

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement  
Urbain (OPAH-RU) – Multi-sites.

« ALLONNES // LONGUE // JUMELLES »

2021 - 2025

(DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION)

VERSION DE TRAVAIL

La présente convention est établie :

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

**L'État**, représenté par Monsieur le Préfet Pierre ORY, délégué de l'ANAH dans le département,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Gilles LEROY, Conseiller départemental de Maine-et-Loire en charge de l'habitat et du logement, agissant en vertu de la convention générale signée le 11 juin 2020 et de la convention de gestion des aides pour l'habitat privé du 25 mai 2020 dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

**Le Conseil Départemental de Maine et Loire**, représenté par son Président, M. Christian GILLET, dûment habilité en vertu de la délibération de la Commission permanente du 31 mai 2021

**La Commune d'Allonnes**, représentée par son Maire, M. Jérôme HARRAULT, dûment habilité en vertu de la délibération du 26 novembre 2020

**La Commune de Longué-Jumelles**, représentée par son Maire, M. Frédéric MORTIER, dûment habilité en vertu de la délibération du 3 février 2021

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu la convention de délégation de compétence du conclue entre le Département de Maine et Loire et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, signée le 11 juin 2020 et de la convention de gestion des aides pour l'habitat privé du 25 mai 2020 dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 4 Février 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Maine et Loire, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23 février 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région (DREAL par délégation du Préfet) en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 09/04/2021 au 09/05/2021 sur le site Internet de la communauté d'agglomération en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

VERSION DE TRAVAIL

## TABLE DES MATIERES

*Préambule*5

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION10

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX10

10

10

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION15

ARTICLE 2 – ENJEUX15

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION17

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTIONS17

17

41

43

47

49

51

52

52

53

55

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION DE L'OPAH-RU58

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES60

ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION60

5.1. Financements de l'Anah60

61

62

5.4. Financements des autres partenaires65

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION66

ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION66

66

7.1.1. *Mission du maître d'ouvrage*66

7.1.2. *Instances de pilotage*66

67

7.2.1. *Équipe de suivi-animation*67

7.2.2. *Contenu des missions de suivi-animation*67

7.2.3. *Modalités de coordination opérationnelle*69

70

7.3.1. *Indicateurs de suivi des objectifs*70

7.3.2. *Bilans et évaluation finale*71

CHAPITRE VI – COMMUNICATION72

ARTICLE 8 - COMMUNICATION72

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.73

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION73

ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION73

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION73

## Préambule

Au carrefour de l'inter-région, les élus du Saumurois souhaitent affirmer le rôle de leur territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire, en s'appuyant sur un tissu économique dynamique et un patrimoine culturel et paysager de renom.

Au-delà du renforcement du pôle de Saumur, la nécessaire recherche d'un développement pérenne et intégré sous-entend la prise en compte des pôles d'équilibre et des autres communes de proximité.

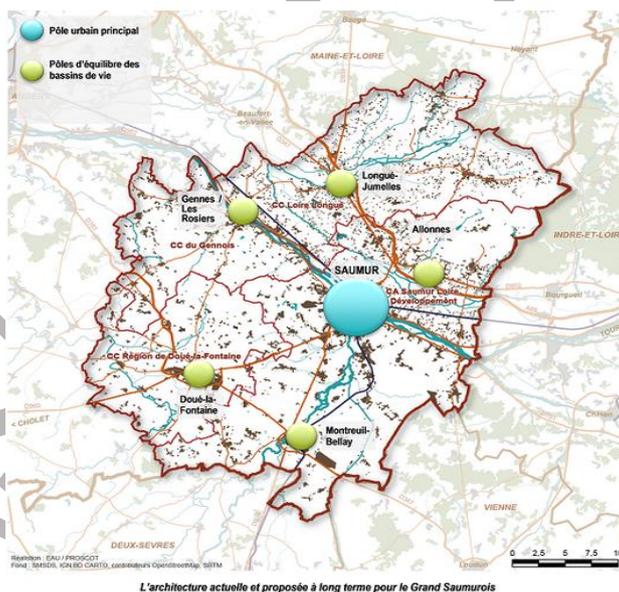
Sur un territoire communautaire récemment élargi, cet enjeu d'équilibre dans les politiques publiques locales est prégnant.

Au travers du dispositif « Anjou Cœur de Ville » porté par le Département, et à la suite d'un premier appel à projets, la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire (CASVL) accompagne deux communes dans leurs démarches de revitalisation : Allonnes et Longué-Jumelles (ALJ).

La portée d'un programme de revitalisation est multiscale : il vise en premier lieu à agir sur les qualités intrinsèques de la commune concernée et aux bénéfices de ses habitants. Mais il contribue également à renforcer le rôle et la place du territoire concerné au sein d'une politique de développement plus globale.

Ainsi, pour chacune des deux communes précitées, on relève des objectifs similaires de « reconquête » des cœurs de ville pour affirmer le rôle de pôle d'équilibre de bassin de vie à l'échelle du Grand Saumurois :

- Allonnes,
- Longué-Jumelles.



La CASVL a donc accompagnée les 2 communes dans leur projet de revitalisation, avec un volet habitat commun, objet de la présente convention.

Préalablement à la signature de la convention d'OPAH-RU multi-sites, des études préalables ont été menées sur les 2 communes :

- Une étude de revitalisation intégrant un volet habitat sur la commune d'Allonnes (2019-2020)
  - Une étude de revitalisation intégrant un volet habitat sur la commune de Longué-Jumelles (2019-2020)
- A noter que l'analyse a été faite sur les 2 cœurs de ville « historique » de Longué ET de Jumelles.

Si jusque-là, le territoire s'était appuyé sur des dispositifs généralistes de type OPAH pour accompagner l'amélioration de l'habitat existant sur son territoire, les deux communes ont souhaité s'engager dans une réflexion plus large autour de la revitalisation de leurs centralités pour étudier les conditions de mise en œuvre d'un programme ambitieux et plus offensif sur l'attractivité et la mise en valeur des différentes fonctions urbaines et ainsi insuffler une dynamique nouvelle dans ces centralités.

Cette réflexion s'est effectuée dans le cadre du dispositif Anjou Cœur de Ville, s'appuyant donc sur les deux polarités mais proposant également des réponses concertées sur l'ensemble des centres-bourgs.

Les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU d'Allonnes et Longué-Jumelles ont été conduites entre 2019 et 2020 par le groupement d'études SOLIHA MAINE-ET-LOIRE, URBAN'ISM, INITIO et LESTOUX ET ASSOCIES et s'appuient sur le résultat de différentes investigations, notamment :

- Un repérage technique de l'ensemble du bâti,
- Une analyse du fonctionnement urbain
- Des diagnostics en marchant et des ateliers de concertation
- La réalisation de tests opérationnels pour évaluer la pertinence et la faisabilité des divers dispositifs d'aides possibles à partir de cas réels

#### **A NOTER :**

Les communes d'Allonnes et de Longué-Jumelles ont été présélectionnées dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » en octobre 2020. Ces dernières ont fait acte de candidatures faisant valoir leurs besoins, enjeux et ambitions. Elles ont toutes deux été désignées lauréates le 11 décembre 2020.

Pour suite et depuis, une mise en œuvre technique et opérationnelle concertée entre les communes lauréates et l'Agglomération est en cours de définition en date de la présente convention (ingénierie de chef de projet, maillage et connexion entre les outils opérationnels...).

#### ***Les principaux constats sur le périmètre de revitalisation d'Allonnes :***

- Allonnes est une commune qui a connu une forte arrivée de population entre 1999 et 2010 mais qui, sur la période récente, perd en attractivité malgré un solde naturel positif permettant au nombre d'habitants de se maintenir.
- L'occupation des logements est segmentée comme suit : 48% de propriétaires occupants (PO) et 52% de logements locatifs du parc privé (LLPP), sur un ensemble de 259 logements.
- On relève des profils aux revenus globalement faibles sur ces 2 segments, avec une population âgée pour les PO et les occupants du parc locatif (65 ans et 56 ans d'âge médian).
- En termes de marché immobilier :
  - Sur la résidence principale : marché assez dynamique malgré le peu de transactions. Ce dernier souffre encore d'un déficit d'image liée à l'ancienne traversée de la RD. Il y a un intérêt pour les biens anciens avec travaux mais les ventes sont longues et les prix sont relativement élevés.
  - Sur le locatif : la demande locative est assez forte et portée sur des grandes surfaces notamment pour les jeunes couples et les familles recomposées. Les prix sont légèrement inférieurs à ceux du marché. On note une demande locative sociale forte notamment pour les personnes seules et les foyers monoparentaux, les familles et des colocations. Cette demande est à 63% axée sur de la maison.
- La vacance cumulée des immeubles (logements et rdc commerciaux) est conséquente sur le cœur de ville. On relève 10,8% de bâtiments vacants.  
Concernant la vacance des logements, si les données INSEE (2017) relèvent une vacance des logements à 8,3%, le relevé bâti réalisé sur le Périmètre RU au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 met en avant un taux de vacance – important - à 13,1% (34 logements sur un ensemble de 259 logements).
- Le relevé terrain a mis en avant des problématiques de dégradation importante sur certains secteurs et particulièrement sur des immeubles vacants, qui de fait sont encore moins attractifs, motivant d'autant plus la mise en place d'une opération visant particulièrement la sortie de vacance. Aussi, 137 immeubles ont été identifiés en état moyen à mauvais (27 sur cette dernière catégorie), soit 10,5% des immeubles du périmètre cœur de ville.

Enfin, si les cellules logements peuvent être de qualité et satisfaire globalement à leurs occupants, on relève des immeubles en mauvais état en diffus et des linéaires de façades et/ou sous-secteurs concentrant quelques problématiques (ilot Pottier).

- Néanmoins, l'îlot Pottier qui offre un « visage » peu qualitatif est sous maîtrise communale. Ce statut de propriété permettra plus aisément d'envisager une recombinaison quand bien même la complexité de l'opération.

Les difficultés observées au niveau du parc de logements s'accompagnent d'une perte de dynamisme de l'activité commerciale. Le taux de vacance relevé (16,7%) est supérieur au taux moyen sur des communes équivalentes (11-12%). Ce taux risque de s'accroître avec le déplacement progressif des commerces du Cœur de ville. Une politique de développement du commerce de proximité visant à qualifier (vitrines) et à diversifier l'offre existante concourrait à qualifier le « visage commercial » du cœur de ville, qui bénéficie par ailleurs d'une offre de stationnement confortable. La localisation de nombreux équipements en cœur de ville revêt un réel atout. Cependant, les liaisons entre les pôles d'équipements (PAM et bibliothèque) et le « cœur du cœur » (et les nouveaux quartiers) seraient à améliorer pour garantir une plus grande perméabilité entre ces secteurs.

Enfin, en termes d'analyse urbaine, si on relève une ambiance minérale des espaces publics, les aménagements de la traverse de Bourg en cours de réalisation et la récente déviation de la RD représentent une opportunité pour affirmer un caractère plus urbain et aménagé au cœur de ville.

Enfin, les potentiels de renouvellement et développement urbain repérés (Îlot Pottier et la friche de l'ancien garage) concourent à qualifier l'image urbaine et architecturale tout en renforçant l'offre de logements, commerce et services.

En réponse à ces constats et enjeux, un projet de requalification globale a été défini et décliné en actions coordonnées concernant à la fois l'échelle territoriale et les dimensions thématiques : plan guide, habitat, activités économiques et commerciales. Ceci implique – en référence aux interventions classiques d'amélioration de l'habitat via des OPAH ou PIG – de changer à la fois d'échelle et de logique d'intervention en mettant en œuvre un projet de renouvellement urbain et social.

Sur le thème particulier de l'habitat, le programme d'actions se décline autour des 7 axes de travail suivant :

1. *Résorber la vacance*
2. *Prévenir la vacance en accompagnant les mises en vente*
3. *Améliorer le parc locatif existant*
4. *Proposer des logements performants et adaptés à leurs occupants*
5. *Répondre à une demande locative sociale non pourvue par des produits adaptés aux attentes (Enjeu fort de mobilisation des propriétaires existants sur la remise à niveau de leur logement)*
6. *Accompagner les parcours résidentiels (primo-accession et logement intermédiaires séniors)*
7. *Valoriser le linéaire de façades*

Il est envisagé de proposer, au « cœur du cœur » ; un suivi-renforcé sur des immeubles dits « prioritaires » (99), notamment en y consacrant des outils d'accompagnements techniques et financiers spécifiques afin de conforter la fonction « Habiter » et d'engager une reconquête de l'îlot Pottier.

Sur la durée de l'opération, la notion d'immeuble prioritaire sous-entend que l'opérateur puisse rencontrer le propriétaire (éligible ou non) et proposer un accompagnement technique (ex : visite décence suite à DIA, réalisation de fiche-conseil préalable à une acquisition, vente ou projet de travaux d'un propriétaire déjà en place, relance régulière (annuelle) des propriétaires pour « convaincre », a minima pour la réalisation d'un diagnostic). C'est sur ces immeubles que des accompagnements spécifiques pourraient être proposés.

#### **Les principaux constats sur le périmètre de revitalisation de la commune de Longué :**

- Longué bénéficie globalement d'une forte attractivité résidentielle (proximité des axes structurants et de

Saumur) qui a connu une reprise démographique depuis 2015, portée par un solde migratoire positif (à modérer néanmoins au regard d'un solde naturel négatif). Ceci correspond à une importante ouverture à l'urbanisation. Cette croissance est très majoritairement le fait des extensions urbaines, le cœur de ville ne bénéficiant que très peu de cette dynamique.

- L'occupation des logements est segmentée comme suit sur le périmètre de renouvellement urbain (RU): 44% de propriétaires occupants (PO) et 56% de logements locatifs du parc privé (LLPP) sur un ensemble de 434 logements occupés (480 logements au total)
- On relève des profils aux revenus globalement faibles sur ces 2 segments, avec une population âgée pour les PO (65 ans d'âge médian) et de jeunes et petits ménages pour les occupants du parc locatif (49 ans d'âge médian).
- En termes de marché immobilier :
  - Sur la résidence principale ; on note un marché assez dynamique grâce à une clientèle locale et proche. On note une demande dominante pour des maisons plain-pied neuve ou très récente et peu d'intérêt voire de la crainte pour l'ancien avec travaux. Les prix sont légèrement au-dessus des prix du marché.
  - Sur le locatif ; la demande porte essentiellement sur des logements de petites surfaces avec un parc locatif très peu valorisé. L'offre de grands logements sur le périmètre RU est quasi-inexistante. La demande locative sociale est significative avec Longué en premier choix. Il s'agit en général de personnes seules et de foyers monoparentaux (74%), de familles et de couples sans enfants.
- Le relevé terrain a mis en avant des problématiques de dégradation importante sur certains secteurs et particulièrement sur des immeubles vacants, qui de fait sont encore moins attractifs, motivant d'autant plus la mise en place d'une opération visant particulièrement la sortie de vacance. Ceci est vrai sur un secteur central sur le secteur « Mairie » et du « Vieux-Bourg » qui cumule par ailleurs des enjeux de dynamique commerciale et d'aménagement. C'est sur ces secteurs que la priorité d'intervention sera à mettre.
- On relève un taux de vacance de 11% particulièrement concentré sur le secteur « Mairie ».

La dynamique commerciale en centralité reste fragile avec un renouvellement important des commerces sur la rue de l'Aumônerie et la Place Clemenceau. On relève un linéaire commerçant qui se réduit avec l'apparition de cellules vides ou maladroitement reconverties en logement. Ce linéaire est globalement peu attractif et vieillissant et souffre d'un manque ponctuel de convivialité (offre de café-restaurant peu valorisée sur la centre-ville). Comme beaucoup de communes en France, le cœur de ville Longuéen souffre également du déplacement de commerces de proximité vers les axes d'entrée de ville (à l'image du petit pôle commercial du Pont-Poiroux). Une petite polarité commerciale historique se trouve à Longué, le Vieux-Bourg qu'il conviendra de conforter, en particulier avec la perspective de création d'une offre nouvelle de logements dans le cadre de la reconversion du site de l'ancien Hôpital.

En termes d'analyse urbaine, le cœur de ville de Longué offre des espaces publics de qualité s'appuyant sur une trame végétale qualitative, ainsi qu'un cadre bâti de très grande qualité. Néanmoins, il demeure certains espaces publics non qualifiés qu'il conviendrait d'investir pour conforter la cadre de vie (Place Pasteur).

#### **Les principaux constats « habitat » sur le périmètre de revitalisation de Jumelles ;**

Le cœur de ville de la commune souffre d'un vrai manque d'attractivité, eu égard à une organisation spécifique des immeubles qui ne répond pas aux aspirations « traditionnelles » des ménages.

- L'occupation des logements est segmentée comme suit sur le périmètre de renouvellement urbain (RU): 49% de propriétaires occupants (PO) et 51% de logements locatifs du parc privé (LLPP) sur un ensemble de 28 logements occupés (33 logements au total).
- Le relevé de terrain a mis en avant un parc dans un état moyen à mauvais (21% des logements dans un état moyen et 10% dans un état mauvais). La vacance, très conséquente (15,1%), renforce le caractère déqualifiant du périmètre RU.

Ces données restent néanmoins à pondérer compte-tenu de la petitesse du périmètre.

La dynamique commerciale de Jumelles est faible avec des commerces qui ont fermé, notamment des commerces de proximité. Néanmoins, le bourg profite tout de même de l'attractivité d'une école, à laquelle s'ajoute une action communale dynamique en la matière (achat d'un nouveau terrain pour la construction de nouveaux locaux à destination de professionnels de santé).

Enfin, en termes d'analyse urbaine au sens large, il a été pointé la nécessité d'améliorer l'image globale du centre-ville en harmonisant les façades et les éléments du bâti sur l'espace public mais également une priorité à donner sur la remobilisation des logements vacants et sur l'amélioration du parc locatif existant.

En réponse à ces constats et enjeux, un projet de requalification globale a été défini et décliné en actions coordonnées concernant à la fois l'échelle territoriale et les dimensions thématiques : plan guide, habitat, activités économiques et commerciales. Ceci implique – en référence aux interventions classiques d'amélioration de l'habitat via des OPAH ou PIG – de changer à la fois d'échelle et de logique d'intervention en mettant en œuvre un projet de renouvellement urbain et social.

Sur le thème particulier de l'habitat, le programme d'actions se décline autour des 7 axes de travail suivant :

1. *Résorber la vacance*
2. *Prévenir la vacance en accompagnant les mises en vente*
3. *Améliorer le parc locatif existant*
4. *Proposer des logements performants et adaptés à leurs occupants*
5. *Répondre à une demande locative sociale non pourvue par des produits adaptés aux attentes (Enjeu fort de mobilisation des propriétaires existants sur la remise à niveau de leur logement)*
6. *Accompagner les parcours résidentiels (primo-accession et logement intermédiaires séniors)*
7. *Valoriser le linéaire de façades*

Par ailleurs, il est envisagé de proposer un suivi-renforcé sur des immeubles dits « prioritaires », notamment en y consacrant des outils d'accompagnements techniques et financiers spécifiques (117 à Longué et 17 à Jumelles), afin de conforter les fonctions « Habiter » sur le secteur du Vieux-Bourg et de la Mairie.

