-en-Anjou, en cohérence avec le périmètre de la Convention ORT, un périmètre spécifique OPAH-RU a été défini et retenu en phase l'étude pré-opérationnelle. Celui-ci intègre le secteur « Centralité – Commerce – Services » et « Pôle Services – Enfance – Jeunesse » inscrits dans la Convention ORT. C'est également sur ce périmètre que sont localisés les principales actions « Immobilier - Habitat – Foncier » inscrites dans la Convention ORT.

Le périmètre proposé intègre également le tissu urbain le plus ancien et prenant en compte les secteurs et immeubles à enjeux (dont 95% des immeubles de la commune « souffrant » de vacance structurelle). Enfin, l'intégration des franges pavillonnaires Est des années 60 et 70, permettra de viser une offre, à améliorer, mais plus abordable pour les cibles « familles et/ou primo-accédants » modestes.

Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Brezé

Stratégie habitat - centre-bourg Brezé

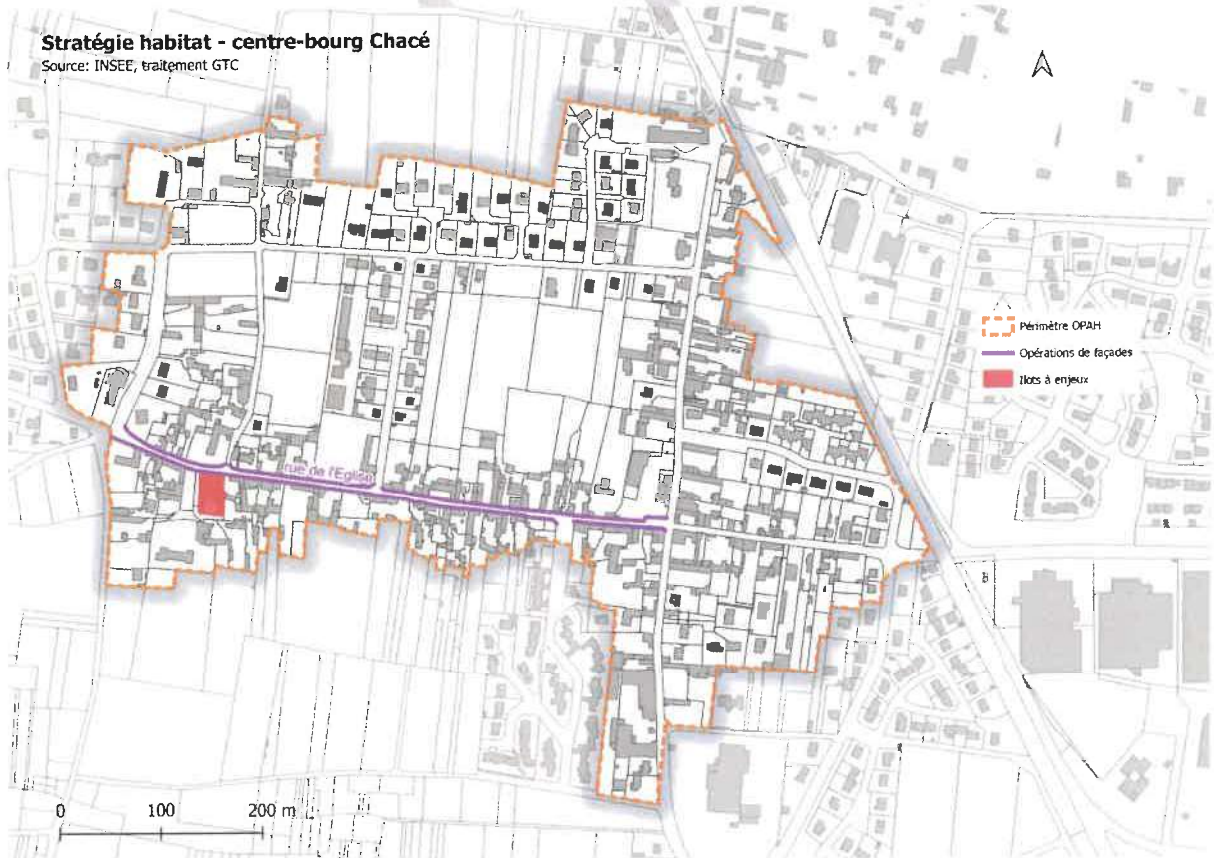
Source: INSEE, traitement GTC



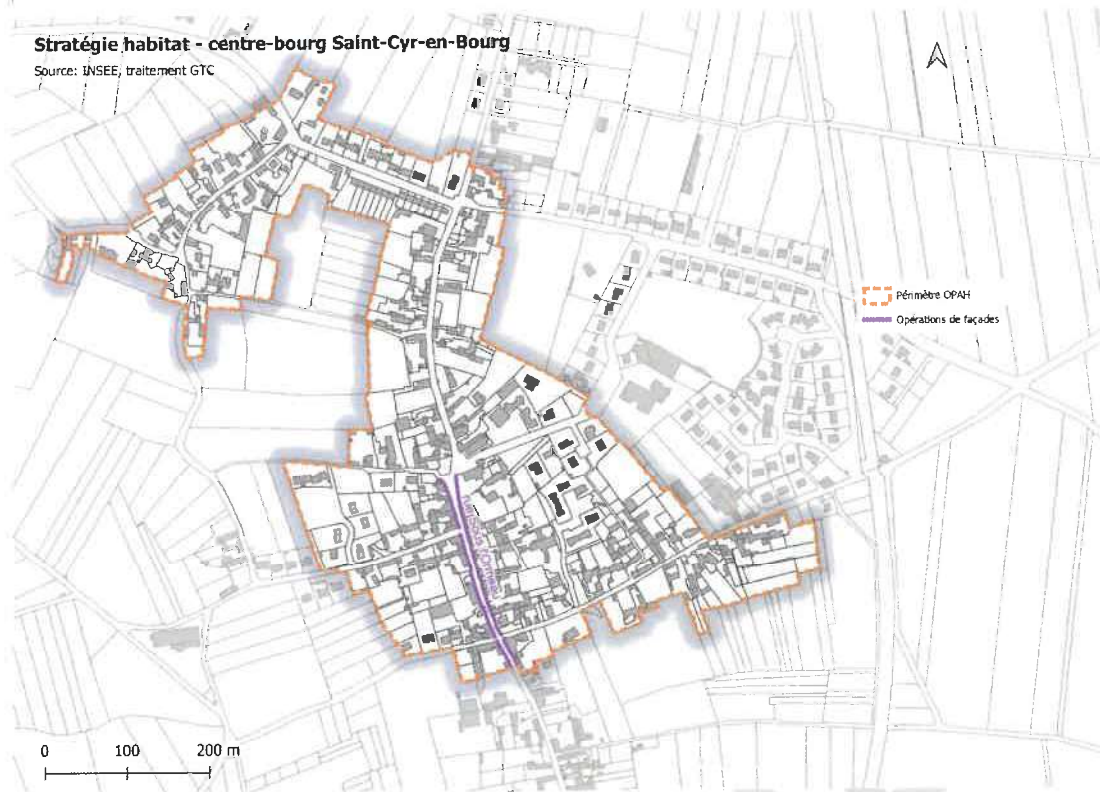
Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Chacé (Chef-lieu)

Stratégie habitat - centre-bourg Chacé

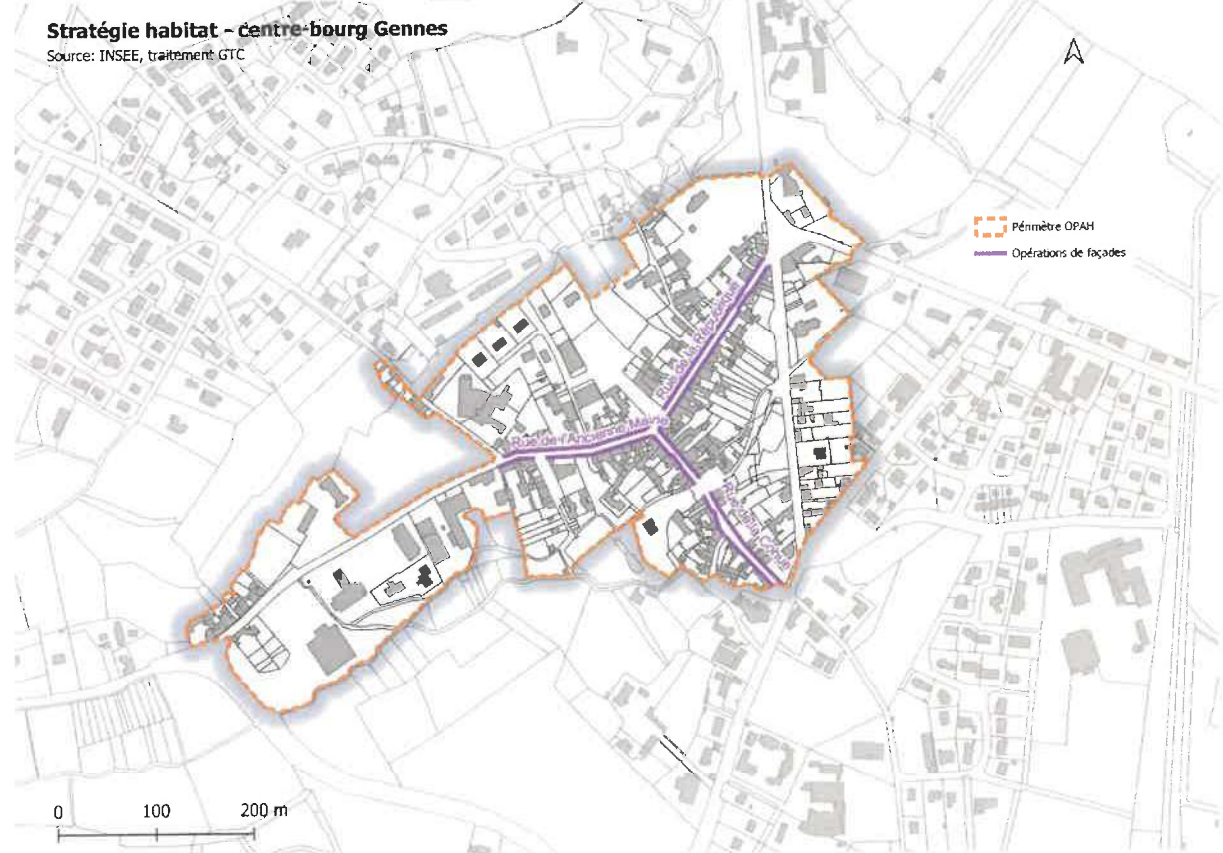
Source: INSEE, traitement GTC



Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Saint-Cyr-en-Bourg



Gennes-Val-de-Loire – Cœur de ville de la commune déléguée de Gennes



Gennes-Val-de-Loire - Cœur de ville de la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire

