

**DATE DE CONVOCATION** : 10 Novembre 2021

**CONSEILLERS MUNICIPAUX PRÉSENTS** : J.L. LEVESQUE - K. GAI - B. LAFAYE- G. MIGNON-  
M.H. AUBINEAU - P. FRÉON - M.A. CHEVALIER - G. MICHELY -J.P. DESLIAS- P. ORMECHE - S.  
BROUILLET - W. BOURGEAU - A. DUBRUN - F. GUIRAO - H. ROSARIO - E. CLEMENTEL - S.  
RAYNAUD - P. BERTON - C. RAFIN - S. BUTET.

**CONSEILLERS MUNICIPAUX EXCUSES AYANT DONNÉ POUVOIR** : M. VILLEGER donne  
pouvoir à B. LAFAYE - T. DEGRANDE donne pouvoir à M.H. AUBINEAU - JF CESSAC donne  
pouvoir à K. GAI - K. PERROIS donne pouvoir à S. BROUILLET - S. DELIMOGEES donne pouvoir à  
P. BERTON -

**SECRETAIRE DE SEANCE** : F. GUIRAO

**OBJET** : LANCEMENT DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) MULTI-SITES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE GRAND COGNAC

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**Vu** le Code de la construction et de l'habitat et notamment l'article R.327-1 ;  
**Vu** la délibération n° 2019-128 du Conseil municipal émettant un avis favorable au projet de  
Programme local de l'Habitat de Grand Cognac ;  
**Vu** la délibération n° 2019-129 du Conseil municipal relative à l'Opération de revitalisation du  
Territoire - extension aux trois pôles d'équilibre de Grand Cognac  
**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de Grand Cognac n°2020/0223 du 10  
décembre 2020 et ses annexes approuvant le Programme Local de l'Habitat de Grand  
Cognac ;  
**Vu** le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;  
**Vu** le projet de convention OPAH-RU,

**Considérant** ce qui suit :

Dans le cadre de la mise en œuvre des actions de son Programme Local de l'Habitat (PLH)  
2020-2026, Grand Cognac a décidé, **en partenariat avec les communes concernées**, de  
mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) et une Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites sur son territoire.

Les périmètres ORT définis dans les 4 centralités, Cognac, Jarnac, Châteauneuf et  
Segonzac, seront couverts par l'OPAH-RU multisites (le PIG concernera les 56 communes de  
Grand Cognac hors périmètre ORT).

Les axes de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Lutter contre les logements indignes, non-décents et dégradés auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ;
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes parmi les propriétaires occupants et les locataires des propriétaires bailleurs ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et ou handicapées via l'adaptation de leur logement ;

- Intervenir sur le parc immobilier vacant privé afin de développer une offre locative de qualité et encourager le développement de logements locatifs abordables ;
- Redynamiser les centres villes et centres bourgs à travers une réflexion globale notamment sur la requalification des espaces publics en parallèle de l'accompagnement des propriétaires dans le cadre de travaux sur leur logement ;
- Revaloriser le patrimoine bâti des centres villes et centres bourgs.

L'OPAH-RU fait l'objet d'une convention à intervenir (cf en annexe) entre la Commune, l'Etat, l'ANAH, Grand Cognac, Procivis, les communes de Cognac, Jarnac et Segonzac.

Dans cette convention figurent les engagements financiers de chaque partenaire en matière d'aides aux travaux, d'ingénierie et autres participations pour les Communes concernées par l'OPAH-RU pour la durée de la convention, soit 5 ans à compter de la date de signature.

Les engagements financiers proposés pour la Commune de Châteauneuf à budgéter sur les 5 ans à venir seraient les suivants: aide au ravalement de façades et à la rénovation de logements sur le périmètre OPAH-RU.

L'enveloppe annuelle globale de 30 000 € serait fongible entre les 2 dispositifs, ravalement des façades (40%) et rénovation des logements (60%).

	2021 (1 mois ½)	2022	2023	2024	2025	2026 (10 mois ½)	TOTAL
AE prévisionnels	3 750	30 000	30 000	30 000	30 000	26 250	150 000
Dont opération façades	1 500	12 000	12 000	12 000	12 000	10 500	60 000
Dont rénovation des logements	2 250	18 000	18 000	18 000	18 000	15 750	90 000

Concernant la rénovation de logements, un travail a été réalisé par la commission urbanisme sur la localisation, le public visé, les objectifs. Il en ressort les éléments suivants :

- Le périmètre d'action retenu s'étend sur celui de l'OPAH-RU.
- Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants à 20% et les propriétaires bailleurs à 80%.
- Les dossiers retenus devront être caractérisés par les critères suivants :
  - bâtiments vacants (logements vacants et commerces avec logements vacants) ;
  - accessibilité des logements sur commerce ;
  - logements insalubres, dégradés et très dégradés ;
  - précarité énergétique ;
  - adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **PAR 25 VOIX POUR** :

- Autorise M le Maire à signer la convention à intervenir entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat, Grand Cognac, Procivis, les communes de Cognac, Jarnac, Châteauneuf-sur Charente et Segonzac pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-RU et tous les documents afférents (projet en annexe).
- Autorise M le maire à engager toute dépense afférente à la mise en œuvre de cette opération dans la limite des crédits inscrits au budget.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire  
Jean-Louis LEVESQUE