Sur la durée de l'opération, la notion d'immeuble prioritaire sous-entend que l'opérateur puisse rencontrer le propriétaire (éligible ou non) et proposer un accompagnement technique (ex : visite décence suite à DIA, réalisation de fiche-conseil préalable à une acquisition, vente ou projet de travaux d'un propriétaire déjà en place, relance régulière (annuelle) des propriétaires pour « convaincre », a minima pour la réalisation d'un diagnostic). C'est sur ces immeubles que des abondements spécifiques pourraient être proposés.

Enfin, l'appui de la collectivité à la réussite au projet de reconversion de l'ancien Hôpital représente un réel enjeu de valorisation d'une vaste unité foncière bâtie et de renforcement des franges du secteur du vieux-bourg

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

# CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

## ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, les communes d'Allonnes et de Longué-Jumelles, le Conseil département de Maine-et-Loire (CD 49), l'État et l'Anah (délégation des aides à la pierre prise par le CD49) décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Des périmètres opérationnels, relatifs à un programme de revitalisation propres à chacun des cœurs de ville, ont été définis. C'est sur chacun de ces périmètres que seront mis en œuvre des actions multi-thématique, adaptées aux enjeux et cohérentes entres-elles, intégrant les actions relatives à l'amélioration du parc privé de logements.

Une intervention efficace sur ces périmètres doit assurer :

- Du lien entre les lieux d'habitat (logements), de consommation (commerces, services), d'activités (équipements, loisirs, tourisme de proximité...);
- Du fonctionnement adapté à l'échelle du piéton, du cycliste, de l'automobiliste, du livreur... dans le respect de chacun et la valorisation du patrimoine des centre-bourgs et centres villes ;
- De la qualité du cadre et des lieux de vie qui permettent de renforcer l'attractivité du bourg.

Ce sont donc ces périmètres qui seront constitutifs de l'OPAH-RU Multisites.

A noter qu'entre la fin de la réalisation de l'étude et la signature de la présente convention, les 2 communes ont été désignées lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ».

A noter : au stade de la Convention, les potentielles crédits PVD mobilisables sur ce type de programme n'ont pas été intégrés.

À l'intérieur de ces périmètres d'OPAH-RU, des secteurs prioritaires ont été identifiés sur les communes d'Allonnes et Longué-Jumelles (cf. légende « secteur prioritaire Habitat » sur les cartes p.11 et 12). Ces secteurs concentrent plusieurs difficultés (organisation parcellaire contrainte, bâti très dégradé entraînant des problèmes de sécurité et d'habitabilité, etc.) qui nécessitent de raisonner au-delà de l'échelle du logement et donc d'intégrer les dimensions urbaines et économiques, d'aborder la question de la restructuration d'îlot comme élément d'une stratégie de requalification du parc en lien avec les projets urbains.

## Périmètre de Renouveau Urbain – ALLONNES

259  
Logements

34 LV  
13%

48 %  
PO

52 %  
Logts loués



**A NOTER** > les parcelles bâties intégralement vacantes apparaissent en hachure sur la carte ci-dessus. Les rdc, affectés en logement ou activité, y sont intégrés.

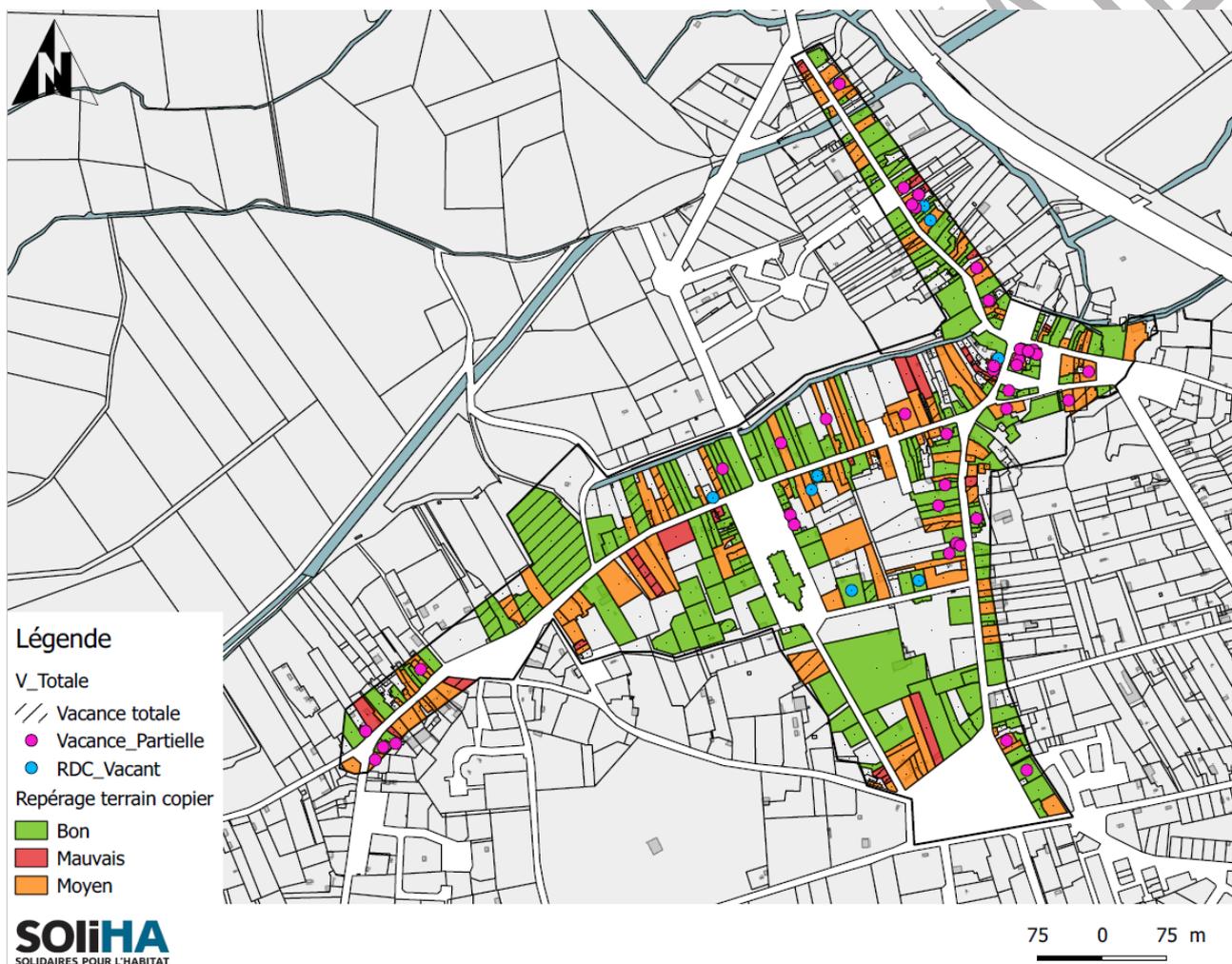
## Périmètre de Renouvellement Urbain – LONGUE

480  
Logements

52 LV  
11%

44 %  
PO

56 %  
Logts loués



**A NOTER** > les parcelles bâties intégralement vacantes apparaissent en hachure sur la carte ci-dessus. Les rdc, affectés en logement ou activité, y sont intégrés.

## Périmètre de Renouvellement Urbain – JUMELLES

33  
logements

5 LV  
15%

49 %  
PO

51 %  
Logts loués



**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

25 0 25 m

Les volets d'intervention de l'OPAH-RU Multisites s'appliquent à ces 3 périmètres.

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

- L'incitation à la rénovation privée (travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation, de traitement de l'habitat dégradé) des immeubles et logements sur l'ensemble des périmètres RU. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, et autres porteurs de projet privé ;
- La mise en œuvre des procédures mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble des périmètres ;
- Le renouvellement urbain avec le recours éventuel à la maîtrise foncière sur les îlots prioritaires.

VERSION DE TRAVAIL

## CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION

### ARTICLE 2 – ENJEUX

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par les études pré-opérationnelles. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain global intégrant les dimensions urbaines, techniques, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de l'attractivité des centres.

Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante mais à des degrés différents selon les spécificités des 3 cœurs de ville (un enjeu qui concerne un cœur de ville = « + »)<sup>1</sup>.

Allonnes	+++	Longué	+++	Jumelles	+
----------	-----	--------	-----	----------	---

#### Des enjeux sociaux

- ⇒ La production d'une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande
- ⇒ La lutte contre les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- ⇒ Adapter les logements et offrir des niveaux de loyer abordable pour les ménages.

#### Des enjeux environnementaux

Allonnes	+++	Longué	++	Jumelles	+
----------	-----	--------	----	----------	---

- ⇒ Une meilleure maîtrise du foncier par la réappropriation des potentialités foncières des centralités
- ⇒ Favoriser la rénovation thermique de l'ancien pour assurer la montée en qualité du parc.

#### Des enjeux patrimoniaux

Allonnes	++	Longué	+	Jumelles	++
----------	----	--------	---	----------	----

- ⇒ La requalification des linéaires de façades sur les axes stratégiques
- ⇒ La valorisation du patrimoine bâti ancien.

#### Des enjeux liés à l'attractivité des centralités

Allonnes	++++	Longué	++++	Jumelles	+++
----------	------	--------	------	----------	-----

- ⇒ Le développement de typologies attractives alliant proximité aux équipements, services, commerces et intégrant un parking et une surface extérieure privative
- ⇒ La remise sur le marché des logements vacants en priorisant les typologies attractives et en densifiant l'habitat
- ⇒ Le recentrage autour d'un centre-ville attractif et apaisée pour le piéton (liaisons équipements – cœur commerçant)
- ⇒ L'intégration des espaces publics comme fédérateur et au cœur de la conception en adéquation entre usages proposés et besoins exprimés.

1

Le nombre de « + » est fonction du nombre d'enjeux par thématique. Si une thématique comporte 3 enjeux et que ceux-ci sont identifiés sur une commune, alors celle-ci aura le nombre de « + » correspondant

### Des enjeux économiques

Allonnes	+++	Longué	+++	Jumelles	+
----------	-----	--------	-----	----------	---

- ⇒ L'effet levier généré par la mise en place de l'OPAH-RU
- ⇒ Les montants de travaux générés par les travaux de réhabilitation
- ⇒ L'affirmation d'une véritable complémentarité commerciale entre centre-ville et périphérie et/ou pôle de commerciaux de proximité en intervenant sur les cellules commerciales vacantes

VERSION DE TRAVAIL

## CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera d'enrayer le processus de déqualification afin de restaurer l'attractivité de tous les périmètres étudiés. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle des périmètres étudiés et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, les commerces et les immeubles d'habitation et plus largement les sous-secteurs prioritaires ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes des périmètres étudiés et l'arrivée d'un public plus familial ;
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

- De prendre en compte l'échelle de l'immeuble et plus largement des sous-secteurs prioritaires et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- De mobiliser en complément des outils incitatifs, des procédures éventuellement coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance des propriétaires ou le désinvestissement des propriétaires ;
- De cibler et de prioriser les points durs et des secteurs d'intervention pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification ;
- De s'articuler et créer des synergies avec les aménagements prévus par le projet de rénovation urbaine ;
- D'être en position d'observation sur les composantes des périmètres étudiés ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles des trois périmètres RU afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée.

### ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTIONS

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, 2 programmes de revitalisation ont été définis. Ces programmes intègrent l'ensemble des dimensions de la revitalisation à savoir l'habitat, les espaces publics, les commerces et équipements. Ces programmes de reconquête reposent sur un ensemble de projets inscrits dans un Plan-guide pour Allonnes et Longué-Jumelles.

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 renforcer l'offre en commerce et en équipements et ainsi influencer sur l'attractivité globale des deux centralités.

Au travers du volet urbain, des interventions en termes d'aménagement d'espaces publics et de recomposition d'îlots sont envisagés et décrites comme suit :

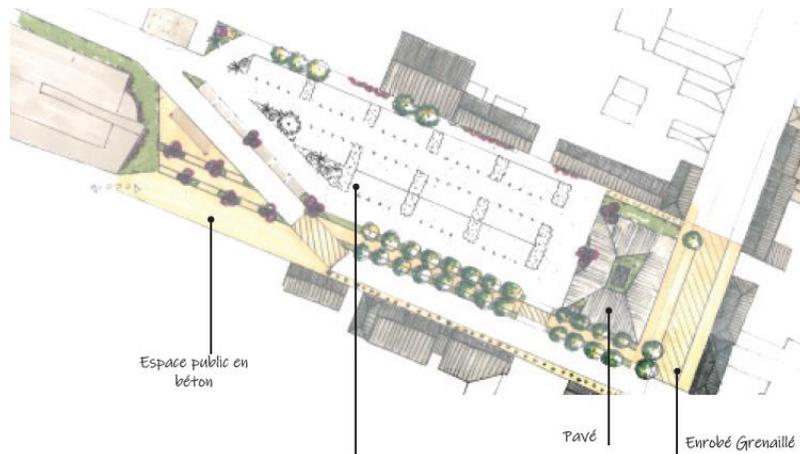
## Les projets d'aménagement d'espaces publics et de reconquête d'ilots pour Allonnes prévus sont :

### o Le traitement et la requalification de certains espaces publics ;

#### o Place du Mail, avec les objectifs suivants :

- Étendre la place sur la rue Pottier pour créer un évènement transversal qui affirme la lecture nord-sud du bourg plutôt que celle Est-Ouest de la route ;
- Définir les besoins en stationnements pour les organiser ;
- Affirmer une liaison douce structurante et confortable vers le groupe scolaire ;
- Identifier les usages : jeu de boule ou de molky, espaces jeux pour enfants (city-parc), parking ;

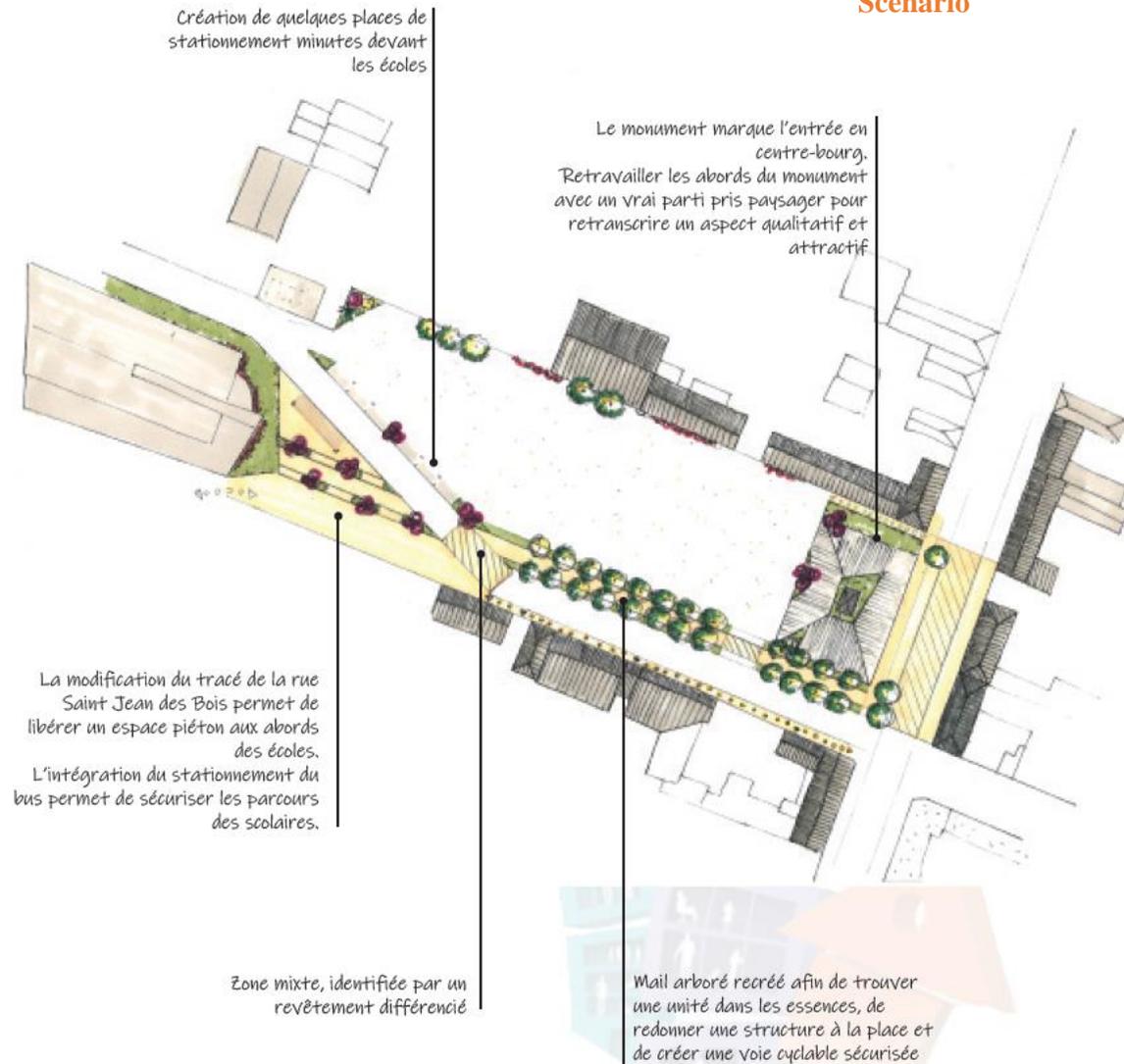
### Variante : aménagement et organisation de la zone de parking



Délimitation des places de parking, à l'image du parking de la place de la mairie.



### Scénario



- L'ilot Pottier, avec les objectifs suivants :

A noter que le principe de recomposition ci-dessous intègre une intervention relative aux logements (démolition et restructuration) et à la création d'espaces publics



#### Éléments bâtis

- Démolition de bâtiments soit très dégradés, soit sans intérêt architectural et urbain, ou dans un but de créer une meilleure lecture et organisation urbaine de l'ilot.
- Les bâtiments conservés sont réhabilités
  - Le front de rue est retravaillé pour offrir à la fois des ouvertures vers le cœur d'ilot tout en conservant un linéaire bâti à l'alignement .