Stratégie habitat - centre-bourg Les Rosiers sur Loire

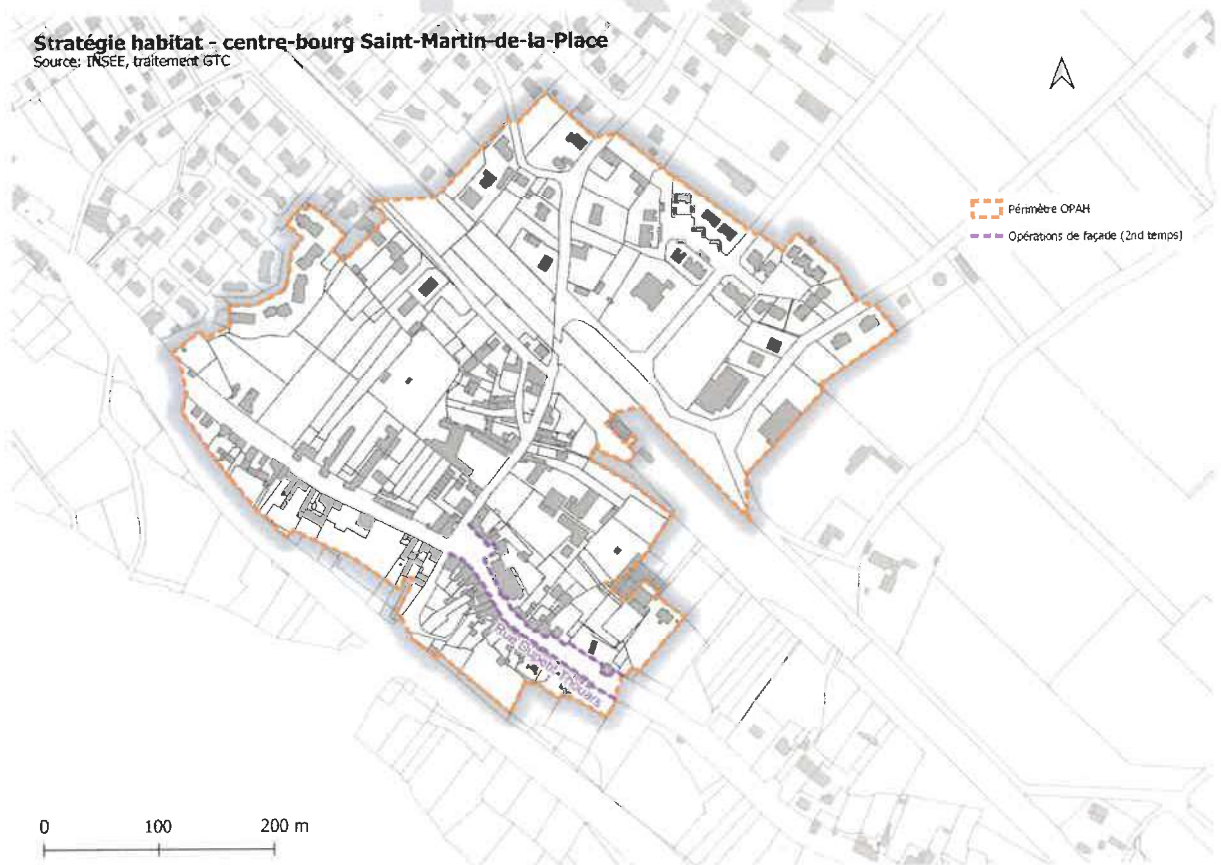
Source: INSEE, traitement GTC



Gennes-Val-de-Loire – cœur de ville de la commune déléguée de Saint-Martin-de-la-Place

Stratégie habitat - centre-bourg Saint-Martin-de-la-Place

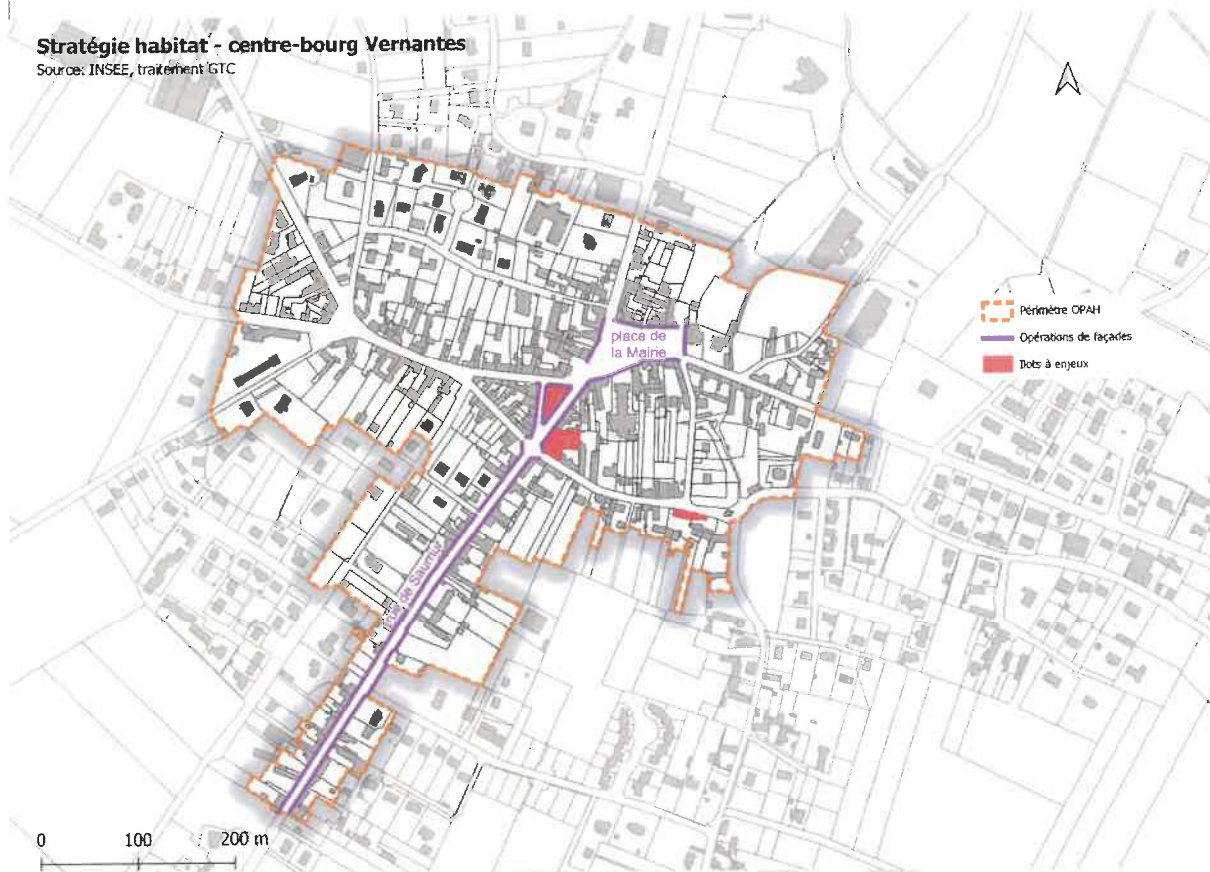
Source: INSEE, traitement GTC



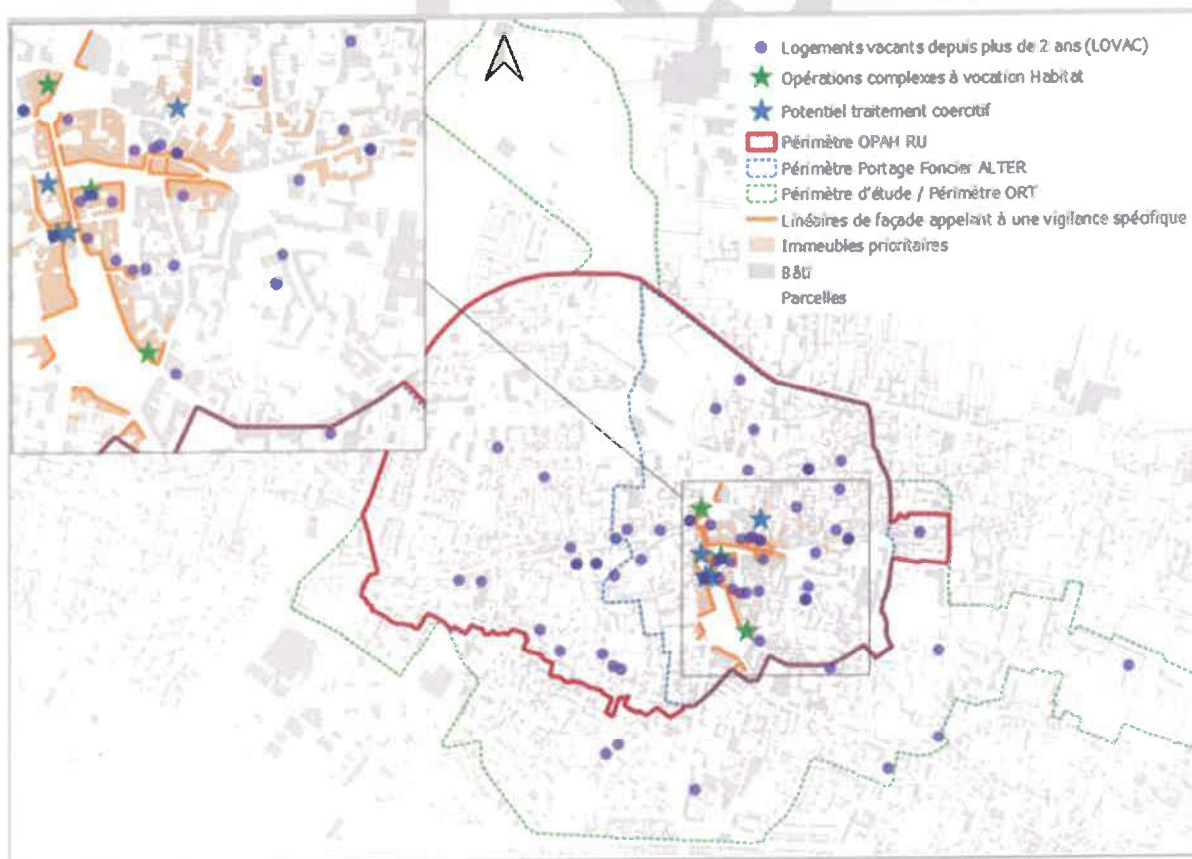
Vernantes – Cœur de ville

Stratégie habitat - centre-bourg Vernantes

Source: INSEE, traitement GTC



Doué-en-Anjou – Coeur de ville de la commune déléguée de Doué-la-fontaine (Chef-lieu)



Cette opération multi-site couvre plusieurs champs d'intervention.

- La lutte contre la vacance structurelle des logements et le cas échéant lutte contre le logement très dégradé
- L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs logements
- Le développement d'une offre de logements conventionnés.
- Le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- La préservation et amélioration de la qualité urbaine et architecturale du bâti des cœurs de ville

Chapitre II : Enjeux de l'opération

Art 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par les études de revitalisation des centres-bourgs pour les communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire et Vernantes et par l'étude pré opérationnelle et le bilan de l'opération précédente pour Doué-en-Anjou.

Il s'agit pour les quatre communes d'accompagner la revitalisation de leurs 8 cœurs de villes par la mise en place d'une action forte sur l'habitat visant à :

- une amélioration de la qualité extérieure et intérieure des logements, dont l'image participe à l'attractivité du secteur,
- une remise sur le marché des logements délaissés pour favoriser l'installation de ménages dans le cœur du bourg à proximité des commerces,
- une diversification de l'offre proposée afin de répondre aux besoins des ménages et attirer des profils différenciés en cœur de bourg,

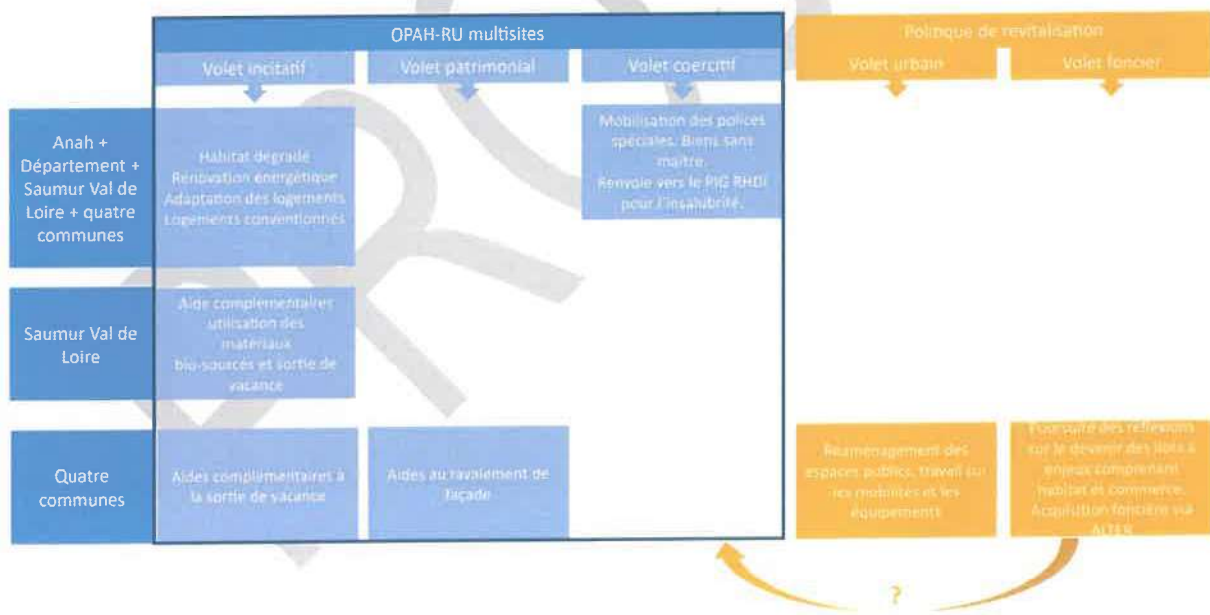
Ces actions doivent participer au maintien de la population et des commerces dans l'ensemble des cœurs de villes et participer à la revitalisation de ces derniers. Les enjeux de l'opération sont donc les suivants avec des intensités variables en fonction des cœurs de bourg/ville :



Enjeux repérés	Bellevigne-les-Châteaux			Doué-en-Anjou	Gennes-Val-de-Loire			Vernantes
	Brézé	Chacé	Saint-Cyr-en-Bourg		Gennes	Les Rosiers sur Loire	Saint-Martin-de-la-Place	
Lutte contre la vacance et l'habitat dégradé	++	+++	++	+++	++	++	++	+++
Préservation et amélioration de la qualité urbaine et architecturale du bâti	+++	+++	++	++	+++	+++	+++	+++
Amélioration des performances thermiques globales des logements	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie	++	++	++	++	++	++	++	++
Diversification de l'offre (logements conventionnés)	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	++
Complémentarités habitat /commerce en cœur de ville	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	+++

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

La stratégie retenue pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle des 8 périmètres repose sur cinq leviers complémentaires dont trois relèvent de l'OPAH-RU et sont activés en complémentarité des dispositifs existants et d'actions de revitalisation des cœurs de ville. En fonction de l'évolution des réflexions sur la destination de certains îlots à enjeux, le volet coercitif pourra être amené à être mobilisé.



Art 3 – Volets d’action

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La stratégie habitat s’inscrit dans un plan global de revitalisation des 8 centralités. Concernant le volet urbain, les projets d’aménagement réalisés et envisagés ont vocation à favoriser la création de logements, d’espaces publics de qualité ou encore de limiter la déprise commerciale et de renforcer et organiser l’offre en commerce et en équipements et ainsi influencer sur l’attractivité globale des cœurs de Ville.

Pour la commune de Bellevigne-les-Châteaux :

Pour la centralité de Brézé

- Aménagement du carrefour de la rue Eugène Valade/rue Porte Picard
- Création et valorisation des cheminements piétons viticoles et en centre-bourg
- Aménagement de la Place de la supérette Rue du Puits Aubert

MASTERPLAN

Brézé

--- Périmètre d'étude

Circulation

- Voies à créer
- Voies à reconfigurer
- Liaisons piétonnes existantes
- Liaisons piétonnes à créer
- Voie cyclable

Stationnement

- Parkings à reconfigurer
- Parkings à créer

Espaces publics

- Places et parvis à reconfigurer
- Plateaux de rencontre à créer
- Espaces paysagers à conforter
- Proménades planifiées
- Site potentiellement densifiable
- Périmètres scénarios espaces publics

Habitat

- Logements vacants >2ans classés en catégorie 7 et 8 (dégradé)
- Bâti en état dégradé

Secteur prioritaire d'intervention sur le bâti et le logement

Linéaire de façade à améliorer

Secteur potentiel de renouvellement urbain

Commerce

Linéaire commercial à préserver

Linéaire commercial à interroger

Bâtiment à enjeu

Secteur commercial à conforter



Sur la centralité de Chacé :

- Aménagement de la Place des Perreyeur
- Création d'une liaison piétonne en front de vigne
- Aménagement de la Place du Collier

MASTERPLAN

Chacé

- Périmètre d'étude
- Circulation**
 - Voies à créer
 - Voies à reconfigurer
 - Liaisons piétonnes existantes
 - Liaisons piétonnes à créer
- Stationnement**
 - Parkings à reconfigurer
 - Parkings à créer
- Espaces publics**
 - Places et parvis à reconfigurer
 - Plateaux de rencontre à créer
 - Espaces paysagers à conforter
 - Promenades plantées
 - Site potentiellement désertifiable
 - Périmètres scénarios espaces publics
- Habitat**
 - Logements vacants >2ans classés en catégorie 7 et 8 (dégradé)
 - Bât en état dégradé
 - Secteur prioritaire d'intervention sur le bâti et le logement
 - Linéaire de façade à améliorer
 - Secteur potentiel de renouvellement urbain
- Commerce**
 - Linéaire commercial à préserver
 - Linéaire commercial à interroger
 - Bâtiment à enjeu
 - Secteur commercial à conforter
 - Trajet à pied



Pour la centralité de Saint-Cyr-en-Bourg

- Aménagement de la Place du Proxy et traversée du parking vers Clos du Piganeau
- Création et valorisation des cheminements piétons viticoles et en centre-bourg
- Aménagement des abords de l'Ecole
- Aménagement du parking de la Mairie déléguée

MASTERPLAN

Saint-Cyr-en-Bourg

- Périmètre d'étude
- Circulation**
 - Voies à créer
 - Voies à reconfigurer
 - Liaisons piétonnes existantes
 - Liaisons piétonnes à créer
- Stationnement**
 - Parkings à reconfigurer
 - Parkings à créer
- Espaces publics**
 - Places et parvis à reconfigurer
 - Plateaux de rencontre à créer
 - Espaces paysagers à conforter
 - Promenades plantées
 - Site potentiellement désertifiable
 - Périmètres scénarios espaces publics
- Habitat**
 - Logements vacants >2ans classés en catégorie 7 et 8 (dégradé)
 - Bât en état dégradé
 - Secteur prioritaire d'intervention sur le bâti et le logement
 - Linéaire de façade à améliorer
 - Secteur potentiel de renouvellement urbain
- Commerce**
 - Linéaire commercial à préserver
 - Linéaire commercial à interroger
 - Bâtiment à enjeu
 - Secteur commercial à conforter
 - Trajet à pied



Pour la commune de Gennes-Val-de-Loire,

Le volet urbain s'inscrit dans la mise en œuvre des actions initiées et poursuivies dans le cadre des programmes Petites Villes de Demain (PVD) au travers des travaux de requalification des espaces publics du cœur de ville ainsi que les intentions d'aménagement et les actions du plan guide élaboré concomitamment à l'étude pré opérationnelle

Sur la centralité de Gennes :

- Création d'une nouvelle polarité commerciale autour de la Place du 08 mai
- Aménagement et reconversion de la Rue de la République
- Mise en valeur d'itinéraires paysagers et patrimoniaux



Sur la centralité des Rosiers-sur-Loire :

- Aménagement des espaces publics de la Place de l'Église et de la Place Jeanne de Laval
- Stratégie commerciale la rue Nationale, la rue de la croix et la rue des Ponts
- Création d'un nouvel espace de stationnement en centre-bourg

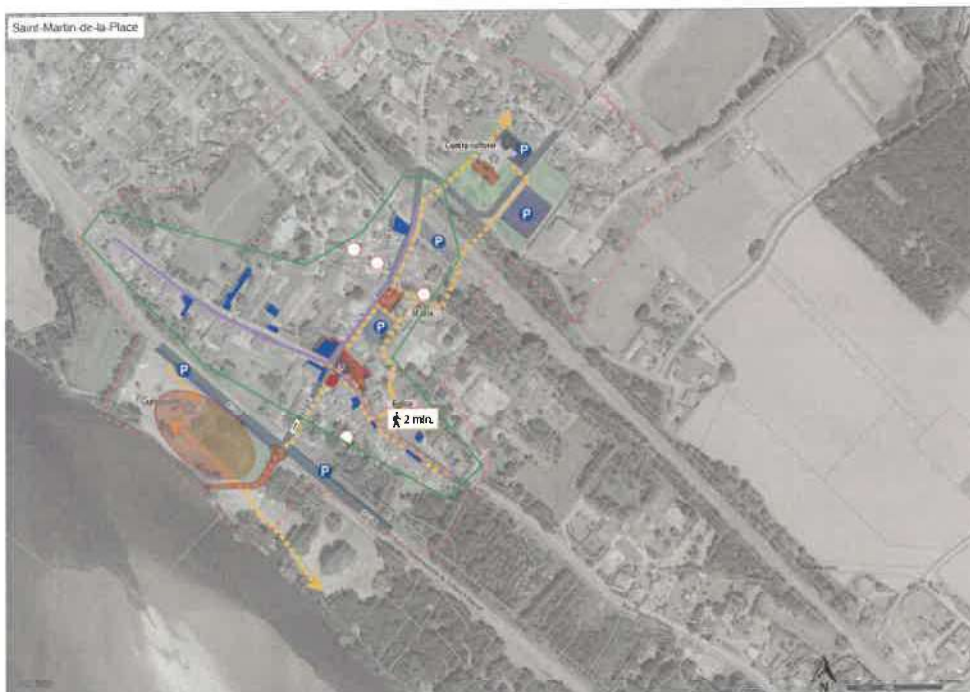


Sur la centralité de Saint-Martin-de-la-Place :

- Sécurisation et valorisation des espaces publics
- Accessibilité et traitement paysager des bords de Loire
- Création de nouveaux cheminements aux abords de l'école

MASTERPLAN

- COMMERCE**
- Linière commercial à préserver
 - - - Linière commercial perdu
 - Bâtiment à enjeux
 - Secteur commercial à conforter
 - Traces à piéds
- HABITAT**
- Logements vacants > 2ans classés en catégorie 2 et 3 (dégradé)
 - Bâti en état dégradé
 - Secteurs prioritaires d'intervention sur le bâti et le logement
 - Linière de façade à améliorer
- ESPACES PUBLICS**
- Places et parvis à reconfigurer
 - Plateaux de rencontre à créer
 - Espaces paysagers à conforter
 - Promenades plantées
 - Jardins partagés
 - Périmètre scénarios espaces publics
- URBANISME**
- Sites stratégiques de renouvellement urbain
- MOBILITE**
- Voies à reconfigurer pour améliorer la sécurité et favoriser les déplacements doux
 - Liaisons piétonnes existantes
 - Liaisons piétonnes à créer
 - ← Modification du sens de circulation
- STATIONNEMENTS**
- Parkings à reconfigurer
 - Parkings à créer



Ces actions sont complémentaires aux orientations opérationnelles définies à la convention PVD au sein de l'orientation stratégique 3 « Requalifier les espaces publics et apaiser les mobilités » et notamment l'action 3.3 : Schéma d'aménagement du cœur de bourg de Gennes pour laquelle la commune a missionné la SPL Alter Public pour la réalisation d'études préalables pour apprécier la faisabilité technique, administrative et financière de la requalification urbaine de certains sites identifiés dans le centre-bourg :

- La place du 8 mai 1945 avec pour objectif la création autour d'une place restructurée d'une polarité commerciale et de logements ;
- La friche « ex-CAPL » en vue d'une programmation visant la création de logements ;
- La requalification de la rue de la République et de la rue de la Cohue.