#### Espace public

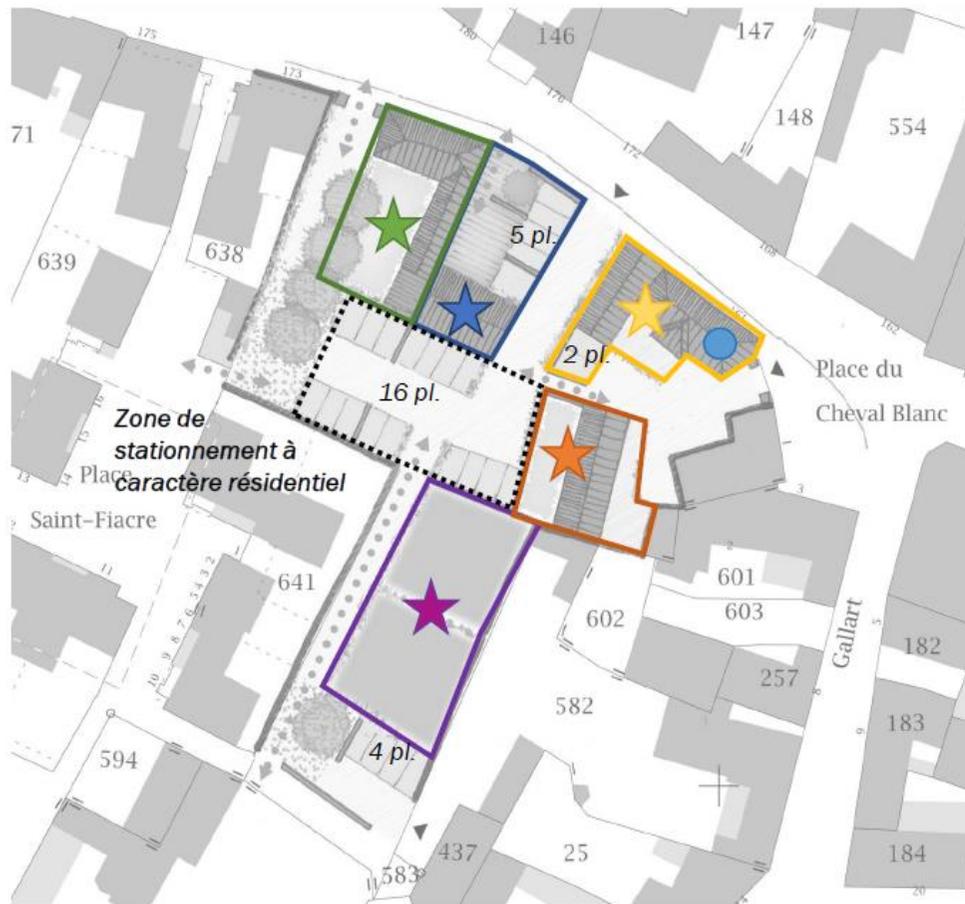
- Retravailler en complément du travail à l'ilot, la voirie dans le but de faire ralentir et de souligner l'entrée de bourg

#### Ambiance & image

- Apporter de la végétation en cœur d'ilot pour garantir une ambiance qui ne soit pas que minérale : des placettes plantées aux intersections de voies
- Reconquête des élévations en front de rue par des opérations de ravalement de façades en complément d'un réaménagement intérieur, permettant de requalifier l'entrée de ville

#### Mobilité

- Accentuer la porosité piétonne au sein de l'ilot en reprenant le système d'organisation interne engagé autour de la place St Fiacre
- Distinction des flux piétons et voitures par des accès à l'ilot séparés
- Des voiries partagées en cœur d'ilot pour éviter la création de voies exclusivement routière mais plutôt travailler sur une matérialité de type pavés engazonnés ...



## Usages & programme

### Logements

- ★ 2 maisons en accession par exemple : emprise totale de 450m<sup>2</sup> (compris terrains). Places de stationnement en entrée Sud & stationnement commun en cœur d'îlot.
- ★ Démolition et reconstruction de 2 logements locatifs. Env. 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- ★ Immeuble non relevé, programmation théorique : Réhabilitation en 2 à 3 logements avec une cellule commerciale à RDC.
- ★ 3 logements collectifs. Emprise au sol env. 120m<sup>2</sup>. Stationnement en cœur d'îlot.

### Commerces

- ★ Installation d'un bar-restaurant avec une terrasse ouverte côté rue Albert Pottier pour faire appel et création de stationnement à proximité. Surface env. 70m<sup>2</sup> à RDC & possibilité de faire une salle à l'étage.
- Réinvestissement de la cellule commerciale actuellement vacante pour
  - l'accueil d'une activité de proximité
    - Boucherie-Charcuterie
    - Recentrage d'une activité excentrée du cœur de bourg : Fleuriste ? Pharmacie ?



Soit une extension du volume existant, soit une courrette extérieure avec murs hauts pour marquer l'alignement sur rue

Terrasse du restaurant, accessible directement par le piéton depuis le trottoir

o La requalification de la friche industrielle

- **Un enjeu de mise en valeur du cadre de vie** qui peut se traduire par du fleurissement en pied de façade afin d'estomper cette ambiance minérale.
- **Poursuivre le réaménagement du pôle multi-activités par ses extérieurs**, en lien avec la requalification du site de l'ancien garage afin de répondre aux problématiques de mobilité, de stationnement et de mise en valeur du cadre de vie.
- Réflexion autour de la **problématique d'accès au pôle scolaire** et périscolaire
- **Requalifier la chaussée de la rue du Lavoir** afin de mettre en évidence qu'il s'agit d'une zone mix
- Poursuivre le réaménagement du pôle multi-activités par ses extérieurs, en lien avec la requalification du site de l'ancien garage afin de répondre aux problématiques de mobilités, de stationnement et de mise en valeur du cadre de vie.
- Faciliter les interactions entre le pôle enfance et culturel depuis l'axe principal.

Possibilité de concevoir un espace jardiné aux abords de la PAMA et des logements sociaux sur une superficie d'environ 200m<sup>2</sup>, ce qui représente une perte de 6 places de parking



Jardin ludique à Varzy (58)

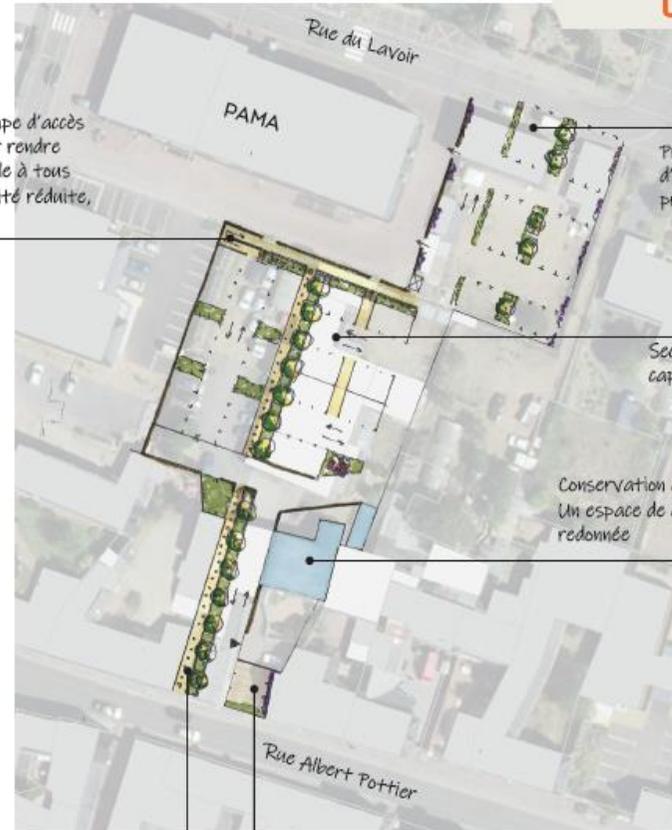


Suppression de la bâtisse pour une optimisation du nombre de stationnement  
Création de 10 places supplémentaires



**UNE CAPACITÉ MAXIMALE DE 87 PLACES  
ET UNE CAPACITÉ DE 79 AVEC LA  
VARIANTE «ESPACE JARDINÉE»**

**UNE CAPACITÉ DE 77 PLACES**



Création d'une rampe d'accès vers la PAMA pour rendre le parking accessible à tous (personnes à mobilité réduite, poussette...)

Première poche de parking d'une capacité de 30 places à proximité du centre de Loisir

Seconde poche de parking d'une capacité de 44 places

Conservation de la maison en location  
Un espace de cours à l'avant lui est redonné

Liaison douce sécurisée en direction du pôle équipement, accompagnée d'un mail arboré.



Création de quelques places de parking visibles depuis la rue Albert Pottier afin de créer un effet appel vers le parking situé à l'arrière  
Mise en place de fleurissement en pied de murs pour habiller le pignon



**Etat actuel**



**Etat projeté**

## >> La Rue du Lavoir

Les heures d'entrée et de sortie des écoles et du périscolaire, génèrent de nombreux flux routiers et piétons pouvant créer de l'insécurité pour les enfants.

### Les objectifs :

- Réflexion autour de la problématique d'accès au pôle scolaire et périscolaire dont le flux de véhicules est important aux heures d'entrée et de sortie
- Travailler les revêtements pour faire ressortir le caractère partagé de la voie
- Conforter le cadre paysager



Afin de répondre aux contraintes de flux et de sécurisation de la voie plusieurs pistes ont été envisagées :

- **Proposer une offre de stationnement suffisante à proximité des écoles :** L'aménagement de parking sur le site de l'ancien garage permet la création d'une trentaine de places à proximité des entrées de l'école et du périscolaire. Ces places doivent être utilisées afin que les mauvaises pratiques de déposes minutes cessent.

Dans un second temps, si l'offre n'est toujours pas suffisante, une emprise privée en fond de jardin non construite a été identifiée au nord du centre de loisir. En fonction des besoins, cet espace pourrait mobilisé pour créer du stationnement supplémentaire (environ 16 places), avec un accès direct au le nord centre de loisir, ce qui permettrait d'avoir un parcours piéton sécurisé pour les enfants.

- **Réfléchir à la mise en place d'une « charte des bonnes conduites »** entre les écoles et les parents. Il s'agit au travers de cette démarche de sensibiliser les parents, leurs montrer qu'il existe une offre stationnement à proximité.

L'objectif étant que ceux-ci cessent les déposes minutes sur la chaussée afin d'assurer une meilleure sécurité notamment pour les enfants.

- **Requalifier la rue du Lavoir afin de mettre en évidence de le caractère mixte de la place.** L'utilisation d'un revêtement différencié permettrait de mettre en avant le caractère mixte de la voie.

- **Réflexion autour de la fermeture de la rue**

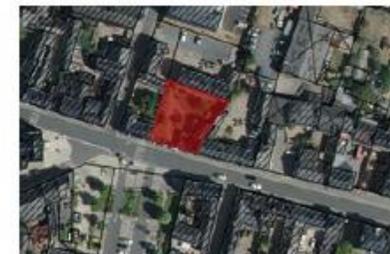
Aux heures d'entrée et de sortie des écoles par la mise en place de bornes escamotables qui s'accompagne d'une modification lourde du profil de voie s'appuyant sur un principe de chaussée mixte, voire en sens unique, gommant un maximum la voie notamment sur les heures de flux des écoles, avec évolution le week-end pour conforter et faciliter l'accès au foyer.

## >> La bibliothèque

La bibliothèque est un équipement culturel, aujourd'hui située au cœur de la centralité Allonnaise. Le développement de cet équipement est contraint par une morphologie urbaine exiguë. Cet équipement bénéficie d'un espace récréatif au cœur de bourg avec des abords travaillés qui développent un esprit jardiné au sens réellement fleuri, soigné, qualitatif. La présence de la grille vient fermer cet espace qui peut de fait sembler confidentiel, voir privé.

### Les objectifs :

- Travailler l'ouverture physique et visuelle du jardin
- Améliorer la lisibilité des liaisons douces existantes
- Réfléchir à l'hypothèse d'une extension du bâtiment pour satisfaire aux besoins grandissant d'espaces



### Etat projeté



### Image de référence extension moderne avec une architecture traditionnelle en Pierre

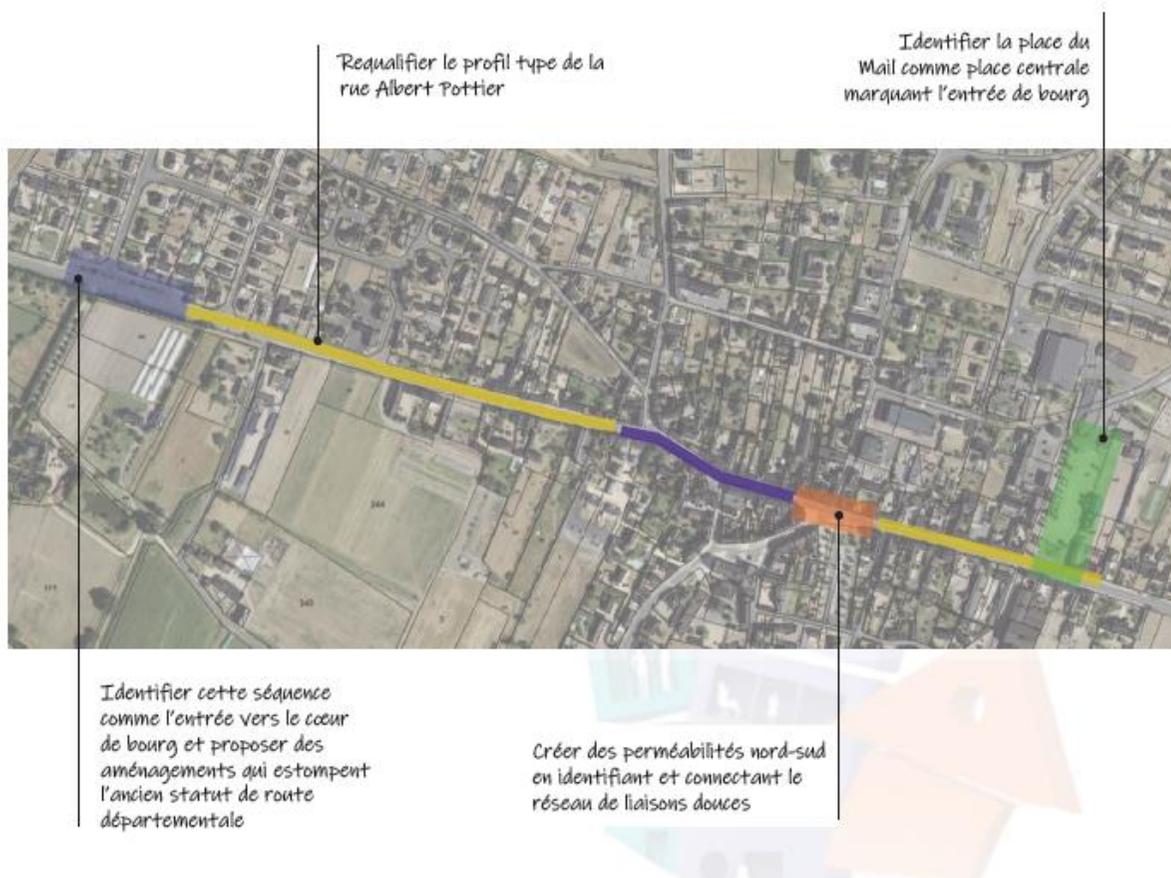


## o Le traitement et la requalification de certaines rues stratégiques

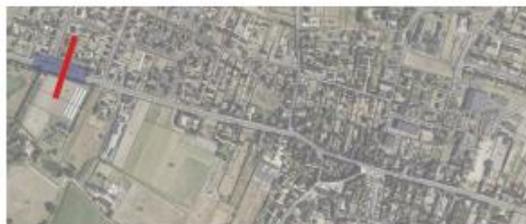
### o Qualifier la rue Albert Pottier, avec les objectifs suivants :

- Un enjeu de **valorisation du cadre de vie** en accompagnant le changement de statut de voie par des aménagements sur l'ensemble du profil l'avenue Albert Pottier en continuité de ceux déjà en cours. L'objectif est de conférer à la rue Albert Pottier **une échelle humaine et une image qualitative** (végétalisation) afin que cette route devienne une rue ;
- Apaiser la circulation routière et donner envie au piéton de **déambuler dans le centre-bourg** ;
- **Des enjeux de perméabilité piétonne avérés** : créer un maillage de cheminements piétons pour sécuriser les déplacements doux et ainsi redonner plus de place à la déambulation et à la convivialité
- Réflexion notamment autour d'un parcours piéton sécurisé entre l'école privée et le pôle enfance (la garderie, le restaurant scolaire et la salle de sport).

### Identification de séquences d'aménagements répondant aux usages et besoins



## Tronçon 0 : L'entrée Ouest



### Les objectifs :

- Apaiser le flux routier pour retrouver un cœur de bourg apaisé
- Prendre en compte la circulation des bus
- Proposer des aménagements de chaussée mettant en évidence l'entrée en zone agglomérée
- Créer des perméabilités nord-sud
- Réduire la largeur de chaussée à 5m50
- Interroger l'utilité de la contre-allée & proposer de nouveaux usages ou nouvelles ambiances
- Affirmer le caractère végétal de l'entrée qui fait écho au parc
- Interroger les flux piétons et cycles

## Etat actuel

Coupe 2 - rue Albert Pottier



## Etat projeté

- Marquer l'entrée de bourg par un aménagement paysager arborée
- Changer de revêtement au niveau de la traversée piétonne vers le parc de la Thibaudière afin de la mettre en évidence et de sécuriser les traversées piétonnes
- Créer une écluse de voirie accompagnée d'une réduction de la chaussée à 5,50m pour faire réduire la vitesse et contraindre les véhicules types poids-lourds à prendre la déviation



>> Perspective depuis la rue Albert Pottier sur l'entrée de bourg ouest



## Tronçon 1 et 4 « Profil type »

### Les objectifs :

- Diminuer le flux routier pour retrouver un cœur de bourg apaisé
- Clarifier les usages des espaces de trottoirs accessibles aujourd'hui aux véhicules pour du stationnement
- Optimiser le profil de la voie pour répondre aux usages diversifiés de la rue



## Etat actuel



## Extrait d'une proposition d'aménagement réalisée par l'ATD de Beaugé

- Création d'écluse sur la voirie qui resserre la chaussée à 5,50



## Etat projeté

- Réduire le profil de la chaussée à 5,00m
- Alternier le stationnement afin d'estomper le profil trop linéaire de la route qui est souvent propice à la vitesse.
- Implanter ponctuellement des espaces verts de type massif arbustif ou avec un arbre de petit développement.