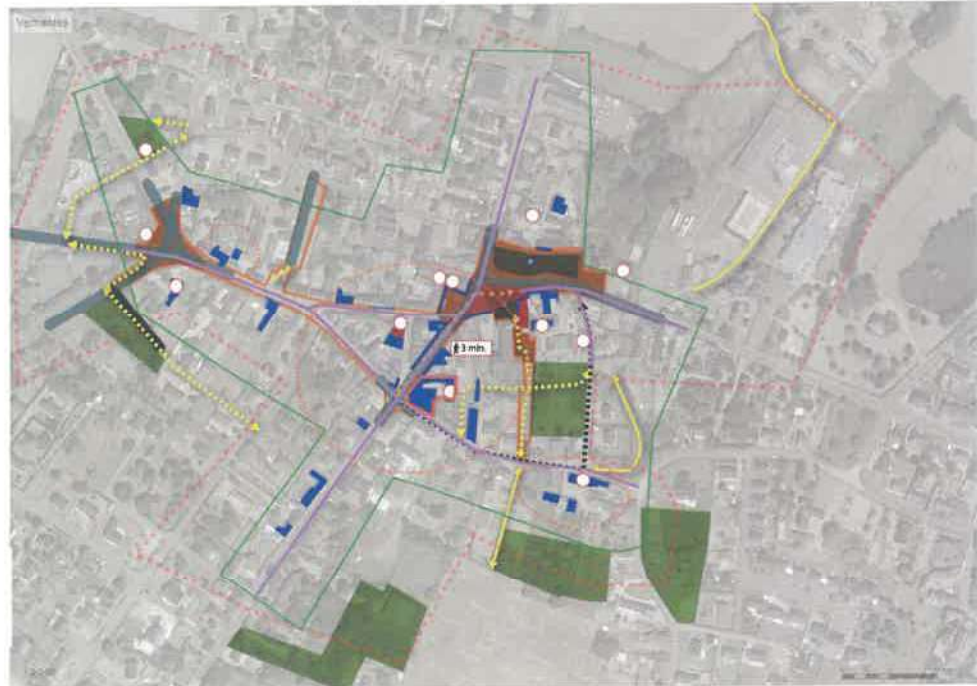
Pour le cœur de ville de la commune de Vernantes,

- Aménagement de la Place de l'Eglise et de la Mairie
- Sécurisation piétonne, paysagement et renforcement du commerce des rues de Saumur, de Jalesne et du carrefour rue Eugène Livet
- Aménagement du parking de la bibliothèque

MASTERPLAN

Vernantes

- - Périmètre d'étude
- Circulation**
 - Voies à créer
 - Voies à reconfigurer
 - Liaisons piétonnes existantes
 - Liaisons piétonnes à créer
- Stationnement**
 - Parkings à reconfigurer
 - Parkings à créer
- Espaces publics**
 - Places et parvis à reconfigurer
 - Plateaux de rencontre à créer
 - Espaces paysagers à conforter
 - Promenades plantées
 - Sect. potentiellement densifiable
 - Périmètres réservés espaces publics
- Habitat**
 - Logements vacants + Zans classés en catégorie 7 et 8 (dégradé)
 - Bât en état dégradé
 - Secteur prioritaire d'intervention sur le bâti et le logement
 - Linéaire de façade à améliorer
 - Secteur potentiel de renouvellement urbain
 - Box à usage
- Commerce**
 - Linéaire commercial à préserver
 - Linéaire commercial à interroger
 - Bâtiment à enjeu
 - Secteur commercial à conforter
 - Travail à créer

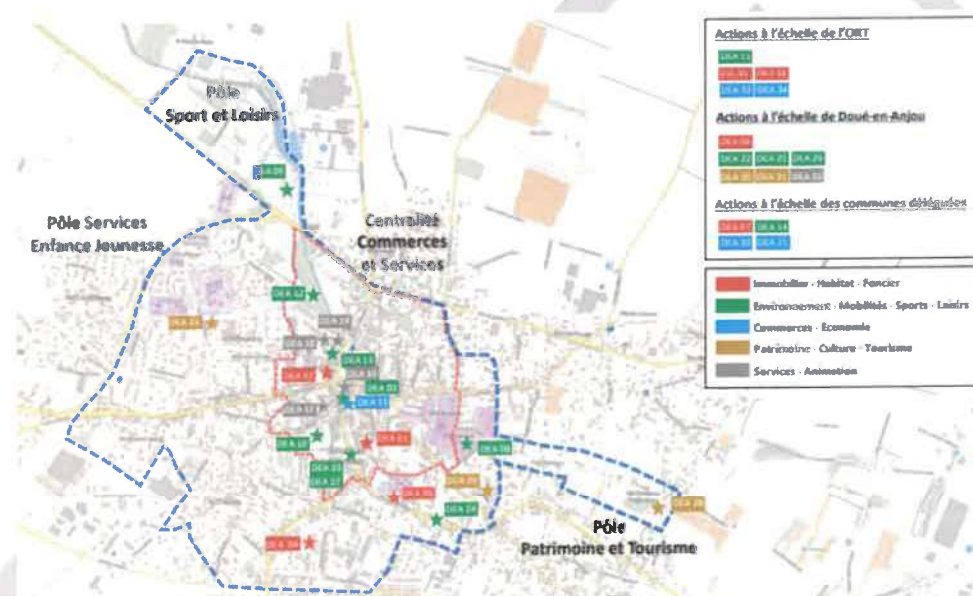


Pour le centre-ville de **Doué-en-Anjou**, les actions suivantes sont prescrites à la convention « Petites villes de Demain » de la commune de Doué-en-Anjou sous l'Orientation 1 : *Poursuivre la requalification des espaces publics de centralité pour insuffler une dynamique élargie de renouvellement urbain* :

- Requalification immobilière de la Place du Champ de foire sous-entendant une interface forte avec l'espace public
- Etude de faisabilité de restructuration de l'îlot Théophile Vénard (programmation non défini)
- Embellissement des espaces publics

Ces actions s'inscrivent en continuité des actions déjà réalisés dans la cadre du Plan-Guide 2016 qui a permis la réalisation de plusieurs opérations d'envergure en termes d'aménagements d'espaces publics et de développement d'offre de services (Place des Fontaines, offre nouvelle de logements locatifs sociaux et rdc commercial en lieu et place d'un îlot dégradé, Création d'une MSP et traitement des espaces publics attenants).

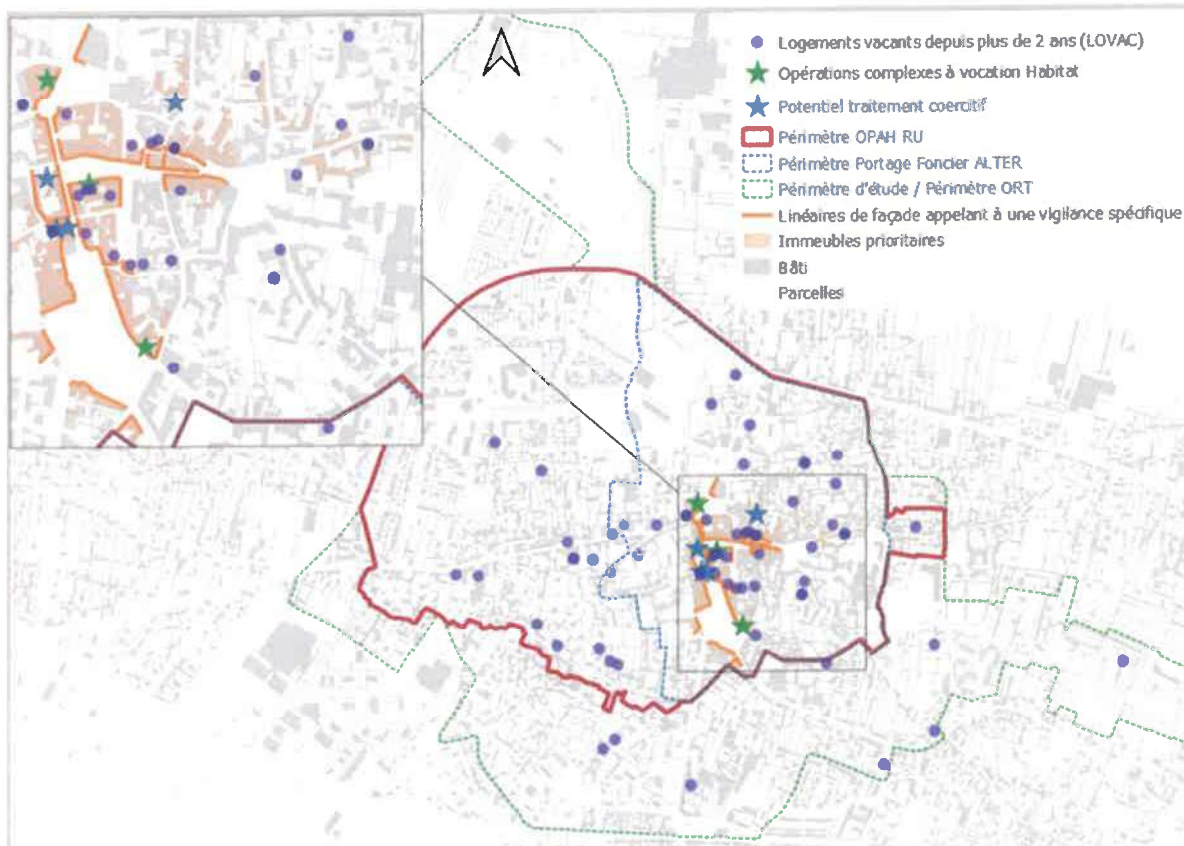
La convention d'ORT rassemble également les actions concourant à la revitalisation du territoire et sont identifiées sur la carte ci-dessous.



Au regard de l'étude, des immeubles ou îlots ont été identifiés présentant un enjeu de traitement au regard de leur localisation à proximité d'espaces publics ou équipements structurants motivant une vigilance particulière et des réponses fortes en termes de traitement (via des procédures coercitives ad hoc) :

- Immeubles rue Foulon au droit de la Place Jean Begault
- Immeuble sis 6 Place J. Begault (avec traitement nécessaire des arrières)
- Dent creuse du 9 rue Napoléon
- îlot Rue de Taunay (du 7 au 3 rue de Taunay)
- 26 rue Foullon

Ceux-ci sont localisés dans la cartographie synthèse ci-dessous sous la dénomination « opération complexe Habitat » et « Potentiel traitement coercitif » (cf. légende). Enfin des linéaires de façades stratégiques ont été identifiés eu égard à leur localisation et seront accompagnés via un dispositif d'aides et d'abondement communaux précisés dans le volet consacré aux financements.



3.1.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels sont précisés dans le descriptif des actions envisagés par périmètre ci-avant.

Elles seront menées dans le cadre de montage opérationnelle qui restera au choix des communes Maître d'Ouvrage (pilotage, procédure, financement).

Elles visent globalement à améliorer l'image et renforcer la qualité du cadre de vie des communes, par des interventions visant l'espace public ou par le traitement d'îlots bâti ou non-bâti à la localisation stratégique.

Il s'agit de retrouver un traitement plus fonctionnel au travers d'interventions alliant fonctionnalité et aménité. Elles seront à concevoir en articulation avec les enjeux relatifs aux autres volets : dynamique commerciale, valorisation des linéaires de façades et traitement globaux d'immeubles stratégiques.

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre d'opérations engagées en termes d'étude et/ou de travaux sur la durée de la Convention
- Nombre de secteurs et immeubles complexes traités
- Nombre de façades traitées en accompagnement des projets sur les cellules logements
- Nombre de devantures commerciales rénovées

3.2 Volet foncier

3.2.1 *Descriptif du dispositif*

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière et possiblement par des acquisitions publiques uniquement sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

Il est à préciser que les communes de Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire ont souscrit l'offre de veille foncière / portage foncier proposée par le département de Maine et Loire par l'intermédiaire de l'opérateur (SPL) Alter Public sur certaines centralités.

Par ailleurs, la commune de Vernantes est actuellement en réflexion pour solliciter également cette offre de services.

En phase opérationnelle, des procédures spécifiques pourront être mobilisés afin d'assurer une maîtrise foncière permettant la réalisation d'opérations prévues notamment en termes de traitement d'ilot mêlant ensemble bâti et non bâti. le recyclage d'unités foncières et la mise en œuvre

3.2.2 *Objectifs*

Les objectifs afférents à ce volet reposent donc sur une veille renforcée et la mobilisation d'outils de maîtrise (amiable, substitution ou appropriation) permettant d'intervenir sur le foncier bâti et non-bâti des différents périmètres.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Données produites au titre de l'analyse de dynamiques foncières
- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre d'opérations de recyclage foncier privées ou publiques

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

En complément des actions prévues dans les différents volets thématiques décrit plus bas, ce Volet « Immobilier » regroupe toutes les actions spécifiques visant à accompagner de manière pro-active l'EPCI, les communes et les différents porteurs de projets :

- **Une démarche pro-active sur les immeubles les plus prioritaires**
- **Pour résorber les situations de vacance structurelle**
- **Pour renforcer l'offre de logements locatifs qualitative et abordable**
- **En proposant des outils d'ingénieries incitatifs et coercitifs**

Suivi des immeubles prioritaires

Sur le périmètre de Doué-la-Fontaine, compte-tenu de la dimension du périmètre relativement importante, et afin de cibler des actions pro-actives, des immeubles à enjeux ont été identifiés et qualifiés de « prioritaires ». Cette notion repose sur le cumul de désordre (dégradation et/ou vacance, imbrication fonctionnelle (ex : logements et commerces)) et de localisation (proximité d'espaces publics ou équipement structurants, sur le parcours marchand).

Les périmètres de Gennes Val de Loire, Bellevigne et Vernantes étant plus resserrés, l'ensemble des immeubles situés dans le périmètres feront l'objet d'un suivi-renforcé et plus particulièrement ceux identifiés avec un bâti très dégradés dans le cadre de l'analyse préalable (cf. cartographie préambule).

Aussi, pour ces immeubles, il s'agira dès la 1^{ère} année de l'opération de contacter les propriétaires pour connaître leurs orientations patrimoniales et leur proposer les différents outils incitatifs décrits ci-après (AMO classique, Fiches conseils...) e. De même, dans le cas de la veille foncière, il conviendra de prendre contact avec les acquéreurs de logements dès lors que ceux-ci sont connus (DIA, contact Agences immobilières...). Plus globalement, dans le contexte de l'OPAH-RU et de la volonté de revitaliser son centre-ville, les collectivités et l'opérateur mobiliseront les acteurs locaux de l'habitat en tant que partenaires privilégiés (circulation d'information sur l'OPAH-RU, optimisation des outils proposés, renforcement de la mobilisation sur les dossiers complexes, etc.).

Pour assurer le suivi de ces actions, des process de suivi et un reporting adapté seront à prévoir pour assurer une bonne dynamique au dispositif (Tableau de bord, Atelier de suivi opérationnel...)

Des enjeux de réduction de la vacance de longue durée

La vacance structurelle est particulièrement forte dans les centres anciens. De nombreux facteurs rendent peu attractif le parc privé de logements dans les secteurs centraux :

- un tissu urbain dense qui peut contraindre l'intimité,
- la structuration même des immeubles (mitoyenneté, distribution, ...),
- le manque d'aménité (espaces extérieures) et/ou de locaux annexes (dépendances, stationnement),
- des servitudes patrimoniales parfois fortes
- et, globalement, l'inadéquation avec les attentes contemporaines en termes d'habitat.

En phase opérationnelle, il s'agira de pouvoir confirmer les situations de vacance, de la qualifier, comprendre les freins pour encourager la remise sur le marché. Il s'agira donc au préalable de pouvoir contacter les différents propriétaires, évoquer leur capacité/volonté à agir et leur proposer tous les outils d'aide à la décision (visite technique, faisabilité architecturale, conseil à l'investissement...). Une mobilisation de l'outil Zéro Logement Vacant pourra servir de cadre méthodologique pour assurer ce suivi.

En termes de leviers financiers, les acquéreurs pourront bénéficier de la récente Prime ANAH Logement : Bellevigne-les-Châteaux (catégorie 5 bourgs ruraux) - ainsi que Gennes-Val-de-Loire et Vernantes (catégorie 6 Rural à habitat dispersé) sont des territoires concernés par la prime de sortie de la vacance ANAH du programme France Ruralités (cf. grille des densité 2022-2023. La commune de Doué-en-Anjou est non éligible). Enfin, compte-tenu de l'enjeu, les communes ont prévu des abondements complémentaires à l'acquisition de logement vacant (critères variables selon les règlements des communes). Pour la commune de Doué-en-Anjou non éligible à l'aide ANAH dédié (suite au nouveau classement de l'INSEE (catégorie 3), une prime communale sortie de vacance pour les logements vacants de plus de 2 ans sera octroyée aux propriétaires, occupant ou bailleurs, acquéreurs selon certaines conditions.

L'amélioration et le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

L'OPAH-RU vise la mise en œuvre d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à investir localement tout en encourageant la modération des loyers adaptés à la demande locale (loyers conventionnés sociaux). L'opérateur en charge du suivi-animation proposera systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine en lien avec cette ambition.

Dans la perspective d'accroissement de l'offre locative conventionnée production de logements locatifs, l'opérateur veillera à la sensibilisation des propriétaires concernés sur les potentialités de transformation d'espaces commerciaux ou de services vacants.

Au niveau du traitement des dossiers, le type de conventionnement souhaité pour les communes est de type Loc 2 ou 3 avec intermédiation locative.

En complément de l'ingénierie prévue dans le cadre des dispositifs 2024 (MPR, MPA, MPLD), il conviendra de pouvoir proposer des conseils relatifs à la fiscalité pour orienter au mieux les porteurs de projets.

Il convient de noter que le dispositif MPR Parcours Accompagné (MPR PA), reposant sur une logique de gain thermique par saut de classe, n'impose pas de conventionnement (l'éligibilité est basée notamment sur les revenus du bailleur). De fait, les éventuels projets accompagnés au titre de MPR PA en termes de montage ne seront pas comptabilisés au titre des objectifs de la Convention (même s'ils permettront néanmoins de produire des logements locatifs de qualité).

Des outils d'ingénierie incitatives et coercitifs

Au-delà des modalités d'AMO classique, l'OPAH RU doit proposer des outils plus fins pour encourager des rénovations ambitieuses, voir les contraindre.

En termes d'incitation, les outils de fiches-conseils façades ou logements permet de pouvoir donner à voir le potentiel d'un bien, particulièrement sur les immeubles souffrant de vacance et/ou mis en vente mais sans concrétisation d'achat. Cet outil, s'il est prévu dans le marché de suivi-animation ad hoc, devra être bien calibré en termes de contenu et de quantité

En termes de coercition, des situations dangereuses et/ou en contradiction avec le Projet de revitalisation pourront conduire les communes à engager des procédures « lourdes ». La « boîte à outils » en la matière est vaste et à adapter selon les situations (Travaux d'office, DUP Vivien, DUP ORI, Etat d'abandon manifeste, Bien Vacant sans maître) Un appui juridique de 1^{er} ordre est impératif à prévoir dans la phase opérationnelle pour ajuster la bonne procédure, limiter le risque contentieux et réduire au maximum les restes à charges en cas d'appropriation publique. Celui-ci pourra être prévu en prestations complémentaires, à activer selon les besoins, et à la charge des communes eu égard à leur compétence.

De même, toujours à la charge des communes, le marché devra prévoir des missions spécifiques d'appui à la mobilisation des financements RHI/THIRORI qui permettent de financer les études préalables (Etude de Faisabilité et Etude de Calibrage, à hauteur de 70%) et les déficits d'opérations (40% à 70% selon la nature des désordres) des immeubles frappés de procédures.

Enfin, au même titre que les abondements prévus par les communes pour traiter la vacance lourde, selon les choix des communes et l'EPCI, des aides complémentaires sont prévus en réponse aux différents objectifs thématiques par les communes et l'EPCI. Ces primes seront décrites dans les volets thématiques dédiées.

3.3.2 Objectifs

Ce volet se décline en plusieurs objectifs opérationnels :

- **Suivi des immeubles prioritaires ; ceux identifiés dans la stratégie Habitat de Doué-en-Anjou (cf extrait cartographie ci-dessous) et les bâtis identifiés comme les plus dégradés sur les autres secteurs**

Immeubles prioritaires Doué-en-Anjou (localiser au « cœur du cœur »)

Nombres d'immeubles	Equivalent Logement	Informations complémentaires
170 Dont 52 immeubles mixtes Habitat & Commerce (dont 12 en copropriétés)	217 log. occupés	142 appartements, dont 45 en copropriété 75 maisons
	48 log. vacants	Dont 10 en copropriété



- Logements vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC)
- ★ Opérations complexes à vocation Habitat
- ★ Potentiel traitement coercitif
- Périimètre OPAH RU
- Périimètre Portage Foncier ALTER
- Périimètre d'étude / Périimètre ORT
- Linéaires de façade appelant à une vigilance spécif
- Immeubles prioritaires
- Bâtis
- Parcelles

Les immeubles prioritaires pour les autres périmètres sont ceux compris dans le périmètre opérationnel et dont l'analyse a montré un aspect très dégradé (cf. cartographie en préambule). Une partie d'entre eux sont vacants.

	Estimation des logements nécessitant des travaux lourds	dont logements vacants
Brézé	16	5
Chacé	12	2
Saint-Cyr-en-Bourg	11	3
Bellevigne-les-Châteaux	39	10
Gennes	8	2
Les-Rosiers-sur-Loire	17	2
Saint-Martin-de-la-Place	9	0
Gennes-Val-de-Loire	34	4
Vernantes	25	7

- Fiches-conseils Façades ou Logements (volume en fonction du dimensionnement du marché et si la prestation est demandée dans le cadre de la future consultation)
- Les primes locales pour l'acquisition de logements vacants (cf. le détail dans la partie « Financements » de la Convention)
- Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés sont précisés au sein des volets thématiques liés aux types de travaux
- Les procédures ne sont pas quantifiables en termes d'objectifs et sera fonction de l'ingénierie proposée et de la volonté des communes de les mobiliser

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de propriétaires d'immeubles prioritaires rencontrés
- Nombre de fiches conseils réalisées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logement occupés réhabilités
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités à l'issue du procédure particulière

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a identifié au sein du périmètre opérationnel une faible proportion de logements présentant des signes extérieurs de dégradation ou de forte dégradation (1 logement sur 4) et les investigations menées au stade pré-opérationnel n'ont pas permis de constater de réelles situations d'indignité en dehors d'îlots situés au centre-ville de la commune de Vernantes dont le maintien de la destination habitat n'est pas acté.

Pour la commune de Vernantes, il a été identifié de besoins de traitement renforcé de bâtis au centre-ville dont un îlot est envisagé en traitement par l'intermédiaire du portage foncier départemental.

Pour la commune de Doué-en-Anjou les immeubles listés dans le « Volet Urbain » n'ont pas vu leur situation évoluer depuis les 2 dernières opérations. L'état du bâti s'est globalement dégradé. L'inaction de propriétaires constatés peut rendre éventuellement « éligible » ces immeubles à des procédures particulières (Arrêté de mise en sécurité assorti d'une procédure d'état d'abandon manifeste et de DUP Vivien). Mais ce choix est une décision propre à la Commune

Pour les autres communes, il n'a pas été identifié avec certitude de besoin de mise en œuvre de dispositifs renforcés type Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou Résorption de l'Habitat Indigne (RHI).

Néanmoins, il ne faut pas sous-estimer de futures situations potentielles de dégradation ou d'indignité des logements qui n'ont pas été visités au stade de l'étude. Ainsi en phase opérationnelle, des immeubles devront être « traités ».

Les mesures opérationnelles de lutte contre l'habitat « indigne » sur les centres bourgs s'appuieront sur les actions et outils déjà mis en place à l'échelle du Maine-et-Loire via la cellule départementale de lutte contre l'habitat indigne.

L'action conduite en la matière doit se renforcer au travers l'actualisation du repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation et la mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Elle s'illustrera par conséquent à travers la mise en œuvre des actions suivantes :

- En appui de la Communauté d'Agglomération et en coordination étroite avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (Pôle départemental, opérateur du PIG RHD), des missions repérage et de signalement et de suivi des situations.
- En appui des communes, le soutien à la mise en œuvre d'actions et/ou d'opérations coercitives sur des bâtis pouvant nécessiter la mise en place de procédures de police ou de procédures précédemment décrites.

3.4.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **33 logements indignes et/ou dégradés** dans le cadre de Ma Prime Logement Décent :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 13 logements de propriétaires bailleurs

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans	Objectifs PB sur 3 ans	Total
Bellevigne	3	1	4
Doué-en-Anjou	6	6	12
Gennes-Val-de-Loire	5	5	10
Vernantes	6	1	7
Total OPAH RU	20	13	33

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements « indignes » réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement
- Nombre de situations renvoyées vers le PIG RHDH

3.5 Volet copropriété en difficulté

3.5.1 Descriptif du dispositif

Les études pré-opérationnelles n'ont pas identifié cet enjeu. Pour autant, les cœurs de ville peuvent être constitués de petites copropriétés pas forcément connues et immatriculées. Il est donc attendu :

- a minima, des actions d'information et d'appui à la structuration (Immatriculation)
- a minima, des actions d'informations relatives à l'obligation de produire pour les copropriétés de moins de 51 lots de logements un Projet de Plan Pluri-annuel de Travaux (PPPT) à partir du 1^{er} janvier 2025, prévue par la Loi Climat & Résilience du 22 août 2021
- une veille pour anticiper et accompagner d'éventuelles copropriétés en difficulté.