L'alternance de stationnements entre le nord et le sud de la chaussée permet de créer une légère courbe qui permettra de réduire naturellement la vitesse des véhicules



Réduction de la chaussée au profit des accotements

Réduire le profil de la chaussée à 5,50m

Alternance de stationnements et de plantations arbustives et d'arbres de petit développement



## Développer du fleurissement en pied de murs



## Engager un chantier participatif



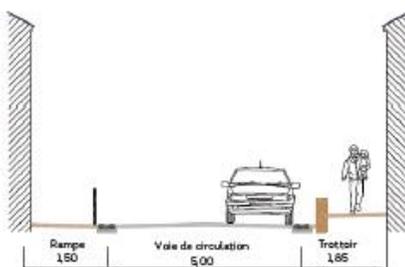
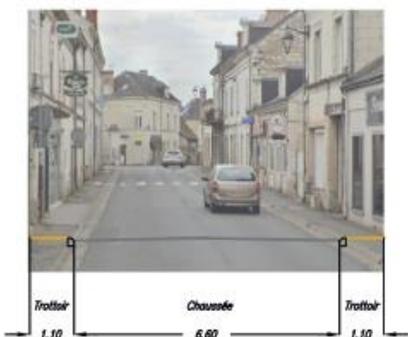
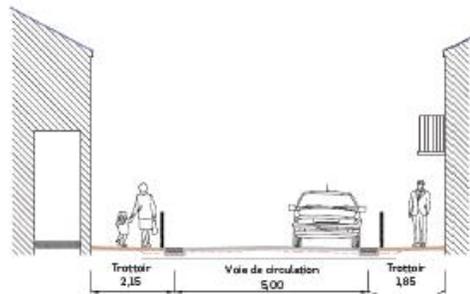
## Tronçon 2 « le cœur commerçant »

### Les objectifs :

- Réduire la chaussée à 4m50 pour limiter les vitesses et redonner de la place aux liaisons douces ;
- S'appuyer sur le registre initié au niveau des aménagements récents (rue Jean Gallart, rue du Prieuré et parking de la mairie) en déclinant les mêmes matériaux
- Proposer une trame végétale d'accompagnement



### Coupe état actuel



Un dénivelé à prendre en compte avec la question de l'accessibilité de la boulangerie

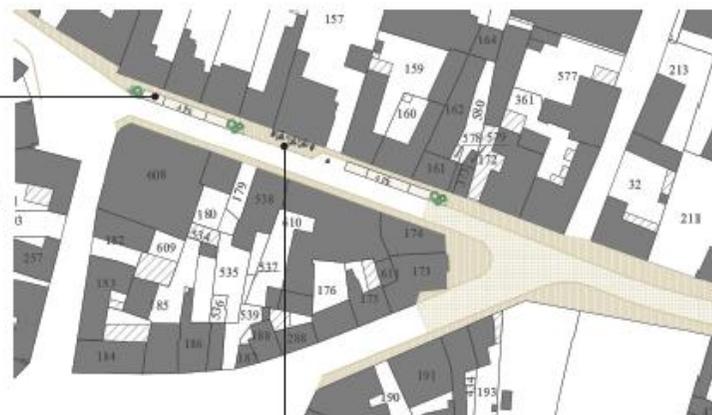
### Ancien Projet :

- Une emprise de voirie réduite
- Des trottoirs élargis
- Un registre très minéral et un vocabulaire urbain ; des touches ponctuelles de végétation pourraient être envisagées
- Trottoirs et voirie à niveau sauf au niveau de la boulangerie pour faciliter l'accessibilité PMR à la boutique mais à mettre en lien avec une entrée potentiellement différente de celle actuelle dans l'hypothèse du rachat envisagé par le boulanger pour étendre sa boutique

## Etat projeté

Le changement de statut de la rue Albert Pottier engendre une réduction du flux routier, notamment pour les poids lourds. Aussi, le scénario d'évolution prévoit une diminution du profil de la chaussée à 4,50m. L'espace retrouvé au niveau des accotements permet de concevoir des trottoirs aux dimensions PMR, d'imaginer un espace terrasse devant le bar et de proposer quelques places de stationnement minute devant les commerces.

Création de 8 places de stationnement devant les commerces  
Implantation massifs plantés de part et d'autre des poches de stationnements



Création d'un espace terrasse devant le bar pour faire appel



Etat actuel

Etat projeté

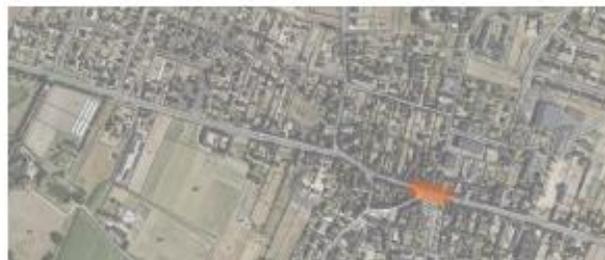
### Exemple de terrasse en centre-bourg



### Tronçon 3 « Création d'un plateau »

Qualification de la rue Albert Pottier au niveau de place de la mairie et de la bibliothèque comme un plateau urbain :

- Déclinant un registre de plateau en zone partagée
- Affichant une priorité d'usage aux piétons afin de retrouver plus de perméabilités piétonnes nord-sud



### Etat actuel



### Etat projeté

Les projets d'aménagement d'espaces publics et de reconquête d'ilots pour Longué-Jumelles prévus sont :

- Le traitement et la requalification de certains espaces publics ;

- **Secteur Centre-Ville**

A l'échelle du cœur de ville de Longué-Jumelles, l'objectif est de s'appuyer sur les aménagements déjà réalisés comme référence sur la palette chromatique et texturale pour tendre vers **une unité urbaine lisible et qualitative** qui mette en exergue le cœur de ville.

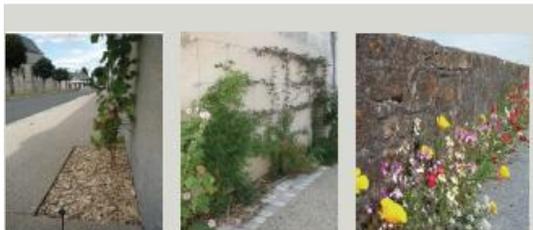
>> **Accompagner la résidentialisation de la rue de l'aumônerie**

- Accompagner la résidentialisation de la rue et accompagner les propriétaires dans la réfection des anciennes façades commerciales en façades d'habitation ;
- Réflexion autour d'une « extension » du jardin sur la rue par un jeu de fleurissement pied de façade pouvant être mise en place avec la participation des habitants.

**Développer du fleurissement en pied de murs**

L'objectif est de renforcer la présence de la nature dans le centre-bourg tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

D'autre part, face aux contraintes actuelles des gestionnaires qui doivent gérer toujours plus de surfaces, les processus de co-plantation avec les habitants permettent de végétaliser villes et villages à moindre frais et avec un entretien partagé.



Découper le revêtement du trottoir pour laisser de la place au végétal

**Engager un chantier participatif**



Mise en place de fleurissement en pied de murs



## >> La place Clemenceau

- Affirmer la place Clemenceau en tant que place commerçante et non comme un carrefour routier de cœur de ville ;
- Conforter le fleurissement pour effacer l'ambiance très minérale présente aujourd'hui ;
- Dégager plus d'espace le long des façades tout en conservant des places de stationnement.



Revoir le schéma de circulation par la mise en place d'un stop qui permet de réduire l'emprise dédiée à la voiture et retrouver des accotements plus généreux.

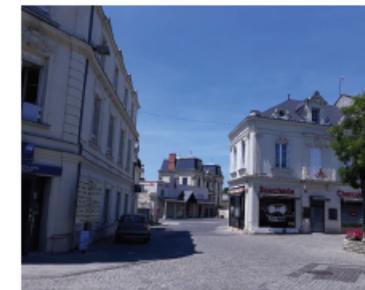
Possibilité de créer une terrasse d'appel à l'auberge du cheval Blanc

## >> Les abords du Vivéco et de la promenade des lavoirs

Situé en plein centre-ville, le Vivéco s'inscrit en rupture architecturale avec la maison de maître voisine. Les espaces alentours ont été aménagés mais sont vieillissants, aussi le lien vers la promenade des lavoirs identifié par un marquage au sol reste peu lisible.

### Les objectifs :

- Le travail sur la devanture du Vivéco a pour objectif une meilleure intégration du bâti dans son environnement urbain et architectural tout en valorisant l'ambiance d'achat ;
- Le futur aménagement devra valoriser la liaison vers le ruisseau du Gué de Terry et le parc ;
- Un espace public/privé à rendre fonctionnel tout en adaptant l'aménagement aux besoins des piétons, des cycles et des automobilistes.



Etat actuel



Etat projeté

## o La Place du Champ de Foire

En phase étude, ce secteur a été identifié comme stratégique au regard du projet global de revitalisation. Si un travail d'analyse et de diagnostic a été réalisé, il n'a pas été formulé d'orientations d'aménagement, mais seulement des pistes méthodologiques visant à l'élaboration d'un programme. En effet, en cours d'étude, la Ville a engagé une étude de MOE. LE futur programme conduira à une opération d'aménagement qui restera intégrée au projet d'ensemble.

### CONTEXTE / CONSTAT / ENJEUX

Le place du champs de Foire est une place centrale pour la commune de Longué, d'une superficie d'environ 4 500m<sup>2</sup>. Cette place, dont l'aménagement est vieillissant est située au cœur du pôle scolaire, à l'interface de nombreux flux routiers mais également piétons. D'autre part, sa dimension lui permet d'accueillir ponctuellement des événements tel-que la fête foraine.

#### >> Le bon périmètre :

Dans le langage local la place du champs de Foire renvoie généralement à la place centrale de forme triangulaire. En langage urbain, une place se délimite par le front bâti qui l'entour et non par les axes routiers. Ainsi, il ne faut pas omettre les places «satellites» qui entour la place triangulaire dans la réflexion. Ces places «satellites» jouent également un rôle important dans le fonctionnement global de l'espace.

#### >> Les usages de la place

 Périmètre triangulaire  
Usages : stationnements, événements (fête foraine)

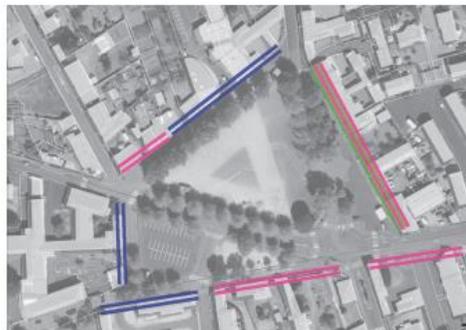
 Périmètre de réflexion  
Usages : Accès au collège, accès aux commerces et services, stationnements, terrasse restaurant (lieu de convivialité), cheminements piétons, axes routiers majeurs...



Périmètre de requalification

#### >> Les usages du bâtis

 Équipement  
 Habitat  
 Commerces/services



#### >> Le paysage

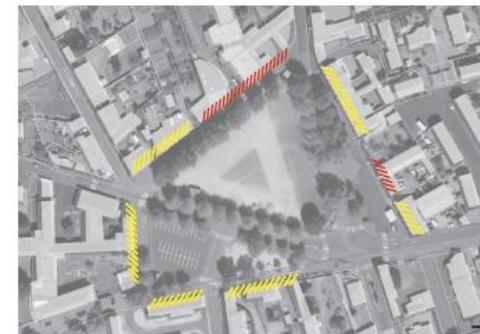
Le traitement paysager se base essentiellement sur un mail arboré (platanes). On note également une intention paysagère particulière au sud-est de la place triangulaire.



#### >>Le bâti

 Bâti ancien qualitatif (pierre de Tuffeau, modénatures...).

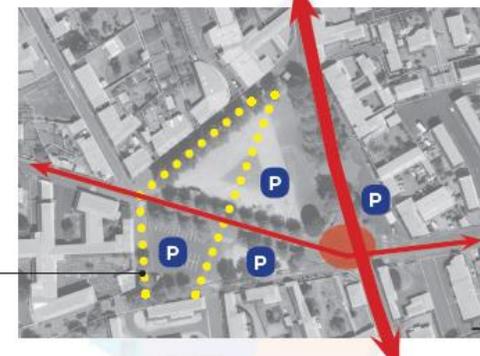
 Bâti plus récent, architecture liée à la fonction



Axe routier majeur en direction du centre-ville

#### >> La circulation

Noeud stratégique dans le schéma de circulation routier à l'échelle de la commune le site d'étude concentre de nombreux flux routiers mais également piétons. Actuellement, les places de parking ne sont pas toutes matérialisées. Il faudra quantifier et organiser les besoins pour optimiser l'organisation de la place.



Flux piétons

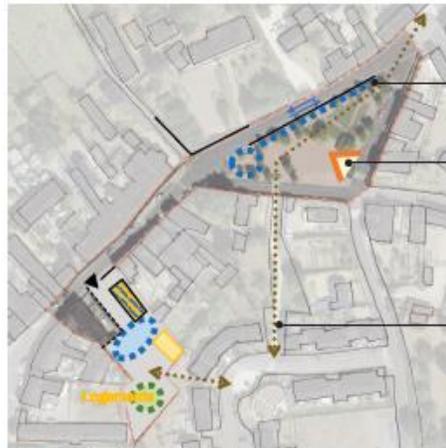
## o La Place Pasteur

- Réorganiser et valoriser cet espace afin d'obtenir un registre de place propice à la convivialité type «place de village».
- Maintenir une vocation de stationnement indispensable aux logements environnants en s'autorisant à revoir le fonctionnement viaire autour de la place.



L'un des enjeux forts qui est ressorti de cet atelier consiste à **communiquer sur l'histoire du lieu** auprès des nouveaux habitants, mais également des passants puisque ce site fait partie du circuit touristique de la ville. Le scénario d'évolution propose donc de **redessiner une partie du pourtour de l'église de manière symbolique**, par la mise en place de murs en moellons de pierre. Pour que l'histoire soit réellement retranscrite, cet aménagement doit être accompagné d'un panneau informatif dont la conception pour être co-réalisée avec l'écrivain qui réside actuellement rue Voltaire.

### ORIENTATION A



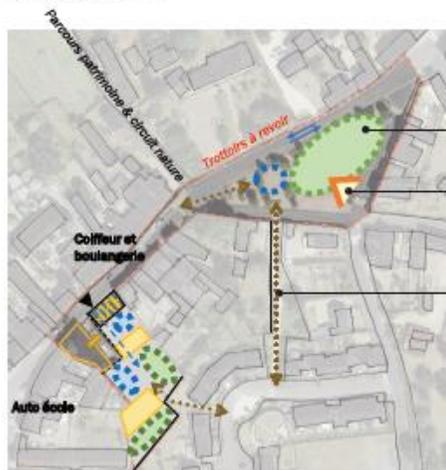
- Conserver du stationnement le long de la rue Voltaire
- Envisager une poche de stationnement à l'ouest de la place, à proximité des commerces

Cône de vue à préserver

Porosité piétonne à accentuer

Périmètre d'étude à l'îlot

### ORIENTATION B



Concevoir une place végétale, lieu de convivialité avec l'intégration d'un jeu de boules et pouvant accueillir la bronzante

Cône de vue à préserver

Porosité piétonne à accentuer

Auto école



#### Symboles de l'histoire de la commune

Création de murs en moellons de pierre reprenant le mur une partie des murs de l'ancienne église  
Mise en place d'un panneau d'interprétation (église, eau, écrivain du quartier...)

#### Exemples de Jardin vestiges



#### Une histoire à mettre en avant

« La chapelle Notre-Dame de Thenais y est édifiée au XI<sup>ème</sup> siècle ou au début du XII<sup>ème</sup> siècle. Elle devient plus tard l'église du Prieuré, ancienne église de Longué qui sera détruite par décision du 18 novembre 1860 ».



o La reconquête de l'ilot Chauveteau (Longué)

Zoom sur l'ilot du garage



- Démolition de bâtiments soit très dégradés, soit sans intérêt architectural et urbain



Espace public

- Le front de rue est retravaillé pour offrir à la fois des ouvertures vers le cœur d'ilot tout en conservant un linéaire bâti à l'alignement .

Ambiance & image

- Apporter de la végétation en cœur d'ilot pour garantir une ambiance qui ne soit pas que minérale : des placettes plantées aux intersections de voies
- Reconquête des élévations en front de rue par des opérations de ravalement de façades en complément d'un réaménagement intérieur, permettant de requalifier l'image du bourg.
- Travail de venelle entre murs hauts et murets recreés

Mobilité

- Accentuer la porosité piétonne au sein de l'ilot en le reconnectant au tissu bâti alentour.
- Distinction des flux piétons et voitures par des accès à l'ilot séparés.

## Zoom sur l'îlot du garage



## Usages & programme

### **Logements**

- ★ 4 à 5 maisons en accession par exemple : emprise au sol env. 650m<sup>2</sup> (compris une place de stationnement par logement).
- ★ Réhabilitation en 2 logements locatifs ou en une seule habitation. Compris stationnements sur emprise. Emprise au sol env. 250m<sup>2</sup>.
- ★ 3 à 4 logements locatifs à l'étage de la cellule commerciale.

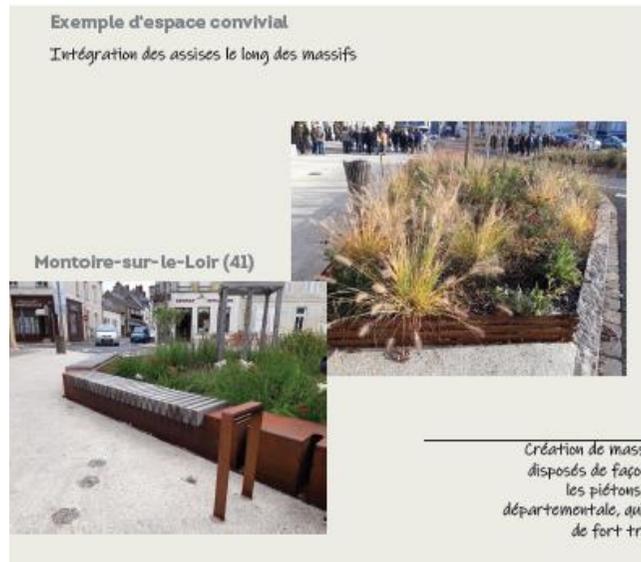
### **Commerces**

- ★ Installation d'une cellule commerciale pour l'accueil d'une activité alimentaire inspirée de concepts marchands nouvelle génération. Surface env. 100m<sup>2</sup> de surface de vente + 50m<sup>2</sup> de réserve + 30m<sup>2</sup> de locaux du personnel à RDC. Aménagement de nouvel espace de stationnement à proximité du commerce.
- Autre hypothèse : Installation d'une cellule commerciale pour l'accueil d'un bar-restaurant (Surface potentielle permettant de répondre aux potentiels besoins d'une activité des restauration). Possibilité éventuelle d'aménager une terrasse en période estivale sur certaines places de stationnement.