3.5.2 Objectifs

Il n'a pas été identifié d'objectifs quantitatifs d'accompagnement de copropriétés. Cependant, différentes actions de communication et de sensibilisation pourront être menées. Une communication ciblée sur l'immatriculation obligatoire auprès du registre national d'immatriculation des copropriétés et l'obligation de réaliser un PPPT apparaît comme un enjeu local sur ce parc (*à condition de mise à disposition par la collectivité des informations nécessaires à la transmission du courrier et/ou boitage sur adresses identifiées*).

Au-delà des actions de sensibilisation, le déclenchement de travaux est complexe et long en copropriété. Aussi, pour encourager le passage à l'acte, il est proposé de déployer une ingénierie adaptée reposant sur :

- Des missions de DMC (Flash et Complet) pour définir une stratégie d'intervention (analyse de l'occupation, note d'ambiance entre copropriétaire, analyse des comptes et modes de gestion, priorisation travaux...)

Parallèlement à ce volet dédié aux copropriétés, les logements individuels inclus dans une copropriété pourront faire l'objet des aides énoncées dans le volet immobilier pour être rénovés.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriété :

- Nombre de copropriétaires et syndics rencontrés
- Nombre d'immatriculations générées grâce aux actions de sensibilisation
- Nombre de PPPT engagés ou réalisés
- Nombre de DMC réalisés
- Nombre de visites effectuées et dossiers générés (aides collectives et individuelles)

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique constitue un volet fondamental de l'OPAH-RU, répondant à la fois aux enjeux locaux mais aussi nationaux. Sur les périmètres, des défauts d'entretien et des situations de précarité énergétique ont été repérées. En ce sens, divers enjeux ont été identifiés dans le cadre des études pré-opérationnelles :

- **Mise en place une communication adaptée et ciblée** selon le type de public :
 - Des **propriétaires occupants et nouveaux acquéreurs** pour mieux sécuriser au préalable les acquisitions et intervenir en amont pour l'accompagnement des travaux.
 - Des **propriétaires bailleurs** pour les **sensibiliser à la qualité thermique de leurs logements** (et de leurs intérêts à valoriser leur patrimoine en lien avec nouvelles obligations réglementaires et l'interdiction progressive de mise ne location des logements énergivores prévu par la Loi Climat & Résilience) et **les mobiliser**, particulièrement en lien avec les remontées des locataires ayant des difficultés à payer leurs factures.
- **Renforcement du partenariat avec les acteurs clés de l'énergie et de l'habitat** (coordination des acteurs locaux, réunions d'informations, valorisation de savoirs faire locaux...) et mobiliser des leviers financiers pour appuyer fortement les actions d'isolation des logements.
- **Promotion des actions et interventions durables** par une communication renforcée dans le cadre du suivi-animation (aide à l'utilisation de matériaux biosourcés, guide sur les matériaux pour les ménages et les artisans, favoriser le recours aux énergies renouvelables...) et **sensibilisation aux bonnes pratiques**.

Dans le cadre de ce volet seront initiées les actions suivantes :

- Le repérage des situations de précarité énergétique au sein des périmètres RU ;
- Un travail d'animation partenariale ;
- L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs de logements énergivores

Conformément au Décret du 22 juillet 2022 et Arrêté d'application relatifs aux missions de Mon Accompagnateur Renov, la mission de suivi-animation intègrera l'accompagnement afférent. Il s'agira de mettre en œuvre toute action visant à inciter les ménages à la réalisation de travaux concourant l'objectif d'amélioration énergétique des logements :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement et l'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés, le cas échéant ; (au travers de la grille d'analyse simplifiée)
- La réalisation des audits énergétique « audit en maison individuelle » OPQIBI 1911 ou Qualibat 8731 Audit énergétique maisons individuelles
- L'établissement des scénarios de travaux en ciblant les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demandes de subventions, de prêts, d'aides fiscales...)
- L'appui à la réception des travaux (visite de fin de travaux obligatoire) et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles).

3.6.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **128 logements au titre de l'amélioration énergétique** dont :

- o **105 logements occupés par leur(s) propriétaire(s)**
- o **23 logements locatifs**

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans	Objectifs PB sur 3 ans	Total
Bellevigne	15	4	19
Doué-en-Anjou	30	6	36
Gennes-Val-de-Loire	45	11	56
Vernantes	15	2	17
Total OPAH RU	105	23	128

Indicateurs de résultats pour la rénovation énergétique :

- Nombre d'audits réalisés
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de rénovation globale
- Nombre et type de chantier ayant recours aux matériaux bio-sourcés
- Gain énergétique moyen
- Typologie des propriétaires aidés
- Montant moyen des aides et des travaux

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Compte-tenu du vieillissement des occupants constatés dans le cadre des études pré-opérationnelles, l'enjeu d'adaptation des logements est particulièrement prégnant sur les cœurs de ville. Il s'agit de permettre aux habitants des cœurs de bourgs de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur quotidien, qu'elle soit liée à un handicap et/ou au vieillissement.

L'objectif est de favoriser la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit d'offrir aux occupants de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors préconisés.

Ces travaux s'appuieront sur la visite de logements et des diagnostics précis mobilisant un ergothérapeute ou un conseiller habitat spécialiste en travaux d'autonomie.

3.7.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **86 logements au titre des projets d'autonomie** à destination des propriétaires occupants :

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans
Bellevigne	15
Doué-en-Anjou	21
Gennes Val de Loire	40
Vernantes	10
Total OPAH RU	86

Il n'y a pas d'objectifs PB Autonomie. En effet, les projets d'adaptation réalisés dans des logements locatifs sont systématiquement réalisés, avec accord du bailleur, par le locataire. Dans ce cas, le dossier adaptation est traité de la même manière qu'un PO Autonomie.

Indicateurs de résultats pour les projets de maintien à domicile :

- Nombre de diagnostic autonomie
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de personnes en situation d'handicap accompagnées
- Montant des travaux
- Montant moyen des aides

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles et à identifier l'ensemble des leviers financiers qui peuvent favoriser le passage à l'acte.

Outre l'accompagnement poussé au montage des dossiers et la mobilisation des acteurs, l'opérateur veillera au repérage et au signalement des ménages en difficulté sociale et à leur relais vers les structures sociales ainsi que l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce domaine ou en lien avec des ménages en difficulté.

Ce volet intègre les possibilités de sur-financement ANAH au titre de l'accompagnement renforcé dans le cadre des projets Ma Prime Logement Décent. Au stade de la présente convention, il n'est pas fait de distinguo de volume d'accompagnement renforcé PO ou PB

3.8.2 Objectifs

Afin de prendre en compte les enjeux sociaux d'une telle opération, la Convention présente prévoit de repérer et d'accompagner les populations fragiles, notamment les propriétaires occupants ou les locataires du parc privé en situation de mal logement. Cela passera par un repérage et un accompagnement actif, pour lutter contre les phénomènes de non-recours. Cela nécessitera de mobiliser des habitants et/ou des élus locaux. Au travers de process qui seront à définir pour chaque commune et selon l'organisation de l'action publique locale à vocation sociale. A minima, les ménages en difficulté rencontrés pourront aussi être mis en contact avec les services sociaux de proximité ou faire l'objet de mesures prévues par le PDALHPD ou de mobilisation du FSL.

Sur 3 ans, il est prévu 6 accompagnements renforcés à mobiliser si nécessaire dans la cadre de projet financé au titre de Ma Prime Logement Décent :

Périmètre RU	Objectifs sur 3 ans
Bellevigne	1
Doué-en-Anjou	2
Gennes-Val-de-Loire	2
Vernantes	1
Total OPAH RU	6

A NOTER : Au stade de la présente convention, il n'est pas fait de distinguo de volume d'accompagnement renforcé PO ou PB

Indicateurs de résultats pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Nombre d'Accompagnement renforcé mis en œuvre
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires ou dispositifs

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les cœurs de bourgs du Gennes-Val-de-Loire, Bellevigne-les-Châteaux et Vernantes se caractérisent en grande partie par un bâti à l'identité architecturale marquée par la pierre de tuffeau et l'ardoise structurant un tissu urbain dense et homogène. Le cœur de Ville de Doué-la-Fontaine se caractérisent par un bâti à l'identité architecturale marqué par le « pierre de grison » (falun coquillé), l'ardoise en toiture et la présence de nombreuses caves. L'entretien de ces immeubles datant pour la plupart du XIXème siècle constitue un enjeu majeur de la dynamisation de ces villes, aujourd'hui grevées par une image vieillissante, avec des immeubles « verrues » dans les centres anciens.

Plusieurs actions d'accompagnement des propriétaires sont envisagées :

- Veiller à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation, et son respect.
- Accompagner la réhabilitation des façades de certaines rues de qualité
- Travailler sur le maintien ou l'évolution des devantures commerciales en cas de changement d'usage passé de commerce en logement.

3.9.2 Objectif

Pour accompagner des rénovations ambitieuses, les communes prévoient un ensemble de primes spécifiques à la la rénovation de façades logements et/ou commerces, dans les volumes suivants (les montants sont détaillés dans la partie financement) :

Périmètre RU	Objectifs Logement sur 3 ans
Doué-en-Anjou	10
Gennes-Val-de-Loire	24
Bellevigne-les-Châteaux	15
Vernantes	17
Total OPAH RU	66

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a pointé également l'enjeu d'accompagnement « *au quotidien* » des acteurs de l'économie résidentielle et la mise en œuvre d'actions d'animation, valorisation de l'offre et de suivi de l'activité (transmission, reprise, accueil nouveaux professionnels).

3.10.2 Objectifs

Pour y parvenir, l'opération prévoit un suivi renforcé des immeubles pour DLF et ensembles des autres périmètres situés sur le parcours marchand du cœur de ville afin de garantir la cohérence des actions des différents programmes de revitalisation.

Les immeubles ou îlots repérés possédant des locaux (anciennement ou non) commerciaux feront l'objet d'un suivi renforcé en vue d'entrer en cohérence avec cette volonté et particulièrement les actions prévues dans le cadre de la Convention PVD.

Art 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

La convention vise à améliorer 257 logements subventionnés par l'ANAH.

En complément, les communes signataires s'engagent au travers de dispositifs d'aides complémentaires (abondements aux financements ANAH ou aide spécifique (travaux non financés ANAH, aide acquisition...)) dont les cibles et montants d'engagements prévisionnels sont décrits dans l'article 5.3.

	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	20	76	79	36	211
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	7	9	4	20
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	10	38	38	19	105
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	10	31	32	13	86
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	4	14	18	10	46
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	4	8	11	7	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	5	6	2	13
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	3	9	12	7	31
Total	24	90	97	46	257

4.2 Objectifs portants sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs portants sur les logements subventionnés par l'ANAH sont évalués à 257 logements minimum, répartis comme suit :

- 211 logements occupés par leurs propriétaires
- 46 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	20	76	79	36	211
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	7	9	4	20
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	10	38	38	19	105
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	10	31	32	13	86
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	4	14	18	10	46
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	4	8	11	7	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	5	6	2	13
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	3	9	12	7	31
Total	24	90	97	46	257

4.3 Objectifs par commune

	Bellevigne-les-Châteaux	Gennes-Val-de-Loire	Vernantes	Doué-en-Anjou	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	33	90	31	57	211
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	3	5	6	6	20
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	15	45	15	30	105
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	15	40	10	21	86
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	7	19	5	15	46
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	5	16	3	6	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	2	3	2	6	13
Dont transformation d'usage	0	0	0	3	3
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	7	19	5	0	31
Total	40	109	36	72	257

Les tableaux suivants détaillent les objectifs pour chacune des communes de la convention.