## Les projets d'aménagement d'espaces publics et de reconquête d'ilots pour Jumelles prévus sont :

### o La Place Montplaisir, avec les objectifs suivants :

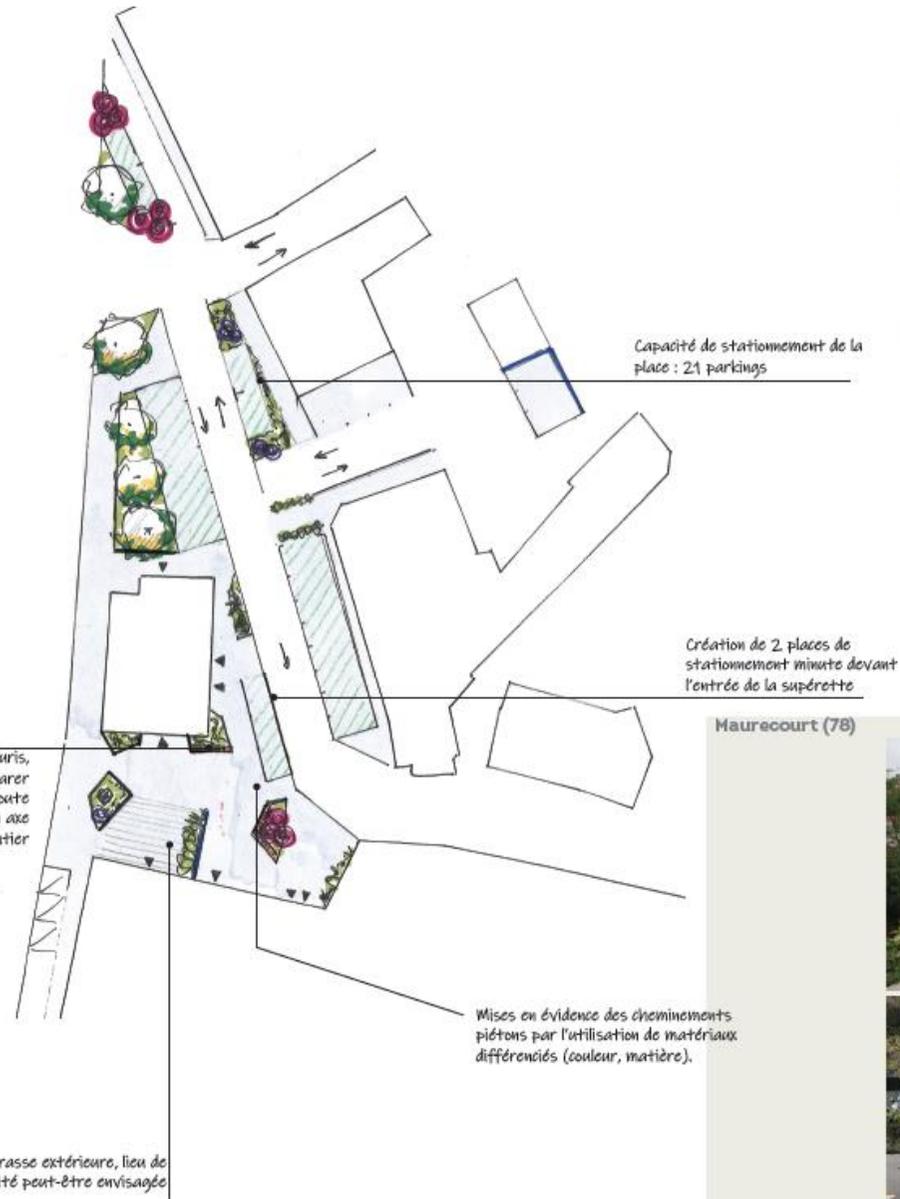
- Requalifier la place Montplaisir en apportant une meilleure lisibilité au parcours piétons.
- Répondre aux besoins des infirmières qui cherchent un local adapté, en terme de superficie et d'accessibilité, à leur profession.
- Habiller la façade du Viveco pour une meilleure intégration dans le tissu local.



L'aménagement de la place doit prendre en compte l'évolution de l'îlot «Montplaisir» dont la fonction est vouée à évoluer dans un court terme. L'arrivée des infirmières sur la place va engendrer des flux véhicules et piétons supplémentaires. Ainsi, le scénario d'évolution prévoit 21 places de parking sur la place dont une dizaine côté est, plus proche de l'entrée du local des infirmières. Les parcours piétons sera mis en évidence par l'utilisation d'un matériaux différencié, ce qui assure une meilleure sécurité au piéton.

Un espace terrasse est également proposé sur la place, en lien avec la bar, créant ainsi un lieu de convivialité.

Une terrasse extérieure, lieu de convivialité peut-être envisagée



Maurecourt (78)



>> Travailler l'intégration de la façade du Vivéco

Etat actuel



Etat projeté

Implantation de massifs arbustifs avec socle en acier Corten

Création d'un terrasse lieu de convivialité

Changement de revêtement pour les espaces piétons

Exemple à Champocé (49)  
Parement en pierre sur la devanture commerciale



Champocé-sur-Loire (49)

Intégration de pilier en Tuffeau en façade qui rappelle l'architecture locale



Saumur (49)

○ La Place Montplaisir :

La reconfiguration de l'îlot proposé en phase étude intègre 2 scénarii sur la reconversion de l'ancienne boulangerie :

1 – avec deux variantes quant à l'installation probable d'un local infirmière, avec ou sans extension sur l'existant.

2 - avec une réhabilitation en 2 logements

## SCENARIO 01 : Locaux infirmières



Plan des démolitions

### Local infirmières à rez-de-chaussée

- Environ 60m<sup>2</sup> Surface de Plancher
- 3 cabinets de consultation
- Nécessite une extension

### Logement au R+1

- Accès depuis la place
- Logement de type 2
- Environ 42m<sup>2</sup>



Plan de masse 1/500

### Création de 2 logements séniors avec jardin

- Environ 200 m<sup>2</sup> / lot
- Environ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Habitations de type 3

### Conserver des murs en fonction de leur qualité

- Intimiser les espaces privés extérieurs
- Ambiance

### Places de stationnement

- Résidentielles
- & Pour le cabinet
- Création de 7 places

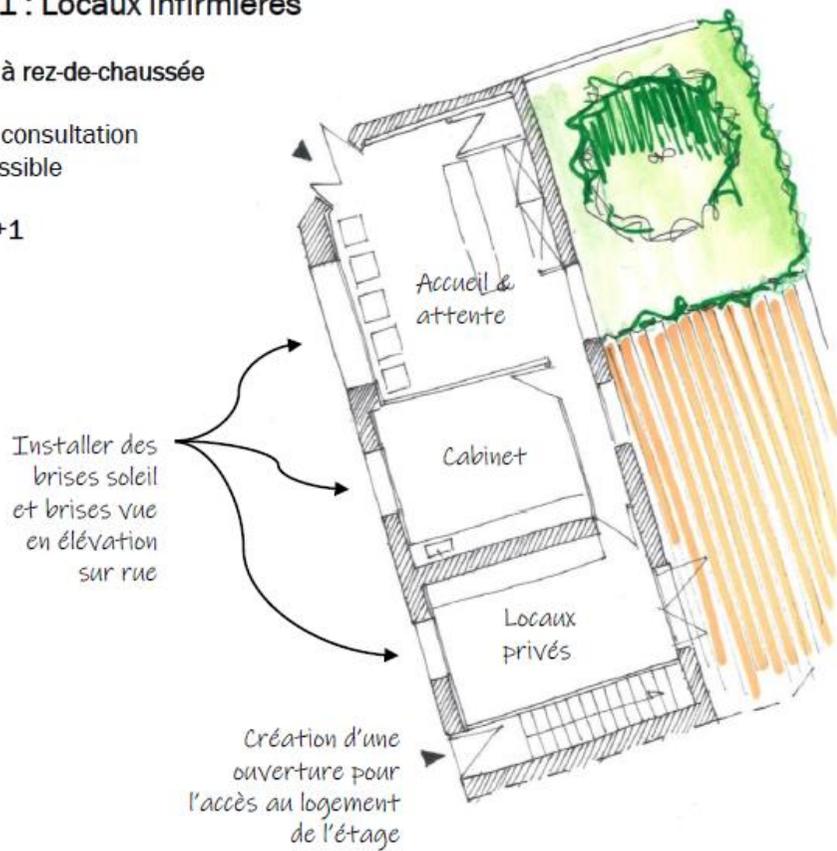
## SCENARIO 01 : Locaux infirmières

### Local infirmière à rez-de-chaussée

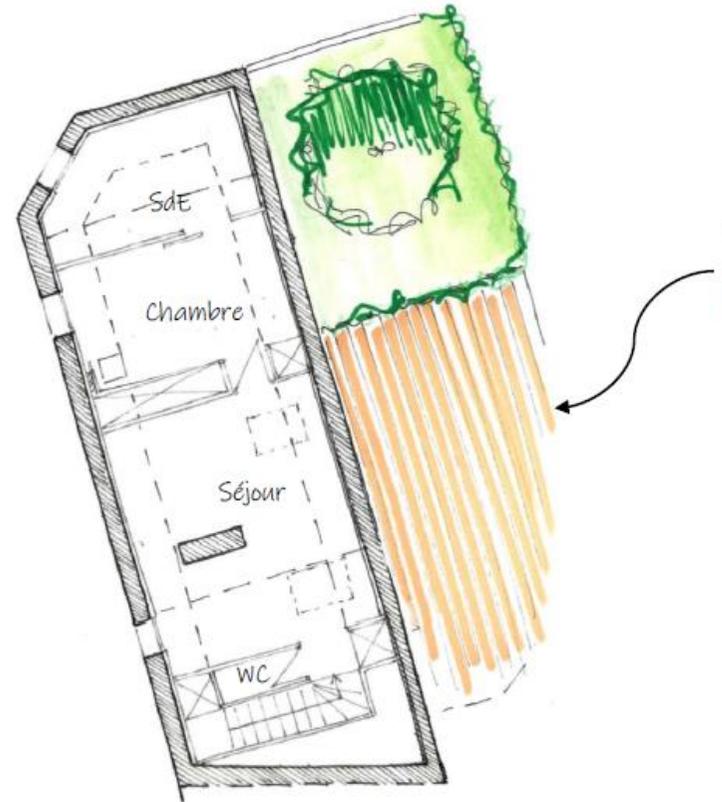
- Env. 60m<sup>2</sup>
- 1 cabinet de consultation
- Extension possible

### Logement au R+1

- Type 2
- Env. 42m<sup>2</sup>



Plan de RDC



Plan du R+1

## SCENARIO 01 variante : Locaux infirmières avec extension



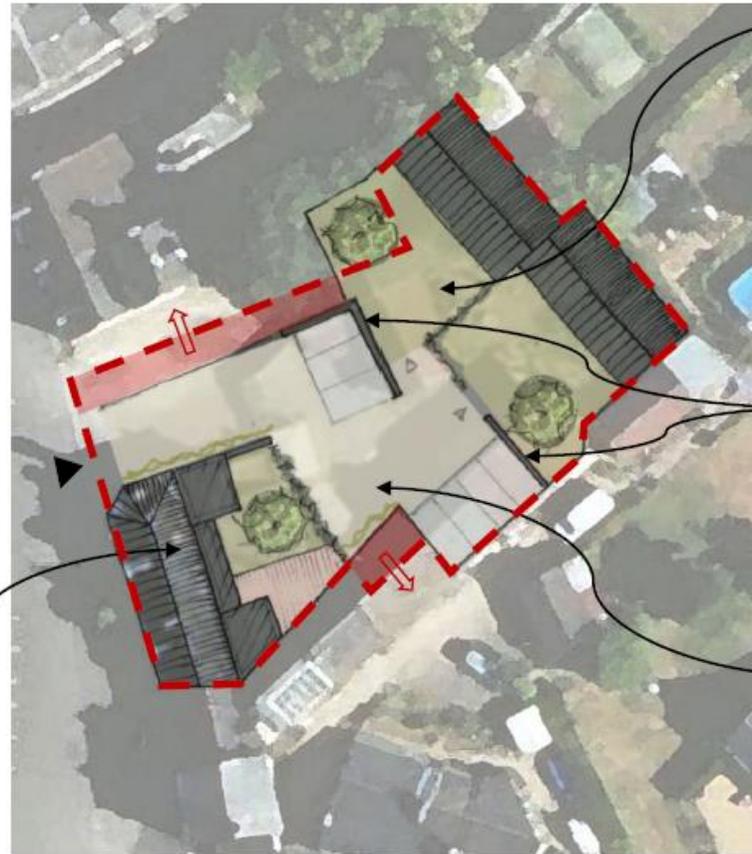
Plan des démolitions

### Local infirmières à rez-de-chaussée

- Environ 97m<sup>2</sup> Surface de plancher
- 3 cabinets de consultation
- Nécessite une extension

### Logement au R+1

- Accès depuis la place
- Logement de type 2
- Environ 42m<sup>2</sup>



Plan de masse 1/500

### Création de 2 logements séniors avec jardin

- Environ 200 m<sup>2</sup> / lot
- Environ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Habitations de type 3

### Conserver des murs en fonction de leur qualité

- Intimiser les espaces privés extérieurs
- Ambiance

### Places de stationnement

- Résidentielles
- & Pour le cabinet
- Création de 7 places

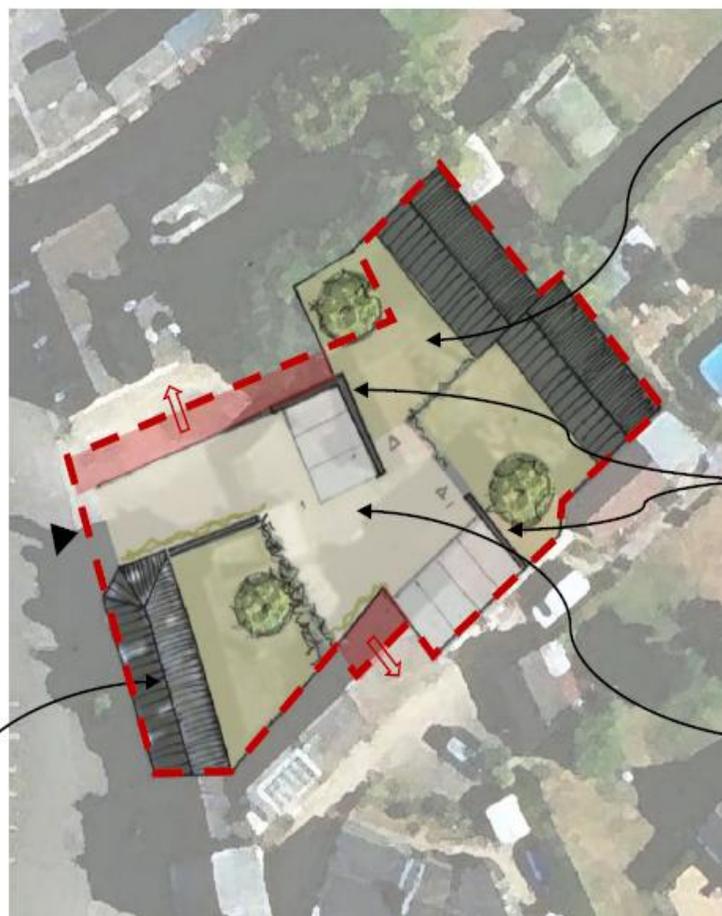
## SCENARIO 02 : Réhabilitation en 2 logements



Plan des démolitions

### Réhabilitation en 1 logement

- Habitation de type 4, d'environ 100 m<sup>2</sup>
- Extérieur environ 150m<sup>2</sup>



Plan de masse 1/500

### Création de 2 logements séniors avec jardin

- Environ 200 m<sup>2</sup> / lot
- Environ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Habitations de type 3

### Conserver des murs en fonction de leur qualité

- Intimiser les espaces privés extérieurs
- Ambiance

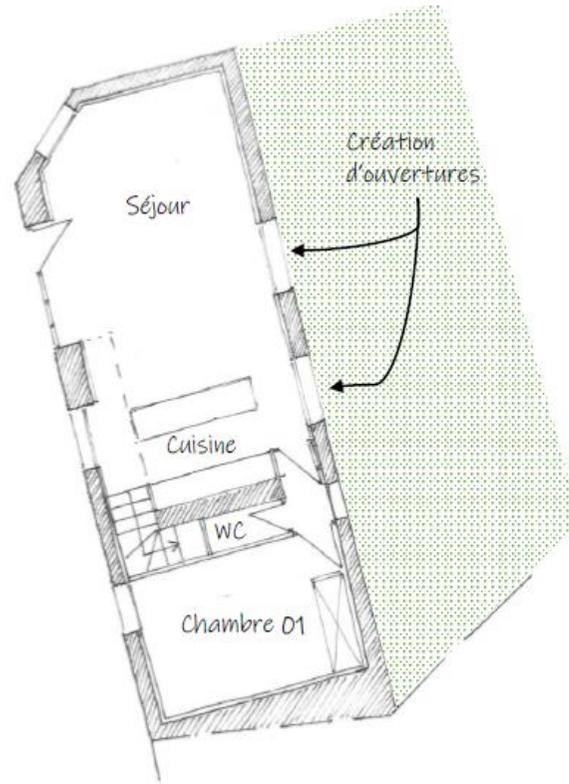
### Places de stationnement

- Résidentielles
- Création de 7 places

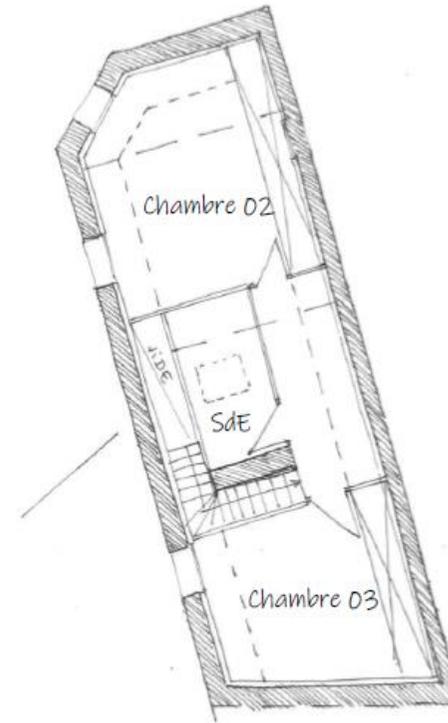
## SCENARIO 02 : Réhabilitation en logement

### Logement

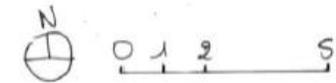
- Type 4
- Env. 100 m<sup>2</sup>



Plan de RDC



Plan du R+1



L'OPAH-RU menée conjointement à ces opérations constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé. Afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de réhabilitation au sein des périmètres RU, le volet urbain vise à :

- o Poursuivre et organiser les projets d'aménagement et de requalification urbaine
- o Initier les opérations de réhabilitation sur les immeubles ciblés dans les secteurs prioritaires. Celles-ci s'entendent au travers du programme incitatif renforcé qui sera mis en œuvre en phase opérationnelle. Bien que cela ne soit pas envisagé au stade de la présente convention, les Villes ont la possibilité de recourir à des procédures plus coercitives : opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI), aux opérations de restauration immobilière (ORI) et mobilisation éventuelle d'outils de maîtrise du foncier tels que la DUP Aménagement, DUP Réserve Foncière, Expropriation Vivien etc.
- o Mettre en place une politique de ravalement de façades (cf. volet patrimoine)
- o Poursuivre les actions en faveur de la revitalisation commerciale (cf. volet économique et développement territorial)

### 3.1.2. Objectifs

Le tableau récapitulatif suivant permet de visualiser l'ensemble des aménagements prévus par le projet urbain ainsi que les délais de réalisation prévisionnelle sur les 5 prochaines années. L'ensemble de ces opérations sont évidemment conditionnées aux capacités d'auto-financement et de mobilisation de financements.

	<b>Année</b>	<b>Site retenu</b>
<b>ALLONNES</b>	2020	Place du Mail
	2020-2022	Rue Albert Pottier
	2023-2024	Ilot Pottier
	2024-2025	Pôle équipement
<b>LONGUE</b>	2022	Place de la Mairie
	2022	Secteur Centre-Ville – Abords Vivéco et Promenade des Lavois
	2023	Secteur Centre-Ville – Place Clémenceau + rue Y. Compère
	2023	Secteur Centre-Ville – Rue de l'Aumônerie
	2024	Place Pasteur
	2024	Secteur Vieux Bourg//Ilot Chauveteau (prog. commercial uniquement)
<b>JUMELLES</b>	Période de programmation à définir	Ilot « Boulangerie »
		Place Montplaisir

#### Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de secteurs prioritaires traités
- Nombre d'opérations de restauration immobilière (ORI) ou de résorption de l'habitat indigne (RHI) engagées
- Nombre de façades traitées
- Nombre de devantures commerciales rénovées
- Cartographie des aménagements urbains réalisés

## 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.

### Mise en place d'une veille foncière

- ▷ *Actualisation de la liste d'immeubles dégradés (à prévoir dans le marché de suivi-animation)*

Les repérages exhaustifs réalisés lors des études pré-opérationnelles ont permis de cibler avec précision les immeubles dégradés. La veille foncière devra permettre d'actualiser cette liste tout en la complétant au gré des visites qui seront effectuées.

- ▷ *Visites de l'opérateur dans les lots / immeubles faisant l'objet d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) (à prévoir dans le marché de suivi-animation)*

Le dispositif d'OPAH-RU pourra prévoir la possibilité d'une visite de l'opérateur dans les logements/immeubles prioritaires (cf. repérage de l'étude pré-opérationnelle) et faisant l'objet d'une DIA. Cette visite permettra de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme (règlement et servitudes). Ce travail permettra notamment de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption et de mettre en place un observatoire de l'habitat à l'échelle des secteurs à enjeux.

Pour information, la mise en vente d'un bien doit être accompagnée de la réalisation de plusieurs diagnostics relatifs à l'état du bien concerné : état des risques naturels et miniers, état parasitaire, diagnostic de performance énergétique, diagnostic gaz, métrages, etc. La visite de l'opérateur ne viendra en aucun cas se substituer à la responsabilité du propriétaire de réaliser ces différents diagnostics lors de la mise en vente de son bien.

- ▷ *Portage foncier (compétence communale)*

### Le recours à l'acquisition publique

La politique d'acquisition publique sera à cibler sur :

- Les immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain des périmètres étudiés ;
- Les immeubles les plus dégradés situés dans les secteurs et/ou immeubles prioritaires dans le cadre des procédures d'aménagement (ORI / RHI / DUP aménagement, Expro Vivien, Bien vacant sans maître...)

#### ▪ **Objectifs**

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 10 par an, soit 50 visites sur la durée de l'OPAH-RU. Ce volume de visite reste à valider en lien avec le futur marché de suivi-animation.

Dans le cadre des procédures d'aménagement visant à traiter les immeubles d'habitation les plus dégradés, on ne relève pas de très lourdes situations de dégradation et aucun dans une situation d'ilot (hormis l'ilot Pottier sous maîtrise communal). Au-delà de situations spécifiques et ne concernant qu'un immeuble en « diffus », l'état du bâti des cœurs de ville de Longué et de Jumelles n'est pas problématique.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet foncier :**

- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

##### La remise sur le marché des logements vacants ou en vente

La lutte contre la vacance, conjoncturelle ou structurelle, constitue un des objectifs forts de l'OPAH-RU, d'une part en raison du volume de logements vacants et du potentiel de renouvellement urbain qu'il représente et aussi du fait de la dégradation du patrimoine, corollaire d'une inoccupation prolongée. C'est enjeu est particulièrement prégnant sur les deux communes au regard des taux de vacance relevés sur les deux communes (cf. les éléments de contexte p.6 à p.9)

Au niveau incitatif, les communes ont respectivement délibéré pour la mise en place **de primes pour l'achat d'un logement en cœur de ville, vacant ou non, avec obligation de travaux** (cf. délibération en annexe) :

- Prime communale // Allonnes  
> 5 000 € par acquisition (pour un volume max. de 10 opérations sur 5 ans)
- Prime communale // Longué-Jumelles  
> 5 000 € par acquisition (pour un volume max. de 15 opérations sur 5 ans)

A noter : cette prime est mobilisable pour des projets PO/PB ANAH ou Hors ANAH dès lors que le projet concerne un immeuble prioritaire (exigence-qualité prévue dans le règlement communal).

Il est entendu que le traitement des immeubles vacants et dégradés dans les périmètres étudiés constitue un enjeu fort dans le projet de revitalisation.

Aussi, dans le cadre de la mission de suivi-animation, il est prévu la mise en place d'un **dispositif dédié intitulé « visite-conseil »** à destination de logements identifiés comme « prioritaires », c'est-à-dire vacants et/ou dégradés (identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle). 99 logements ont été identifiés prioritaires sur le cœur de ville d'Allonnes. 134 logements ont été identifiés prioritaires sur le cœur de ville de Longué-Jumelles.

L'état de dégradation de certains logements vacants et/ou dégradés peut faire peur, freiner les initiatives d'achat par l'ampleur des travaux ou la crainte de vices cachés. Aussi, la visite-acquisition donne des informations précises sur l'état du bâti, l'estimation des coûts de réhabilitation, la projection du bien après travaux sous forme de croquis afin d'aider les futurs acquéreurs à mesurer le potentiel du bien et à prendre la décision de l'acheter. Il s'agit donc de conforter l'attractivité des biens ciblés et de rassurer les futurs acquéreurs.

La visite-acquisition présente donc plusieurs intérêts pour :

- l'acquéreur, qui bénéficie d'un avis technique, indépendant et neutre ;
- la commune qui dispose d'un outil facilitant la reprise du bien et sa réhabilitation ;
- le vendeur et l'agence immobilière qui gagnent en crédibilité en éclairant l'acquéreur potentiel, en l'informant justement... et en évitant les problèmes ultérieurs ;
- le conseiller bancaire qui évalue le montant du prêt en fonction des travaux à prévoir, des capacités de remboursement du ménage et des aides financières/fiscales mobilisables.

En termes d'actions coercitives, et en complément des actions du volet foncier prévues dans les secteurs prioritaires, les **procédures ad hoc, sous compétence communale (ex : biens vacants sans maître, biens en état manifeste d'abandon...)** pourront être mobilisées. Ces actions coercitives permettent à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation. L'opérateur en charge du suivi-animation aura pour rôle d'accompagner et de conseiller les communes sur le recours à ces procédures : choix des procédures adéquates, déroulement, exemples de délibération...

##### Améliorer et développer d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

Les études pré-opérationnelles ont révélé un parc locatif de qualité moyenne à mauvaise (en particulier sur les questions de performance énergétique), corollaire d'un manque d'investissement de leurs propriétaires.

L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers via le conventionnement des logements reste une priorité afin de développer une offre de qualité répondant aux besoins des ménages modestes, particulièrement présents dans les périmètres étudiés, où on relève une demande locative sociale non pourvue. Pour ce faire, l'opérateur devra multiplier les contacts auprès des propriétaires bailleurs, et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides ou avantages fiscaux. Il s'agira notamment de mettre en avant l'intérêt du conventionnement en matière fiscale y compris dans le cas où les travaux ne sont pas subventionnables par l'ANAH.

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 compléments des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, la CAVSL abonde jusqu'à 2 000 € par logement locatif conventionné.

Au niveau incitatif, les communes ont respectivement délibéré pour la mise en place **de primes relatives à la réalisation de travaux sur des logements locatifs** (cf. délibération en annexe) :

- Prime communale // Allonnes  
> 3 000 € par opération (pour un volume max. de 10 opérations sur 5 ans)
- Prime communale // Longué-Jumelles  
> 3 000 € par opération (pour un volume max. de 10 opérations sur 5 ans)

A noter : cette prime est mobilisable pour les logements conventionnés avec travaux ou pour des travaux sans conventionnement dès lors que ceux-ci concernent un immeuble prioritaire (exigence-qualité prévue dans le règlement communal). Au-delà de l'objectif de développer une offre locative à loyer maîtrisé, la Ville souhaite pouvoir encourager la remise à niveau du parc locatif privé dans son ensemble, dans un souci de mixité de l'offre en ciblant une aide hors conventionnement mais potentiellement réservé à des immeubles prioritaires (en état mauvais et/ou vacant).

#### Valoriser les linéaires de façades

Les cœurs de ville de Longué-Jumelles et d'Allonnes présentent des linéaires relativement préservés. Si quelques immeubles méritent néanmoins une intervention, il apparaît nécessaire d'accompagner l'existant. Aussi, les villes prévoient des fonds communaux dédiés (cf. art 3.9).

#### Encourager les travaux d'isolation

Les travaux d'isolation sont la manière plus efficace en matière de lutte contre la précarité énergétique (cf. 3.5). Ainsi la commune de Longué-Jumelles propose un abondement complémentaire pour encourager les rénovations thermiques ambitieuses en termes d'isolation.

#### **Autres actions proposées en phase étude (leurs mises en œuvre dépendront du futur cahier des charges de la mission de suivi-animation sous MOA de la CA Saumur Val de Loire) :**

- Mettre en œuvre la conservation des aides au logement

Afin de garantir la décence des logements locatifs, il est proposé de mettre en œuvre une convention avec la CAF visant à suspendre les AL versées au locataire dès lors que le logement se révélerait être, après visite de l'opérateur, non-décent. Lesdites AL seront conservées jusqu'à ce que le propriétaire réalise les travaux prescrits. Sur cette durée, le locataire ne verse que le résiduel du loyer.

- Expérimenter le permis de louer

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un parc locatif de logements privés en état moyen à mauvais avec loyers relativement élevé au regard de la qualité. Instauré par la Loi ALUR, cette mesure administrative repose sur une demande d'autorisation préalable à la mise en location (sous peine d'amende conséquente en cas de non-déclaration). Appliqué récemment sur certaines communes, sa mise en œuvre peut être restreinte à un quartier, un

ilot ou même une rue. Il n'est pas forcément réservé à des périmètres d'OPAH RU.

Il s'agit de cibler les immeubles où des présomptions de mal-logement sont fortes (insalubrité, non-décence). La mise en œuvre pouvant être lourde en termes d'ingénierie pour une commune, il apparaîtrait pertinent de confier la mission à l'opérateur à titre expérimental sur la durée de l'OPAH RU (un échange, au démarrage de l'OPAH RU, avec des collectivités ayant mis en œuvre le permis de louer serait intéressant)

- Copropriétés en difficulté

L'étude n'a pas mis en avant de difficultés particulières. Néanmoins, une veille sera mise en place pour anticiper et accompagner d'éventuelles copropriétés en difficulté.

A noter que l'étude ne comprenait pas de volet copropriétés au vu du très faible de nombre d'immeubles en copropriété (le RNI fait état de 2 copropriétés enregistrées sur Longué et 1 sur Allonnes).

Néanmoins, il pourrait être envisagé en phase opérationnelle d'informer et de former les syndics professionnels ou bénévoles concernant les règles en vigueur (obligation d'immatriculation sous peine d'astreinte, travaux potentiellement finançables...) en lien avec l'ADIL ou avec le futur opérateur si le marché dédié à l'AOPH-RU le prévoit. Contrairement à Allonnes (seulement 4 copropriétés) et Jumelles (aucune copropriété), cette proposition d'action revêt d'un intérêt certain concernant le cœur de ville de Longué. En effet, le périmètre compte 32 copropriétés (in. Fichiers Foncier) alors que seulement 2 d'entre-elles sont immatriculés.

### 3.3.2 Objectifs **A COMPLETER AVEC ELEMENTS VILLE SELON REGLEMENT**

Concernant les dispositifs communaux, les objectifs sur 5 ans, sont détaillés ci-dessous. Ils sont listés en référence aux actions du programme de revitalisation

<b>ALLONNES</b>				
<b>Actions</b>	<b>Public-cible</b>	<b>Famille de travaux</b>	<b>Intitulé aide publique</b>	<b>Objectif log.</b>
3 – Améliorer le parc locatif existant	Propriétaire bailleur ANAH - PB Hors ANAH si immeuble prioritaire	Amélioration globale	Prime « Logement locatif »	10
2 – Résorber la vacance structurelle et prévenir la vacance en accompagnement les mises en vente	Propriétaire occupant ou bailleur ANAH ou Hors ANAH si immeuble prioritaire	Acquisition	Prime « Acquisition Cœur de Ville »	10
6 – Valoriser le linéaire des façades	Propriétaire occupant ou bailleur ANAH ou Hors ANAH si immeuble prioritaire	Façade	Prime « Travaux de façades »	30

<b>LONGUE-JUMELLES</b>				
<b>Actions</b>	<b>Public-cible</b>	<b>Famille de travaux</b>	<b>Intitulé aide publique</b>	<b>Objectif log.</b>
3 – Améliorer le parc locatif existant	Propriétaire bailleur ANAH - PB Hors ANAH si immeuble prioritaire	Amélioration globale	Prime « Logement locatif »	10
2 – Résorber la vacance structurelle et prévenir la vacance en accompagnement les mises en vente	Propriétaire occupant ou bailleur ANAH ou Hors ANAH si immeuble prioritaire	Acquisition	Prime « Acquisition Cœur de Ville »	15
4 – Proposer des logements performants à leurs occupants	Propriétaire occupant ANAH	Énergie (Isolation)	Prime « Energie + »	25
6 – Valoriser le linéaire des façades	Tout propriétaire occupant ou bailleur (immeubles prioritaires)	Façade	Prime « Travaux de façades »	30

En complément des dispositifs communaux, il est prévu des actions ciblant prioritairement 236 adresses à enjeux (pris en charge par la CASVL – la répartition des volumes proposés restera à définir dans le cadre du marché de suivi-animation) :

- La réalisation de visites suite à DIA à réserver sur les immeubles prioritaires les plus stratégiques (à prévoir dans le suivi-renforcé)
- La réalisation de 80 visites-conseils (répartition proposée > 45 sur Longué-Jumelles // 35 sur Allonnes) et à réserver sur les immeubles prioritaires les plus stratégiques
- La mise en œuvre d'une Convention CAF visant à la conservation des AL (15 visites de contrôle de décence par commune)
- L'expérimentation du Permis de Louer (15 visites préalables par commune)

#### **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 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 issus des opérations de restauration immobilière ou autres démarches coercitives

### **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

La lutte contre l'habitat « indigne » est nécessairement un enjeu prioritaire de cette opération. Le travail réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a prouvé l'existence de situations de mal-logement ou de bâti dégradé sur les trois périmètres étudiés, pour lesquelles il convient d'apporter des solutions. Aussi, il a été recensé :

- o 27 immeubles en état mauvais à Allonnes
- o 62 immeubles repérés en état mauvais à Longué
- o 5 immeubles en état mauvais à Jumelles

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera 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 de :**

Une actualisation du repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation, notamment lors des visites organisées dans le cadre

- o De la veille foncière (pouvant aboutir à des acquisitions ciblées sur des biens stratégiques)
- o Des études de faisabilité préalable à la mise en œuvre de procédure
- o D'une demande de subventions spécifiques (Travaux d'office, RHI/THIRORI)

#### La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne

- o L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à la réforme de la LHI et décrets d'application ad hoc
- o Insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique
- o Locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique
- o Mesures d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique
- o Procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R1334-3 du Code de la Santé Publique
- o Procédure de mise en demeure au titre de la suroccupation des locaux d'habitation au sens de l'article L1331-23 du Code de la Santé Publique
- o Procédure de péril au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation
- o Procédure de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire.

#### Une ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures

- o Appui à la réalisation des diagnostics techniques et sociaux pour les logements signalés et orientation procédurale
- o Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures
- o Accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement
- o Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (rapports de visites)
- o Assistance technique et administrative de la collectivité pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux
- o Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les services de la commune, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

## La mise en œuvre d'opérations « coercitives » sur les 2 communes et mobilisation de financements spécifiques

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification de certains immeubles pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes de type procédures de police (arrêté de péril ordinaire avec ou sans Interdiction Définitive d'Habiter), Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou Résorption de l'Habitat Indigne (RHI).

Les périmètres RU des communes sont plus particulièrement affectés par la présence de bâti à usage d'habitation (ou mixte), en mauvais voire très mauvais état. Force est de constater que les différents programmes incitatifs qui ont été mis en œuvre (OPAH Loire-Longué) ou en cours (PIG départemental) n'ont pas eu d'effet sur ces immeubles. Il est donc vraisemblable qu'un nouveau programme purement incitatif ne produise que peu d'effets.

La mise en œuvre de démarche plus contraignante pourrait permettre d'engager les améliorations souhaitées sur les immeubles les plus dégradés. Ce type d'intervention coercitive doit donc permettre de remettre sur le marché de l'habitat certains biens considérés comme stratégiques et favoriser la qualité urbaine. Il doit également faciliter la production de logements adaptés au contexte local, dans une optique de mixité sociale.

Au stade de l'étude, des ilots ont été identifiés comme possédant des potentiels intéressants de recomposition. Mais la configuration - domanialité, usages passés et actuels... - des ilots stratégiques repérés (Ilot Chauveteau à Longué, Ilot Boulangerie à Jumelles, Ilot Pottier à Allonnes) et les scénarii de reconquête envisagées, apparaissent peu compatibles avec les règles afférentes aux financements spécifiques RHI/THIRORI.

### Ilot Pottier

Ceci est particulièrement vrai concernant l'ilot Pottier sur Allonnes, dont l'ensemble des immeubles a fait l'objet d'acquisitions communales (préemptions réalisées il y a plus de 4 ans, sans prise d'arrêté préalable). Dans ce cas, la mobilisation de financement public n'est pas possible. L'intervention de tiers opérateurs, public et/ou privés, s'avèrera être la principale clé de sa « reconquête ».

### Ilot Chauveteau et Boulangerie

Au sortir de l'étude pré-opérationnelle, des propositions ont été formulées pour repenser ces deux ilots. Leur déclinaison concrète reposera également sur l'intervention de tiers opérateurs. Des financements spécifiques THIRORI sont potentiellement mobilisables pour envisager une acquisition publique par la voie procédurale, principalement via une Opération de Restauration Immobilière. Mais la nature des locaux, principalement dédiée à de l'activité commerciale, pose la question du risque contentieux.