Bellevigne-les-Châteaux	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	4	13	11	5	33
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	1	1	1	3
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	2	6	5	2	15
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	2	6	5	2	15
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	1	2	2	2	7
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	1	1	1	2	5
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste		1	1		2
Dont transformation d'usage					0
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	1	2	2	2	7
Total	5	15	13	7	40

Doué-en-Anjou	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	7	20	20	10	57
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	2	3	1	6
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	4	11	10	5	30
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	3	7	7	4	21
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	1	5	6	3	15
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	1	2	2	1	6
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	2	3	1	6
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	0	0	0	0	0
Total	8	25	26	13	72

Gennes-Val-de-Loire	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	6	33	37	14	90
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	2	2	1	5
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	3	16	18	8	45
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	3	15	17	5	40
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	2	5	8	4	19
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	2	4	7	3	16
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste		1	1	1	3
Dont transformation d'usage					0
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	2	5	8	4	19
Total	8	38	45	18	109

Vernantes	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	3	10	11	7	31
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	2	3	1	6
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	1	5	5	4	15
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	2	3	3	2	10
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	0	2	2	1	5
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	0	1	1	1	3
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	1	1	0	2
Dont transformation d'usage					0
<i>cible sortie de vacance (double compte)</i>	0	2	2	1	5
Total	3	12	13	8	36

Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires

Art 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'Anah

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

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **5 914 792 € selon l'échéancier suivant :**

AE ANAH	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	502 600 €	2 063 300 €	2 268 828 €	1 080 064 €	5 914 792 €
dont aides aux travaux (PO/PB - Hors primes)	422 280,00 €	1 837 104,00 €	2 026 432,00 €	962 188,00 €	5 248 004,00 €
dont aides à l'ingénierie (part fixe)	50 320,00	100 640,00	100 640,00	50 320,00	301 920,00 €
<i>Part variable</i>	30 000,00	125 556,00	141 756,00	67 556,00	364 868,00 €
<i>dont part variable : 2000 €/logt travaux lourds</i>	8 000,00 €	30 000,00 €	40 000,00 €	22 000,00 €	100 000,00 €
<i>dont part variable : 1600 amélioration performance énergétique</i>	16 000,00 €	68 800,00 €	70 400,00 €	33 600,00 €	188 800,00 €
<i>dont part variable : 600€/logt adaptation</i>	6 000,00 €	18 600,00 €	19 200,00 €	7 800,00 €	51 600,00 €
<i>dont part variable accompagnement social renforcé</i>	0,00 €	8 000,00 €	12 000,00 €	4 000,00 €	24 000,00 €
<i>dont part variable transformation d'usage</i>	0,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	468,00 €
Mission suivi renforcé	Inclus dans la part fixe - estimation de 46,5K€ sur 3 ans				

5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'EPCI maître d'ouvrage pour l'opération est de **991 500 €** avec la répartition suivante :

- **362 500 €** en ce qui concerne les aides aux travaux et abondements sur fonds propres
- **629 000 €** (en € HT 754 800 € TTC) en ce qui concerne le financement du suivi animation de l'opération

<i>EPCI - CA Saumur Val de Loire</i>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
AE prévisionnels	166 833,33 €	449 166,67 €	477 166,67 €	239 833,33 €	1 333 000,00 €
AE prévisionnels - Aides aux propriétaires	62 000,00 €	239 500,00 €	267 500,00 €	135 000,00 €	704 000,00 €
POTD - HI	0,00 €	7 000,00 €	9 000,00 €	4 000,00 €	20 000,00 €
POPE *	15 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	28 500,00 €	157 500,00 €
POAUTO	10 000,00 €	31 000,00 €	32 000,00 €	13 000,00 €	86 000,00 €
PBTD - HI (Loc'avantages) + PB MPR + TU **	16 000,00 €	56 000,00 €	72 000,00 €	40 000,00 €	184 000,00 €
PO - PB Bio sourcés ***	21 000,00 €	88 500,00 €	97 500,00 €	49 500,00 €	256 500,00 €
AE prévisionnels - Financements de l'ingénierie	104 833,33 €	209 666,67 €	209 666,67 €	104 833,33 €	629 000,00 €

* L'aide aux travaux abonde sur les projets PO Energie à hauteur de 1 000 € max par dossier, majorée de 500€ si le système de chauffage principal utilise une source ENR. Les calculs ci-dessous partent sur une hypothèse haute de 100% des dossiers concernés par cette majoration, étant entendu que certains dossiers pourraient ne pas en bénéficier.

** L'aide prévoit une aide de 4 000 € max par dossier pour les dossiers PB conventionnés (MPLD) les PB MPR Modeste et Très Modestes sans conventionnement et les PB MPR Int. Et Sup, sous réserve que ceux-ci conventionnent. Les calculs partent sur une hypothèse haute avec 100% des dossiers concernés.

*** Hypothèse haute de 100% des dossiers concernés par l'aide plafonnée à 1 500 €

A NOTER : le marché de suivi-animation sera dans son ensemble portée par l'EPCI. Le montant total en €HT est subventionné à hauteur de 50 % par l'ANAH et à hauteur de 70 000 € par le Département. Enfin, toujours à la charge de la CA Saumur Val de Loire, il subsiste la TVA qui s'applique sur l'ensemble de l'opération (pour un montant de 125 800 €).

Après déduction des aides ANAH et du Département, le reste à charge de l'EPCI sera de 150 960 €, après écrêtement des aides publiques à 80 % du montant TTC, soit une subvention maximum de 666 780 €

Les prestations relatives à des missions d'AMO spécifiques à l'accompagnement technique et juridique sur des immeubles complexes (i.e pour lesquels se posent la question d'une procédure de substitution ou d'appropriation), ainsi que celles relevant du montage des dossiers de financements RHI/THIRORI sont à la charge des communes. Ces coûts ne sont pas intégrés dans le montant indiqué ci-avant.

Le montant de la mission de suivi-animation est basé sur un montant prévisionnel qui sera soumis à évolution, selon la dévolution du marché et les attendus de l'EPCI.

5.3 Financements des autres partenaires

Les quatre communes du territoire s'engagent dans l'opération et adoptent un règlement d'aide pour soutenir l'action de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat dans le cœur de ville, en complément des autres actions de revitalisation.

La commune de Bellevigne-les-Châteaux s'engage pour un montant prévisionnel de 153 500€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Bellevigne-les-Châteaux	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Abondement rénovation énergétique Anah	1000 €	15	15 000 €
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	15	Minimum 7 500 € et maximum 22 500 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	4000 €	7	28 000 €
Aide aux ravalements de façade (tuffeau)	4000 €	15	60 000 €
Prime accession sortie de vacance	4000 €	7	28 000 €

La commune de Gennes-Val-de-Loire s'engage pour un montant prévisionnel de 287 500€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Gennes-Val-de-Loire	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	40	Minimum 24 000 € et maximum 60 000 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	5000 €	19	95 000 €
Aide aux ravalements de façade (tuffeau)	5000 €	24	120 000 €
Nombre d'aide au changement d'usage (en complément du ravalement de façade)	2500 €	5	12 500 €

La commune de Vernantes s'engage pour un montant prévisionnel de 150 000€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Vernantes	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	10	Minimum 6 000 € et maximum 15 000 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	5000 €	5	25 000 €
Aide aux ravalements de façade	5000 €	17	85 000 €
Prime accession sortie de vacance logements classés F ou G	5000 €	5	25 000 €

La commune de Doué-en-Anjou s'engage pour un montant prévisionnel de 295 000 € pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Doué-en-Anjou	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide primo-accession à la propriété PO	5000 € Plafonds PSLA	20	100 000 €
Prime PO primo-accession travaux (PE, LHI, TD) si aide ANAH dans la limite de 80% subventions HT	2500 €	20	50 000 €
Prime sortie de vacance longue (> 2 ans) PO	2500 €	14	35 000 €
Aide travaux locatif conventionné PB	5000 €	9	45 000 €
Prime sortie de vacance longue (> 2 ans) PB	2500 € par logement limitée à 5000 € pour les immeubles de plus de 2 logements (locatifs)	6	15 000 €
Aide aux ravalements de façade PO/PB	5000 €	10	50 000 €

Le département de Maine et Loire :

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement du Département de Maine-et-Loire pour l'opération est de **122 500 €** avec la répartition suivante :

- **52 500 €** en ce qui concerne les aides aux travaux et abondements sur fonds propres
- **70 000 €** en ce qui concerne le financement du suivi animation de l'opération

AE CD49	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	22 500,00 €	36 500,00 €	36 500,00 €	27 000,00 €	122 500,00 €
AE prévisionnels - Aides aux propriétaires	5 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	9 500,00 €	52 500,00 €
AE prévisionnels - Aides à l'ingénierie	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	70 000,00 €

A noter :

L'aide aux travaux abonde sur les projets PO Energie dès lors que ceux-ci ont recours à des matériaux bio-sourcés. Le montant indiqué est une hypothèse haute. En fonction de la nature des projets, l'enveloppe à mobiliser pourra être moindre.

5.4 Engagements complémentaires

Un certain nombre de financeurs, non signataires de la présente Convention devraient poursuivre leur engagement et pourront co-financer les différents projets (selon leurs règlements dédiés).

Région Pays-de-la-Loire

A ce jour, la Région, via son dispositif «AREEP» est un financeur régulièrement mobilisé sur les dossiers relatifs à l'amélioration énergétique des PO, dès lors que ceux-ci sont Très modestes et que le gain énergétique est d'au moins 40 %.

MAIS, dans le cadre du déploiement des nouveaux dispositifs ANAH et les nouvelles formes de contractualisation, la Région va réviser son régime d'aide qui n'est pas connu en date de la signature de la Convention

Les Caisses de retraite

La nouvelle aide Anah Ma Prime Adap' intègre les aides de la CNAV. Les caisses de retraite spécifiques à certaines propriétaires pourront être mobilisés en complément (ex : CNRACL, MSA) au travers de l'OPAH.

Les CEE

L'Anah valorisant déjà les CEE, ceux-ci ne sont donc pas cumulables avec des travaux qui sont subventionnés via l'OPAH.

Chapitre V : pilotage, animation et évaluation

Art 7 –pilotage de l’opération

7.1 pilotage de l’opération

7.1.1 Mission du maître d’ouvrage

La Communauté d’Agglomération Saumur Val de Loire assure le pilotage de l’opération. Elle veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assure par ailleurs de la bonne exécution de l’opération par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Les comités de pilotage stratégiques et techniques ont pour objectif la coordination et l’animation des partenariats. Leur pilotage est assuré par la Communauté d’Agglomération Saumur Val de Loire, maître d’ouvrage de l’opération.

Le comité de pilotage stratégique :

Il est constitué des financeurs de l’opération, des services de la CASVL œuvrant pour le projet de revitalisation et composé à minima des représentants suivants :

- La Vice-Présidente en charge de l’aménagement du Territoire et de l’habitat – ou son représentant ;
- Le délégué local de l’ANAH ou son représentant ;
- Le Département de Maine-et-Loire ;
- Les Maires des communes (ou leurs représentants) ;
- Les adjoints des quatre communes (Habitat, Environnement, Urbanisme, Travaux, Finances...);
- Les techniciens référents des communes, si ces dernières souhaitent les associer ;
- Les principaux partenaires de l’opération.

Ce comité, réuni à minima **une fois par an**, sera chargé :

- d’apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l’équipe opérationnelle, le déroulement et l’état d’avancement des opérations, l’engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d’y remédier ; les réunions de comité de pilotage seront également l’occasion de vérifier le bien-fondé des objectifs compte tenu des éléments qui viendront affiner la connaissance des besoins et des spécificités du territoire.
- de valider les propositions d’ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Le comité de pilotage technique :

Le comité technique réunira une équipe technique constituée de personnes qualifiées au regard des cibles définies. L'équipe technique comprendra, a minima :

- Les services de la Communauté d'Agglomération et des communes et notamment les chargés de mission en charge des programmes « petites villes de demain (PVD), pour les communes concernées (cf. Gennes-Val-de-Loire et Doué-en-Anjou) et le chargé de mission Revitalisation centres-bourgs et centres-villes de l'agglomération.
- Les partenaires financiers de l'opération (Etat, ANAH, Conseil Départemental de Maine-et-Loire, Espace France Rénov'...);
- La délégation territoriale de Maine-et-Loire de l'Agence Régionale de Santé ;
- En fonction des besoins, le comité technique est libre d'associer les partenaires techniques du territoire.