Sous couvert des choix de la commune, la phase de suivi-animation devra affiner la stratégie juridique et financière de reconquête de ces ilots.

Aussi il n'apparaît pas opportun d'inscrire des montants de crédits RHI/THIRORI au vu des incertitudes évoquées ci-avant.

### 3.4.2 Objectifs

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **20 logements indignes et/ou très dégradés (ID>0,55)** dont :

- 10 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements de propriétaires bailleurs

A noter que ces logements bénéficient du programme Habiter Mieux Sérénité

Périmètre RU	Objectifs PO sur 5 ans	Objectifs PB sur 5 ans
Allonnes	4	4
Longué-Jumelles	6	6
<b>TOTAL OPAH-RU</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

#### 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 consignations des allocations de logements par la CAF
- Nombre de dossiers traités dans le PIG

### 3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010. L'ensemble est précisé dans le cadre des différentes décisions consacrées au régime des aides.

L'ensemble des situations LHI et TD seront éligibles au programme Habiter Mieux.

Les travaux bailleurs relevant de transformations d'usage sont également éligibles au programme Habiter Mieux.

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

En continuité des actions engagées dans le cadre de la précédente OPAH, la question de l'amélioration thermique des résidences principales constitue un axe prioritaire de la présente convention. En effet, l'étude pré-opérationnelle a confirmé à l'échelle des périmètres RU la faible performance du parc sur le plan énergétique :

- Allonnes ; Date médiane de construction à 1910
- Longué ; Date médiane de construction à 1880
- Jumelles ; Date médiane de construction à 1855

Sur les communes d'Allonnes, Longué-Jumelles, près de la moitié du bâti a été construit après 1975 reflétant le développement de l'habitat via les lotissements successifs.

La question du confort thermique et de la maîtrise des dépenses énergétiques demeure une préoccupation pour de nombreux ménages (locataires comme propriétaires), les plus modestes en particulier. C'est également un enjeu déterminant pour la modernisation et l'attractivité du parc de logement.

Au regard de ces éléments, les trois communes (en lien très étroit avec la CASVL) s'engagent à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner leurs actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les ménages les plus modestes habitant au sein des périmètres RU à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux de l'État,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

#### Le repérage des situations de précarité énergétique au sein des périmètres RU

A l'échelle des périmètres RU, le repérage émanera principalement :

- Des travailleurs sociaux et conseillers logements des territoires d'action sociale,
- Du service urbanisme,
- Des signalements effectués auprès des services de la commune,
- De l'ADIL,
- De l'opérateur lors de ces prises de contacts individualisés et/ou des démarches proactives envers les propriétaires des logements

La communication mise en place sur les questions d'amélioration thermique sera adaptée aux possibles évolutions de réglementation (*niveau des primes, éligibilité des publics...*) afin de s'assurer que cette thématique permanente soit traitée de manière efficiente, en particulier auprès des ménages les plus modestes. Ceci procède d'un enjeu particulier à la lumière de nombreux dispositifs d'aides à l'amélioration énergétique (Action Logement, ANAH Sérénité, Coup de pouce chauffage, isolation et Combles à 1€, MaPrimeRenov...).

#### Le travail en partenariat

Tout au long de son travail, l'opérateur en charge du suivi-animation cherchera au maximum à coordonner ses actions avec :

- les services communaux et communautaire,
- le Conseil départemental de Maine-et-Loire,
- l'ensemble des acteurs locaux (travailleurs sociaux, personnels de service à domicile, etc.),
- les professionnels du bâtiment,
- les fournisseurs d'énergie,
- etc.

#### L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs en possession de logements énergivores

Le propriétaire qui envisage la réalisation de travaux sera orienté vers l'opérateur en charge du suivi-animation qui assurera l'ingénierie nécessaire, en conformité avec les textes régissant Habiter Mieux ; Pour chacune des situations signalées, l'équipe en charge du suivi-animation assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- 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,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées et après travaux,
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux 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 demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales...),
- L'appui à la réception des travaux 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),
- L'opérateur en charge du suivi-animation devra mettre en œuvre toute action visant à inciter les ménages à la réalisation de travaux.

A noter : les missions d'accompagnement du futur opérateur devront pouvoir être complémentaires d'une éventuelle PTRE qui pourrait être mise en place localement.

### 3.5.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- o **45 logements occupés par leur(s) propriétaire(s)** et bénéficiant à la fois des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux Sérénité (HMS)
- o **12 logements locatifs** bénéficiant des aides de l'Anah et du programme HMS.

Périmètre RU	Objectifs PO sur 5 ans	Objectifs PB sur 5 ans
Allonnes	20	5
Longué-Jumelles	25	7
<b>TOTAL OPAH-RU</b>	<b>45</b>	<b>12</b>

#### Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux
- Économie d'émission de gaz à effet de serre

### 3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

#### 3.6.1 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. 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 réalisés.

L'équipe de suivi-animation, sur la base des visites et diagnostics réalisés par un ergothérapeute (de préférence) ou par un conseiller habitat spécialiste en travaux d'autonomie proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations. Il est également impératif que le conseil soit donné aux particuliers en intégrant à la fois la dimension de court/moyen et long terme (évolution du parcours résidentiel à envisager éventuellement) et devra également s'attacher à proposer conseils aux travaux et aides techniques nécessaires à un maintien à domicile global et rassurant pour le ménage.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. Les partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, CLIC, CCAS...) et les caisses de retraites seront mobilisés en tant que de besoin.

#### 3.6.2 Objectifs

La présente convention tient compte du vieillissement de la population locale, de ses conséquences en matière d'habitat et des efforts à poursuivre pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions. Le dispositif vise ainsi, sur une durée de 5 ans, l'adaptation de **35 logements** occupés par leur propriétaire :

\*

Périmètre RU	Objectifs PO sur 5 ans
Allonnes	15
Longué-Jumelles	20
<b>TOTAL OPAH-RU</b>	<b>35</b>

#### Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

### 3.7 Volet travaux pour la création de logements locatifs conventionnés via des transformations d'usage

#### 3.1 Descriptif du dispositif

Réservé à la production de logements locatifs, il est prévu un accompagnement sur la transformation de surface non-affecté à du logement. Le financement de logement locatif en transformation d'usage cible particulièrement des immeubles dont les rdc commerciaux souffrent d'une vacance structurelle et dont le maintien en commerce n'apparaît plus pertinent (ex : non situé sur un parcours marchand, local inadapté aux standards commerciaux actuels...)

#### 3.6.2 Objectifs

- o Le dispositif vise ainsi, sur une durée de 5 ans, la création de **9 logements** en transformation d'usage, bénéficiant à la fois des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux Sérénité (HMS) :

Périmètre RU	Objectifs TU sur 5 ans
Allonnes	4
Longué-Jumelles	5
<b>TOTAL OPAH-RU</b>	<b>9</b>

#### Indicateurs de résultats pour le volet transformation d'usage :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

### 3.8 Volet social

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce 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.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera au maintien dans le logement des résidents actuels et organisera leur accompagnement selon les besoins identifiés.

Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- o L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,
- o L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...),
- o L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- o La médiation avec le propriétaire,
- o Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

L'animateur fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services présents sur la commune, à savoir le service social du Conseil Départemental, l'Action Sociale de la CAF, le CCAS, les associations, etc. Les différents services seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées.

**Indicateurs de résultats pour le volet social :**

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)

### 3.9 Volet patrimonial

Globalement, l'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation.

▪ **Descriptif du dispositif**

Le relevé terrain réalisé à l'échelle de chaque périmètre RU a mis en évidence des cœurs de bourg impactés par des linéaires de façades de mauvaise qualité. Ceux-ci sont particulièrement concernés par les types de désordres suivants :

- o des façades dégradées : *dégradation de maçonnerie, de menuiserie, de zinguerie...*,
- o des façades dénaturées souvent suite à des travaux « d'embellissements » : *emploi de matériaux non adaptés tels que certains enduits, les menuiseries PVC, isolation par l'extérieur PVC..., le non-respect des compositions initiales du bâti, une mauvaise colorisation...*

Une problématique qui nuit à la qualité urbaine générale ainsi, parfois, qu'à la qualité des logements : mauvaise isolation thermique, humidité-infiltrations, chute d'enduits, mise en péril de la structure...

#### Mettre en place une opération façade

Afin de revaloriser ses linéaires de façades, les communes ont délibéré sur la création d'un fonds façade en complément des actions de l'OPAH-RU et des autres dispositifs d'aides en vigueur (cf paragraphe ci-avant).

▷ *Accompagnement technique*

Il s'agira d'intégrer au suivi-animation de l'OPAH-RU, des moyens d'ingénierie à destination des propriétaires visant à :

- o favoriser une approche globale : choix des techniques les plus adaptées au bâti et à son environnement
- o conseiller de façon neutre sur le choix des travaux de façades au « sens large » incluant : les modénatures (décors), les volets bois persiennes, descentes d'eaux pluviales...
- o s'assurer du bon état des parties intérieures du bâti avant l'octroi des aides au ravalement
- o intégrer la dimension énergétique : étudier les alternatives à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Ainsi, il sera demandé à l'opérateur d'effectuer une visite systématique des logements concernés par la réalisation de travaux de ravalement de façade.

▷ *Aide financière*

**A Allonnes,**

- o Subvention de 1 000 € par opération  
(une opération pourra concerner un immeuble composé de plusieurs logements)

Le règlement précis d'octroi des aides est annexé à la présente convention.

A **Longué-Jumelles**, selon le règlement communal :

- Prime maximum de 3 000 € par opération

Le règlement précis d'octroi des aides est annexé à la présente convention.

▪ **Objectifs**

Sur une durée de 5 ans, le dispositif concernant le volet patrimonial vise à financer le ravalement de façades de 30 linéaires pour Allonnes et 20 pour Longué-Jumelles. Il n'y a pas de fléchage d'immeubles précis pour la mobilisation de cette aide.

**Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :**

- Nombre de façades rénovés

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

➤ Allonnes

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant une vacance commerciale importante impactant l'image globale du cœur de ville, renforcée par des façades commerciales peu qualitatives et peu intégrées. Par ailleurs, le manque de convivialité en termes d'aménagement ne concourt pas à qualifier le parcours marchand.

Les enjeux suivants ont été identifiés :

- Limiter la dispersion de l'offre commerciale en périphérie
- Retrouver une ambiance d'achat convivial sur le cœur de ville
- Encourager la rénovation des façades des points de vente
- Recréer une boucle de circulation marchande sur le cœur de ville
- Réduire l'impact de la vacance commerciale ; en encourageant les reconversions ou reprise d'activité suivant les cas
- Proposer un effet vitrine attractif du cœur de ville depuis l'axe centrale (rue A. Pottier)
- Renforcer les interactions avec les équipements situés à proximité du cœur commerçant
- Conforter la bibliothèque sur son site actuel

En accompagnement des actions habitat et d'opérations d'aménagement d'espace public, la déclinaison d'actions spécifiques sur l'économie résidentielle (tourisme et commerce de proximité en particulier) contribuera à améliorer l'attractivité globale du cœur de ville.

Aussi, la commune envisage les actions suivantes :

Stratégie commerciale	Portage	Coûts estimés
<b>Actions de valorisation de l'ambiance d'achat</b>		
Action 1 / Accompagner les commerçants à la rénovation de leur façade	Allonnes	Entre 5000€ et 7 000 € HT
Action 2 / Permettre l'aménagement de terrasses devant les bars de la rue Albert Pottier	<i>Cf Action Espace Public Rue Albert Pottier</i>	
<b>Actions de réduction de la vacance commerciale</b>		
Action 3 / Mettre en place un outil de veille commerciale	Saumur Agglomération	
Action 4 / Installer un nouveau restaurant sur l'îlot Pottier en centre-ville	<i>Cf Action ilot Pottier</i>	
Action 5 / Réinvestir l'ancienne Quincaillerie pour l'accueil d'un institut de beauté	<i>CF Fiche immeuble test Ancienne Quincaillerie</i>	
<b>Actions de visibilité du cœur de bourg</b>		
Action 6 / Mettre en place un plan de signalétique à l'échelle du bourg	Allonnes	Entre 7 000 € et 10 000 € HT

## ➤ Longué-Jumelles

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant une vacance commerciale maîtrisée mais on relève néanmoins un renouvellement important de l'offre commerciale sur le centre-ville signe d'instabilité et de fragilité.

Les façades commerciales présentent un visage vieillissant du cœur commerçant qui dénotent avec des espaces publics plutôt qualitatifs. Leur convivialité pourrait être renforcée par une action de valorisation de l'offre des cafés-restaurants.

Le déplacement de l'offre au « cœur du cœur » vers les axes d'entrée de la commune doit pouvoir être contenu pour conserver l'image d'un cœur de ville dynamique.

Les enjeux suivants ont été identifiés :

- Valoriser l'offre en café-restaurant sur le cœur de ville par l'aménagement de terrasses
- Renforcer les interactions avec les équipements situés autour du Champ de Foire et le cœur commerçant
- Encourager la rénovation des façades des points de vente sur le cœur de ville
- Favoriser la reconversion en habitat des cellules vides n'ayant plus vocation à être du commerce
- Se protéger de potentiels déplacements de commerces de proximité vers les axes d'entrée de ville
- Valoriser l'entrée ouest du centre-ville pour garantir un meilleur effet vitrine du centre-ville

Aussi, dans le cadre de leur démarche de revitalisation, la commune envisage les actions suivantes :

Stratégie commerciale	Portage	Coûts estimés
<b>Action de protection du commerce de centre-ville</b>		
Action 1 / Inscrire des périmètres de centralités au sein du PLUi	Saumur Agglomération	Entre 3 000 € à 5 000 € HT
<b>Actions de valorisation de l'ambiance d'achat</b>		
Action 2 / Définir une charte de qualité de devantures commerciales et terrasses	Longué-Jumelles	Entre 5 000 € et 8 000 € HT
Action 3 / Accompagner les commerçants à la rénovation de leur façade	Longué-Jumelles	Entre 5000€ et 7 000 € HT
Action 4 / Mettre en place une politique de stationnement adapté au commerce	Longué-Jumelles	5000 € HT 2 bornes arrêt min. + Coût ETP Ville et outils de com.
<b>Actions de confortement et de densification de l'offre commerciale en centre-ville</b>		
Action 5 / Mettre en place un outil de veille commerciale	Saumur Agglomération	NC
Action 6 / Intégrer le dispositif « Entreprendre en ... » de la CCI Maine et Loire	Longué-Jumelles	6 600 € HT
Action 7 / Mettre en place un dispositif de boutique à l'essai	Saumur Agglomération	Coût ETP + Prix selon coût du bail
Action 8 / Affirmer la vocation habitat d'anciens rez-de-chaussée commerciaux	<i>Prévu dans le suivi animation de l'OPAH-RU</i>	
Action 9 / Conforter la polarité commerciale du Vieux-Bourg	<i>Cf Action ilot Chauveteau et Place Pasteur</i>	
<b>Actions spécifiques au bourg de Jumelles</b>		
Action 10 / Accompagner la transformation de la supérette du bourg de Jumelles	Longué Jumelles/Privé	De 10 000 € à 15 000 HT
Action 11 / Reconquérir l'ilot de l'ancienne Boulangerie	<i>Cf Action ilot Boulangerie</i>	

## ➤ Action transverse

L'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

### Indicateurs de résultats pour le volet économique :

- Nombre d'enseignes et vitrines commerciales ayant bénéficié d'une aide
- L'implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises

## ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION DE L'OPAH-RU

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux se répartissent de la façon suivante :

Public	Cible	Action	Allonnes	Longué-Jumelles	Totaux	
PO	Énergie	Proposer des logements performants à leurs occupants	20	25	45	90
PO	Adaptation	Proposer des logements adaptés à leurs occupants	15	20	35	
PO	Très dégradé / habitat indigne	Traiter fortement l'habitat dégradé au cœur de ville	4	6	10	
PB	Énergie	Améliorer le parc locatif existant	5	7	12	31
PB	Très dégradé / habitat indigne	Traiter fortement l'habitat dégradé au cœur de ville	4	6	10	
PB	Transformation d'usage	Transformation d'usage	4	5	9	
<b>Totaux actions incitatives</b>			<b>52</b>	<b>69</b>	<b>121</b>	

### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs « ANAH » se répartissent de la façon suivante :

	TOTAL OPAH-RU Multi-Sites
Logements de propriétaires occupants	90
Logements de propriétaires bailleurs	31
<b>TOTAL OPAH-RU</b>	<b>121</b>

## Objectifs prévisionnels de réalisation de la convention

Ce tableau ne contient pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements bénéficiant de la Prime Habiter Mieux »

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>90</b>
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	3	3	2	2	10
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	8	10	12	9	6	45
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	5	7	8	9	6	35
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>31</b>
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	2	3	3	2	10
<i>dont travaux lutte contre la précarité énergétique</i>	2	3	3	2	2	12
<i>dont travaux transformation d'usage</i>	0	2	3	2	2	9
<b>Total des logements bénéficiant de l'aide du Programme Habiter Mieux</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>86</b>
<i>dont PO</i>	8	13	15	11	8	55
<i>dont PB</i>	2	7	9	7	6	31

<b>Répartition des logements PB par niveau de loyers</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>30</b>
<i>dont loyers social</i>	3	5	6	8	1	23

<b>Nombre de logements bénéficiant des différents type d'abondements</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>130</b>
<i>Prime logement locatif (ALJ) PB ANAH et hors ANAH sur immeuble prioritaire</i>	3	6	7	8	6	30
<i>Prime acquisition "Cœur de Ville" (ALJ) PO/PB ANAH et hors ANAH sur immeuble prioritaire</i>	5	5	5	5	5	25
<i>Prime façades (ALJ)</i>	10	10	10	10	10	50
<i>Prime "Energie +" (Longué-Jumelles)</i>	5	5	5	5	5	25

<b>ALLONNES</b>	POTD et HI	4
	POPE	20
	POAUTO	15
	PBTD et HI	4
	PBTU	4
	PBPE	5
	<b>ss-total</b>	<b>52</b>

<b>LONGUE-JUMELLES</b>	POTD et HI	6
	POPE	25
	POAUTO	20
	PBTD et HI	6
	PBTU	5
	PBPE	7
	<b>ss-total</b>	<b>69</b>

<b>OPAH RU Multi-Sites ALJ</b>	POTD et HI	10
	POPE	45
	POAUTO	35
	PBTD et HI	10
	PBTU	9
	PBPE	12
	<b>Total</b>	<b>121</b>

# CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

## ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION –

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions 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.