Ce comité, **réuni tous les 3 mois**, sera chargé de la conduite et du suivi opérationnel de l'OPAH-RU multi-site. **Des points mensuels ou réunions spécifiques complémentaires** peuvent être mis en place, si besoin, sur des thématiques particulières.

Par ailleurs, entre chaque réunion du comité technique, l'opérateur tiendra un tableau de bord de son activité et veillera à faire un reporting régulier à destination de la CASVL et des quatre communes.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est réalisé par un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique, sous la responsabilité de Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et financée à 50% d'un montant de dépense plafonnée par l'ANAH.

Les compétences requises pour cette opération multi-site sont les suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien et l'habitat privé,
- Connaissances générales juridiques et sur l'habitat. Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement d'actions de communication et d'information ciblées, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés, en lien étroit avec les quatre communes ;
- Information et animation des partenariats, assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement);
- Capacité à réaliser audits énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation approuvées par les différentes délibérations de l'ANAH relatives à l'agrément MAR, aptitudes à réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE).
- Conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité)
- Réalisation des diagnostics liés à l'autonomie dans son logement.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Saumur Agglomération confie à l'opérateur les missions suivantes afin d'accompagner la maîtrise d'ouvrage et les 4 communes associées dans la mise en œuvre de l'opération. Les missions pourront évoluer en fonction des priorités qui pourront être données sur certains secteurs.

Missions d'information, de communication et de coordination :

- Mettre en œuvre un plan de communication adapté, à proposer en début de mission, visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires ainsi que tous les partenaires et acteurs locaux (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;
- Organiser et/ou participer à des réunions d'information générale sur l'opération à destination : des partenaires et acteurs institutionnels, des élus locaux, des professionnels de l'immobilier, des professionnels bancaires et des financeurs, des maîtres d'œuvre, des artisans du bâtiment... Dans ce cadre, l'articulation avec l'Espace Conseil France Renov' sera essentielle
- Organiser et/ou participer à des réunions d'information de lancement de l'opération auprès des acteurs sociaux locaux (travailleurs sociaux, CCAS/CIAS, adjoints aux affaires sociales, associations d'insertion, présidents de club d'ânés, CAF, MSA, Maison Départementale des Personnes Handicapées...);
- Assister le maître d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, Salon de l'Habitat etc.), en lien étroit avec le service Communication de la Communauté d'Agglomération ;

Missions d'assistance auprès des particuliers des huit secteurs :

La collectivité exprime une attente très forte dans la mise en œuvre de la démarche pro-active à destination des propriétaires.

- Prendre contact avec l'ensemble des propriétaires et occupants des logements repérés situés à l'intérieur du périmètre opérationnel, effectuer des relances régulières et prospecter, particulièrement sur les immeubles ou îlots à enjeux
- Développer une stratégie à destination des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans, en cohérence avec les dispositifs dédiés en vue de leur remise en occupation (vente ou location).
- Aider les propriétaires à agir avec la mise en place d'un dispositif de conseils et d'assistance poussé tant du point de vue administratif, juridique, social, financier, technique, qu'architectural, aboutissant le cas échéant sur le montage des dossiers.
- Réaliser des visites techniques des logements des propriétaires intéressés et des pré-études de projet. Proposer des outils d'aide à la décision adaptés (fiches-conseils, Diagnostic Multi-critères Copro...)

Missions de suivi et d'assistance des collectivités :

- Initier des actions de repérage complémentaire ;
- Créer et enrichir une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU ou tout autre outil permettant de suivre l'organisation et l'évolution de la démarche de repérage pro-active.

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe d'animation devra travailler avec l'ensemble des partenaires de l'opération sont les garanties de l'efficacité de l'Opah-ru multisite. Eu égard aux nombres de sites, la coordination opérationnelle sera essentielle. L'opérateur accompagnera le maître d'ouvrage dans la mobilisation des partenaires et notamment :

- Le Conseil Départemental du Maine et Loire, délégataire pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- Les services instructeurs des différents financeurs : Anah, Conseil Départemental du Maine et Loire, Saumur Agglomération Val de Loire...
- Les agents municipaux et services sociaux des quatre communes pour faciliter le repérage des situations, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- Les opérateurs en charge des deux PIG Départementaux (RHDI et Energie et Adaptation) afin de fluidifier la communication entre les différents dispositifs et la réorientation éventuelle des ménages, notamment lors de cas d'insalubrité.
- Les Maisons France Services pour l'information sur l'opération en cours.
- Espaces conseil France Rénov' : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole : Pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants.
- Les financeurs (banques, collecteur du 1%...) : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété.
- Les syndicats, agences immobilières et notaires : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.
- Les artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.
- Les professionnels de l'architecture et du patrimoine (Architecte des bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre) : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4.

Tout au long du programme, le prestataire a en charge l'élaboration, le développement, la gestion et l'actualisation d'un tableau de bord :

- Reflétant l'activité quotidienne et en continu du programme
- Participant à la rédaction des bilans annuels et finaux
- Créant les conditions de son évaluation
- Appréhendant quantitativement et qualitativement les résultats de sa mission

Pour chacun des volets, les indicateurs de résultats attendus sont les suivants pour chacun des sites, par commune et par rapport aux objectifs définis dans la présente convention :

Volet urbain

- Nombre d'opérations engagées en termes d'étude et/ou de travaux sur la durée de la Convention
- Nombre de secteurs et immeubles complexes traités
- Nombre de façades traitées en accompagnement des projets sur les cellules logements
- Nombre de devantures commerciales rénovées

Volet foncier :

- Données produites au titre de l'analyse de dynamiques foncières
- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre d'opérations de recyclage foncier privées ou publiques

Volet immobilier

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de propriétaires d'immeubles prioritaires rencontrés
- Nombre de fiches conseils réalisées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché (propriétaire bailleurs, acquisition par des propriétaires occupants etc.) et typologie des logements
- Nombre de logement occupés réhabilités
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités à l'issue du procédure particulière- Nombre de façades rénovées
- Montant moyens des travaux
- Montant moyens des aides

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements « indignes » réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement
- Nombre de situations renvoyées vers le PIG RHDI

Volet copropriété

- Nombre de copropriétaires et syndics rencontrés
- Nombre d'immatriculations générées grâce aux actions de sensibilisation
- Nombre de PPPT engagés ou réalisés
- Nombre de DMC réalisés
- Nombre de visites effectuées et dossiers générés (aides collectives et individuelles)

Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

- Nombre d'audits réalisés
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de rénovation globale
- Nombre et type de chantier ayant recours aux matériaux bio-sourcés
- Gain énergétique moyen
- Typologie des propriétaires aidés
- Montant moyen des aides et des travaux

Volet autonomie

- Nombre de diagnostic autonomie
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de personnes en situation d'handicap accompagnées
- Montant des travaux
- Montant moyen des aides

Volet social

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Nombre d'Accompagnement renforcé mis en œuvre
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires ou dispositifs

En compléments des indicateurs ci-dessus, le suivi suivant est attendu pour toute l'opération :

- Rapport entre les contacts, les visites réalisées et les dossiers montés
- Caractéristiques socio-économiques des ménages ayant bénéficié d'une aide versus caractéristiques socio-économiques des ménages prospectés
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Caractéristiques des ménages arrivant dans les périmètres opérationnels

7.3.2 Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés, tenant compte du volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel devra mettre en avant les opérations réalisées et en cours et identifier les éventuels points de blocage. Outre l'analyse quantitative, un regard particulier sera porté sur :

- L'analyse des gains énergétiques et économiques selon le statut des propriétaires ;
- Le type de bâti, le type de travaux et le montant des travaux réalisés ;
- Les solutions techniques trouvées, et le cas échéant l'identification des différents éléments de blocage (sociaux, techniques, financiers, ...) qui auraient empêché la décision de réhabilitation ;
- Les impacts de l'opération sur la vacance, sur le marché local du logement, sur l'économie du bâtiment ;
- L'origine géographique des artisans sollicités.
- L'impact pour chacun des centres-bourgs.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de Saumur Agglomération dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur chacun des secteurs.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du dispositif ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI : Communication

Art 8 – Communication

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec 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 avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

Art 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01 septembre 2024 (lequel ne pourra être antérieur à la date du dernier signataire de la présente convention) au 31 août 2027.

Art 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.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

Art 11 – Transmission de la convention

La convention de programme 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 au sein du Conseil Départemental du Maine et Loire ainsi que le délégué de l'Anah au sein de la Préfecture est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en exemplaires à, le / / 2024

Pour le maître d'ouvrage, la Communauté
d'Agglomération Saumur Val de Loire, XXX

Pour le Département du Maine et Loire,
délégué, XXX

Jackie GOULET CLAISSE

Florence DABIN

Pour l'Etat,

Pour l'Etat,

Pour la Commune de Bellevigne-les-Châteaux

Pour la commune de Doué-en-Anjou

Armel FROGER

Michel PATTEE

Pour la commune de Gennes-Val-de-Loire

Pour la commune de Vernantes

Nicole MOISY

Thierry PAPOT

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2024

Délibération n° 2024 / 0708-09

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi huit juillet à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le premier juillet deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Jean-François SUIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON et M. Maximilien TESSIER, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, conseillers municipaux.

Excusés : M. Antoine FOUCAULT, Mme Juliette MARTIN, Mme Nadine BRUNET,

Pouvoirs : M. MOREAU, M. PONTOIRE, Mme Nicole MARTIN ont respectivement donné pouvoir à Mme TOUCHARD, Mme MONIOT et Mme LACASSIN

Présents : 18

Excusés : 6 dont 3 pouvoirs

En exercice : 24

Secrétaire de séance : Mme Sabine TOUCHARD

Un extrait de la présente délibération est publié le 9 juillet 2024

NOUVEAUX TARIFS CANTINES SCOLAIRE – TARIFICATION SOCIALE

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Gouvernement a créé un fonds de soutien pour aider certaines collectivités à mettre en place une tarification sociale de la cantine. L'objectif de la « cantine à 1€ » est de garantir aux familles en difficulté des repas équilibrés pour leurs enfants en milieu scolaire.

Une subvention de 3€ est allouée par l'État (via l'Agence de Services et de Paiement) aux collectivités pour chaque repas facturé à 1€ ou moins aux familles d'enfants de classe maternelles ou élémentaire dans le cadre de la tarification sociale.

L'aide financière est versée à condition que la tarification sociale des cantines ait 3 tranches minimum dont la plus basse n'excède pas 1 € et concerne les familles dont le quotient familial est inférieur ou égal à 1000€.

Le nombre de repas servis fera l'objet d'une déclaration et l'aide de l'État s'élèvera à 3€ par repas facturé dans les tranches les plus basses.

Vu le décret 2021-126 du 6 février 2021 relatif au soutien de certaines cantines scolaires dans le cadre du plan de relance ;

Considérant qu'il convient de garantir à tous les enfants l'accès aux restaurants scolaires et de favoriser la mixité sociale ;

Considérant que les conditions suivantes doivent être remplies :

- Commune éligible à la Dotation de Solidarité Rurale
- Tarification sociale comportant au moins 3 tranches

- Tranche la plus basse ne dépassant pas 1 €

Il est proposé l'application d'une tarification sociale, à 5 tranches, selon le quotient familial :

Quotient familial	Catégorie	Tarif
<i>De 0 à 600</i>		0,50 €
<i>De 601 à 800</i>		0,75 €
<i>De 801 à 1000</i>		1,00 €
<i>De 1001 à 1200</i>	Maternelle Commune	2,90 €
	Maternelle H. Commune	3,20 €
	Primaire Commune	3,00 €
	Primaire H. Commune	3,30 €
<i>1201 et +</i>	Maternelle Commune	3,40 €
	Maternelle H. Commune	3,70 €
	Primaire Commune	3,50 €
	Primaire H. Commune	3,80 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE la proposition de tarifs présentée ci-dessus, applicables au 2 septembre 2024,
DONNE autorisation au Maire ou son représentant pour signer la convention triennale et le formulaire d'identification auprès de l'ASP.

La Secrétaire de Séance
Mme Sabine TOUCHARD



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 9/07/2024