#### Financement de l'Anah « nationale » dans le cadre du dispositif RHI / THIRORI

Au stade de l'étude, compte-tenu de l'état du parc bâti, de la nature des immeubles (activité), des statuts de propriété (propriété communale) et la dynamique de l'initiative privé ou publique (bailleurs sociaux publics) des îlots fléchés (Ilot Pottier, Chauveteau et Boulangerie) il n'est possible ou envisagé de mobiliser des financements spécifiques RHI/THIRORI.

Il est néanmoins suggéré que la future mission de suivi-animation intègre un volet d'étude de faisabilité dédié sous forme de prestations complémentaires dans le l'hypothèse où des situations nouvelles émergeraient.

En phase opérationnelle, l'Anah s'engage également à financer les mesures d'accompagnement social et de relogement ainsi que le déficit d'opération. Ces hypothèses de financement ne sont pas intégrées à la Convention.

#### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont :

- o de 1 584 200 € en ce qui concernent les aides aux travaux, l'aide à l'ingénierie et la part variable,

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>147 888 €</b>	<b>363 488 €</b>	<b>428 308 €</b>	<b>353 968 €</b>	<b>290 548 €</b>	<b>1 584 200 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>87 000,00 €</b>	<b>295 000,00 €</b>	<b>357 000,00 €</b>	<b>286 000,00 €</b>	<b>226 000,00 €</b>	<b>1 251 000,00 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	<b>60 888,00</b>	<b>68 488,00</b>	<b>71 308,00</b>	<b>67 968,00</b>	<b>64 548,00</b>	<b>333 200,00 €</b>
<i>dont part fixe</i>	53 788,00	53 788,00	53 788,00	53 788,00	53 788,00	<b>268 940,00 €</b>
<i>dont part variable : 840€/logt travaux lourds</i>	- €	4 200,00 €	5 040,00 €	4 200,00 €	3 360,00	<b>16 800,00 €</b>
<i>dont part variable : 560€/logt amélioration performance énergétique + Transf. d'usages</i>	5 600,00 €	8 400,00 €	10 080,00 €	7 280,00 €	5 600,00 €	<b>36 960,00 €</b>
<i>dont part variable : 300€/logt</i>	1 500,00 €	2 100,00 €	2 400,00 €	2 700,00 €	1 800,00 €	<b>10 500 €</b>
<i>* dont autonomie</i>	1 500,00 €	2 100,00 €	2 400,00 €	2 700,00 €	1 800,00 €	
<i>* petite LHI</i>						
<i>* moyennement dégradés PB)</i>						
<b>dont études de faisabilité ORI/RHI</b>	<i>inclut dans le montant du suivi-animation</i>					<b>-</b>

## **5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »**

### **5.2.1. Règles d'application**

Conformément au décret, l'État complète les financements de l'Agence au titre des travaux par l'octroi d'une prime calculée suivant le montant des travaux : 10% du montant de l'assiette de travaux subventionnables hors taxes. Cette aide est plafonnée à 2 000 € pour les PO modestes et 3 000 € pour les PO très modestes. Elle s'élève à 1 500 € par logement pour les PB.

### **5.2.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont de **241 326,67 €** (193 166,67 € en aides à la pierre et 48 160 € en aides à l'ingénierie), hors prime Sortie de Passoire Thermique et prime Basse Consommation.

## 5.3. Financements de l'EPCI et des collectivités

### 1.3.1 Règles d'application des abondements CA Saumur Val de Loire

La CASVL assure la maîtrise d'ouvrage<sup>2</sup> de l'OPAH-RU :

- o Elle finance des aides aux travaux et primes sur fonds propres et le suivi-animation de l'opération

Abondements relatifs aux travaux d'amélioration énergétique ou traitement de l'habitat insalubre/très dégradé				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO sous plafonds de ressources ANAH	Identiques aux règles d'attribution de l'ANAH	Subvention 10%	1 500 €* 1 000 € + surprime de 500 € si une production d'ENR est la source de chauffage principal	55

*\*subvention de base de 1 000 € + surprime de 500 € si une production d'ENR est la source de chauffage principal*

Abondements relatifs aux travaux d'adaptation du logement au vieillissement et/ou handicap				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO sous plafonds de ressources ANAH	Identiques aux règles d'attribution de l'ANAH	Subvention 10%	500 €	35

Abondements relatifs aux travaux (très dégradé, amélioration énergétique et transformation d'usage)				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
Projet PB conventionné avec travaux	Identiques aux règles d'attribution de l'ANAH	Subvention 5%	2 000 €	31

### 1.3.2 Montants prévisionnels pour la CA Saumur Val de Loire

Le montant prévisionnel des **autorisations d'engagement de l'EPCI maître d'ouvrage** pour l'opération est de 813 400 € avec la répartition suivante :

- o **147 000 € en ce qui concerne les aides aux travaux** et abondements sur fonds propres
- o **666 400 € (en € HT – 799 682 € TTC) en ce qui concerne le financement du suivi-animation** de l'opération et les études complémentaires à mener en début d'opération

**A NOTER** : Le marché de suivi-animation sera dans son ensemble portée par la CASVL. Ainsi, la somme correspondant à la mission spécifique « recyclage foncier » est intégrée au total des AE prévisionnels de la CASVL (31 250 € HT), sous forme de prestations complémentaires. Mais ce montant sera pris en charge par les Villes selon des modalités qui seront définis ultérieurement.

CA Saumur Val de Loire	2021	2021	2021	2021	2021	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>150 280,00 €</b>	<b>166 280,00 €</b>	<b>172 780,00 €</b>	<b>165 280,00 €</b>	<b>158 780,00 €</b>	<b>813 400,00 €</b>
<b>dont aides aux propriétaires :</b>	<b>17 000,00 €</b>	<b>33 000,00 €</b>	<b>39 500,00 €</b>	<b>32 000,00 €</b>	<b>25 500,00 €</b>	<b>147 000,00 €</b>
Subvention PO Energie (+ surprime ENR)	10 500,00 €	15 500,00 €	17 500,00 €	13 500,00 €	10 500,00 €	67 500,00 €
Subvention PO Adaptation	2 500,00 €	3 500,00 €	4 000,00 €	4 500,00 €	3 000,00 €	17 500,00 €
Subvention Projet locatif conventionné	4 000,00 €	14 000,00 €	18 000,00 €	14 000,00 €	12 000,00 €	62 000,00 €
<b>dont financement de l'ingénierie :</b>	<b>133 280,00 €</b>	<b>666 400,00 €</b>				
Missions généralistes (part fixe et variable)	66 830,00 €	66 830,00 €	66 830,00 €	66 830,00 €	66 830,00 €	334 150,00 €
Missions renforcées	60 200,00 €	60 200,00 €	60 200,00 €	60 200,00 €	60 200,00 €	301 000,00 €
Missions spécifiques "recyclage foncier"	6 250,00 €	6 250,00 €	6 250,00 €	6 250,00 €	6 250,00 €	31 250,00 €

**A titre indicatif, le reste à charge de la CAVSVL pour la mission de suivi-animation, subvention de l'ANAH déduite (50% du montant HT), serait de 370 464 €.**

### 1.3.3 Règles d'application des abondements des communes

#### ALLONNES

Le montant prévisionnel des **autorisations d'engagement de la commune** pour l'opération est de 110 000 € avec la répartition suivante :

Prime « Acquisition Cœur de Ville »				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO/PB ANAH et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Prime	5 000 €*	10

Prime « Logement locatif »				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans

PB et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Prime	3 000 €*	10
---	------------------------	-------	----------	----

Prime façades				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO/PB ANAH et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Subvention	1 000 €	30

<b>AE prévisionnel déficit d'opération de recyclage foncier au titre des financements RHI/THIRORI</b>
---

### LONGUE JUMELLES

Le montant prévisionnel des **autorisations d'engagement de la commune** pour l'opération est de 290 000 € avec la répartition suivante :

Prime « Acquisition Cœur de Ville »				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO/PB ANAH et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Prime	5 000 €*	15

Prime « Logement locatif »				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PB et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Prime	3 000 €*	10

Prime « Energie + » (isolation)				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO ANAH	Cf. règlement communal	Prime	5 000 €	25

Prime façades				
Cibles	Conditions	Type d'aides	Plafonds d'aides	Objectifs sur 5 ans
PO/PB ANAH et Hors ANAH si immeuble prioritaire	Cf. règlement communal	Subvention	1 000 €	30

### 1.3.4 Montants prévisionnels pour les communes

Les montants prévisionnels des **autorisations d'engagement des communes** pour l'opération sont :  
Allonnes >> de **110 000 € en ce qui concerne les aides aux travaux** et abondements sur fonds propres  
Longué-Jumelles >> de **290 000 € en ce qui concerne les aides aux travaux** et abondements sur fonds propres

Concernant les actions coercitives, la Convention cible les financements RHI/THIRORI, mais des financements autres existent. Sous couvert d'arrêté de péril ordinaire, les communes peuvent faire exécuter d'office les travaux prescrits. 50% du montant des travaux peuvent l'objet de financement (subvention « travaux d'office »).  
Selon la stratégie opérationnelle et les échanges avec des divers propriétaires, cette ligne de financement pourrait être sollicitée par les communes. A ce jour, le volume financier ne peut être apprécié.

Enfin, comme précisé au 5.3.2, si le suivi-animation relève de la compétence communautaire, les actions coercitives relèvent des compétences communales. **Les actions en termes de suivi-animation (étude de faisabilité sous forme de prestations complémentaires) seront donc à prendre en charge par les villes pour un montant estimatif de 31 250 € HT (financé à hauteur de 50% par l'ANAH).**

## 5.4. Financements des autres partenaires

### 5.4.1 Le Département du Maine-et-Loire

En appui du dispositif Habiter Mieux, le Conseil Départemental octroi une aide forfaitaire de 600 € à destination des propriétaires occupants très modestes et des propriétaires bailleurs en complément de la prime Habiter Mieux

Le **montant des enveloppes prévisionnelles** consacrées par le Conseil Départemental du Maine-et-Loire à l'opération est de **109 500 €**, selon l'échéancier suivant :

CD 49	2021	2022	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	20 700,00 €	22 700,00 €	23 500,00 €	21 900,00 €	20 700,00 €	109 500,00 €
dont aides aux travaux	3 200,00 €	5 200,00 €	6 000,00 €	4 400,00 €	3 200,00 €	22 000,00 €
dont aides à l'ingénierie	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	87 500,00 €

### 5.4.2 Autres financeurs

**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

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%.

#### - Les Caisses de retraite

De nombreuses caisses de retraite (CARSAT, CNRACL, SSI, ...) abondent sur les dossiers relatifs au maintien à domicile et à l'amélioration énergétique et poursuivront leur engagement au travers de ce programme

#### - Action Logement

Action Logement a déployé, en 2020, un programme conséquent de financements des travaux relatifs à l'amélioration énergétique et au maintien à domicile (Plan d'Investissement Volontaire (PIV)) à destination des PO et PB, salariés du secteur privé. Ces financements sont mobilisables sous réserve de l'accord d'Action Logement Services et sont disponibles dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur.

# CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION

## ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION

### 7.1. Pilotage de l'opération

#### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La CASVL assure le pilotage de l'opération, 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 par le prestataire du suivi-animation.

#### 7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique / Comité de pilotage :

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU, nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage.

Le comité de pilotage est constitué des financeurs de l'opération, des services de la CASVL, œuvrant pour le projet de revitalisation des 2 communes :

- le vice-président à l'habitat et/ou l' élu communautaire délégué en charge de la revitalisation de la CASVL – ou son représentant
- le délégué local de l'Anah ou son représentant,
- les Maire des communes ou son représentant,
- les adjoints des communes (Habitat, Environnement, Urbanisme, Travaux, Finances...),
- le Département
- 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,
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Le pilotage opérationnel / Comité technique :

Le pilotage opérationnel est placé sous la responsabilité conjointe de l'opérateur et de la CASVL. Ce dernier a vocation à être l'interlocuteur référent pour les partenaires extérieurs. Il dispose en permanence d'une vision globale de l'état d'avancement de l'opération. Il est en charge du suivi administratif et financier de l'opération et des comités techniques de l'OPAH-RU. Ces comités réunis tous les trimestres sont chargés :

- D'examiner la synthèse du tableau de bord,
- D'étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU et d'adapter les actions d'animation si nécessaire,
- De préparer les comités de pilotage annuels.

Entre chaque réunion du comité technique, l'opérateur veillera à faire un reporting régulier aux services de la CASVL et des communes.

Les groupes de suivi thématiques :

Pilotés par la maîtrise d'ouvrage, des groupes de travail thématiques (habitat, urbain, suivi-financier, etc.) se réuniront selon des fréquences à déterminer (trimestrielle, mensuelle...). D'autres groupes pourront être constitués sur les thèmes suivants : urbanisme et opération d'aménagement, veille foncière, etc.

Ces groupes seraient constitués des techniciens des institutions publiques, structures publiques ou associatives compétentes en ces matières (ARS, CCAS, CAF, SDAP, ADIL, etc.).

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire. L'équipe de suivi-animation devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- 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 de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les communes ;
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- 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) ;
- Réalisation des diagnostics techniques, thermiques et ceux liés à l'autonomie dans son logement.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le futur opérateur n'a nullement vocation à se substituer aux compétences de la maîtrise d'ouvrage. Les missions détaillées ci-après ont pour objectif d'accompagner la collectivité maîtrise d'ouvrage. Celles-ci pourront néanmoins évoluer en fonction des priorisations que le Maître d'ouvrage de l'opération donnera à tel ou tel volet, ou telle ou telle prestation.

Les missions d'animation de la réhabilitation du parc privé :

- ▷ Informations, communication et actions d'animation « généraliste »
  - Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU,
  - Information et accueil du public lors de permanences,
  - Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.)
- ▷ Dans le cadre d'une démarche pro-active
  - Prise de contact individualisé avec tous les propriétaires et occupants avec relance des propriétaires une fois par an et mise en place d'un accompagnement personnalisé
  - Mise en œuvre ou participation aux actions de repérage (si des actions spécifiques sont assurés par un partenaire dédié)
- ▷ Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

La mission consisterait à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande de subvention dématérialisée, caisse d'avance, etc.)
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité.
- Suivi et relance régulière des demandeurs

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par la réglementation en vigueur dans le Règlement Général de l'Anah (délibération du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides et instruction du 10 avril 2018)

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :

- ▷ Les missions en appui à la maîtrise d'ouvrage :
  - Coordination étroite attendu avec les acteurs de la LHI (Pôle départemental, opérateur PIG)
  - Participation et présentation des signalements, du suivi des situations,
  - Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
  - Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale,
  - En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les services de la CASVL et des communes
  - Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,
- ▷ Accompagnement des occupants et propriétaires
  - Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
  - En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,
  - Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants.

Les missions spécifiques liées à la veille foncière :

- La réalisation d'une visite, dès réception d'une DIA transmise par la commune d'un logement prioritaire (cf. annexe) situé à l'intérieur des périmètres, réalisation d'un diagnostic technique ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.  
Cette action est également un excellent moyen de connaître les projets des acquéreurs et leur proposer les possibilités d'accompagnement prévues dans le cadre de la mission de suivi-animation

Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre de procédures coercitives mobilisant des financements spécifiques (Travaux d'office, RHI/THIRORI) – A inscrire en prestation complémentaire dans le cadre du futur marché de suivi-animation :

- Réalisation des études de faisabilité en début d'opération : sous couvert d'un engagement d'opération par la ou les villes - *à l'issue des études de faisabilité, la ou les communes décidera(ont) de la suite à donner et de l'opportunité de la mise en œuvre d'une procédure ad hoc (Expropriation Vivien, ORI, DUP...), ainsi que des modalités de mise en œuvre.*
- Accompagnement à la mise en place des procédures
- Contact avec les propriétaires concernés (devenir le référent « technico-financier »)
- Recherche de partenariats : portage, bailleurs sociaux...
- Préparation des différents dossiers RHI/THIRORI : éligibilité, calibrage, paiement...
- Préparation des présentations des dossiers à la CNLHI...

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :

- Création et enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

#### Les services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

#### Les autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU.

#### Les services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Territoire d'action sociale du Conseil Départemental, CCAS, ADIL, services communautaires et/ou communaux (urbanisme, habitat, juridique, etc.), SDAP, ARS, CAF, etc.

#### Le programme SARE :

"En matière de sensibilisation de la maîtrise de l'énergie, de lutte contre la précarité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, l'Agglomération et l'association Alisée (animateur de l'Espace Info Energie (EIE) du Maine et Loire) s'étaient engagés jusqu'en 2020 dans des programmations pluri-annuelles de 3 ans pour conduire des actions d'information, de sensibilisation et de conseils auprès des particuliers : permanence conseils, animations.

Le lancement en 2019 du programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) pour accompagner plus efficacement les ménages et les acteurs professionnels du petit tertiaire privé vers la rénovation énergétique et l'évolution des financements des dispositifs territoriaux (EIE notamment) ont conduit à modifier les termes de ce partenariat.

Pour 2021, compte tenu du contexte (crise sanitaire et report de l'installation des nouveaux exécutifs en 2020) et des décisions à intervenir, les EPCI du Département se sont entendus pour proposer des services de transition, compatibles avec le financement SARE, services portés par des conseillers FAIRE, dans la continuité du service EIE : - socle téléphonique d'informations de 1<sup>er</sup> niveau, juridiques, techniques, financières et sociales. Ce service est mutualisé entre les Département 44 et 49 et est réalisé par les téléconseillers FAIRE; - rendez-vous personnalisés en présentiel dans un lieu de permanence adapté et/ou en dématérialisé (visio ou téléphone). Cette entente a permis de garantir la continuité du service de conseil en matière de rénovation énergétique et sauvegarder l'équilibre économique de la structure d'animation.

Des réflexions techniques et politiques sont en cours et portent sur la construction d'une offre départementale mutualisée (A1 et A2) afin de définir l'ambition quantitative et qualitative, les modalités d'organisation et d'animation adaptées à l'EPCI tenant compte de l'existant et l'échelle de mutualisation attendue entre chaque plateforme territoriale à l'échelle du Département.

## 7.3. Évaluation 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. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

#### Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

#### Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages. - Nombre de procédures insalubrité et péril engagées
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre de procédures coercitives

#### Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

#### Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

#### Effets en termes aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Nombre de façades rénovées.
- Espaces publics aménagés

#### Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- 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.

#### Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur les périmètres opérationnels.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats. Cette analyse sera restituée notamment sous forme cartographique.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés 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 établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## CHAPITRE VI – COMMUNICATION

### ARTICLE 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre 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.

Dans le cadre des OPAH, 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 la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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

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

Enfin, 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.**

### **ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une période de cinq années pleines à compter de la date de sa signature par les parties.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de sa signature par les parties.

### **ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION 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.

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION**

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

## **ANNEXES**

Annexe 1. Plan guide des communes





Annexe 2. Délibérations et règlements associés des abondements d'Allonnes et de Longué-Jumelles



