



République Française

Département de la Charente-Maritime Vals de Saintonge Communauté

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le 13/10/2025

ID : 017-200041689-20251006-CC2025_119-DE



Conseil Communautaire du 6 octobre 2025

Objet : Engagement dans le pacte territorial et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2026-2030

Numéro de délibération : CC2025_119

L'an deux mille vingt cinq, le six octobre, le Conseil Communautaire de Vals de Saintonge Communauté, dûment convoqué le 30 septembre 2025, s'est réuni en séance plénière à Salle de l'Alliance à Essouvert sous la présidence de M. Jean-Claude GODINEAU, Président de Vals de Saintonge Communauté.

Délégués présents :

Francis BOIZUMAULT, Eric POISBELAUD, Daniel LAGARDE, Gilles VENNER, Marie-Agnès BEGEY, Jacques BARON, Hubert COUPEZ, Annie POINOT-RIVIERE, Alain MEGE, Jean-Luc DUGUY, Christine VERNON, Bernard GOURSAUD, Didier COSSET, Danièle PERAUD, Fabrice HILLAIRET, Jean-Claude ALLEIN, Philippe HARMEGNIES, Jean-Michel GAUTIER, Jacques TROUVAT, Henri AUGER, Dominique BERNAZEAU, Christelle BERNARD, Jocelyne RE, Pascal SAGY, Emmanuelle CAIVEAU, Mathieu RENDU, Michel LAVILLE, Thierry GOUJEAUD, Serge BERNET, Vincent GINDRAU, Alain VILLENEUVE, Michel PELLETIER, Frédéric BRUNETEAU, Roseline GICQUEL, Michel GARNIER, Joël WICIAK, Marie-Christine PINEAU, Maurice PERRIER, Daniel DARDILLAT, Michel QUERE, Patrick XICLUNA, Liliane BEGUE, Sylvain MARCHAL, Monique CHEMINADE, Gérard BIELKA, Jean-Michel MANCEAU, Annie HILLAIRET, Frédéric MICHEAU, Sylvie SABOUREAU, Pierre DENECHERE, Elie BONNEAU, Ornella TACHE, Dominique BOUIN, Valérie FLOCH-RUJU, André LECLERE, Dominique SEYFRIED, Gérard GROSJEAN, Didier BASCLE, Corinne ETOURNEAU, Françoise MESNARD, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Catherine BAUBRI, Jean MOUTARDE, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Anne DELAUNAY, Fabien BLANCHET, Frédéric EMARD, Renée BONNEAU, Annie PEROCHON, Jean-Michel PIOLOT, Dominique GUILLON, François PINEAU, Michel LALAIZON, Jean-Claude GODINEAU, Daniel LEMRAY, Paulette MARCOUILLER, Sylviane DORNAT, Sylvain ALBRECHT, Danielle PERTUS, Laurent BOUILLE, Gilles BELON, Pierre TEXIER, Didier DAUNIZEAU, Fabrice RENAUD, Julien GOURRAUD, Julien BLASAC, Brigitte DAVID, Marie-José TRICHET, Simone ROY, Jean-Claude MARTEAU, Didier MARTIN

Absents excusés ayant donné procuration :

Olivier FOUCHE donne pouvoir à Frédéric MICHEAU
Jacky RAUD donne pouvoir à Daniel LAGARDE
Christian GRATEREAU donne pouvoir à Bernard GOURSAUD
Michel FILLEUL donne pouvoir à Thierry GOUJEAUD
Matthieu GUIHO donne pouvoir à Cyril CHAPPET
Marylène JAUNEAU donne pouvoir à Myriam DEBARGE
Michel LAPORTERIE donne pouvoir à Fabien BLANCHET
Sylvie POUILLET donne pouvoir à François PINEAU

Absents :

Fabien BRODU, Rémi LAMARE, Christian FERRU, Bruno SOGUES, Magali HIDREAU, Charles BELLAUD, Alain BILLAUD, Jean-Claude CAILLAULT, Philippe LACLIE, Pierre ARNAUD, Serge MARCOUILLE, Alain BELLU, Béatrice GEAY, Germain HENNION, Stéphanie GRIMAUD, Jean-



François PANIER, Roland NAZET, Gérard LAMIRAUD, Odile MEGRIE
Mary BOISNIER, Françoise GUERET, Wilfrid HAIRIE, Marie-Pierre LE
Thierry GIRAUD, Gaëlle TANGUY, Henoch CHAUVREAU, Pierre-Michel MARCH, Francis GUAT,
Jacques GOGUET, Christelle MARCHET, Patrick REVEILLAUD, Suzanne FAVREAU, Francine
MINEAU, Suzette MOREAU, Bernard CAILLAUD, Victor GEOFFROY

Secrétaire de séance :

Annie PEROCHON

Assistaient à la séance : ROSIER Renaud

GUIBERTEAU Cécilia

GENEAU David

SERRA Johanna

GROLEAU Karine

HOUET Patricia

REGNAULT Pierrick

Nombres de membres :

En exercice : 139

Quorum : 70

Présents : 93

Votants : 101

Pouvoirs : 8

Publication (affichage) ou notification du :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5211-1 et suivants relatifs aux compétences des EPCI,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 303-1 à L. 303-3, relatifs aux aides à la réhabilitation de l'habitat privé,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif à l'amélioration de l'habitat,

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

Vu la circulaire du 30 décembre 2014 relative à la politique territoriale de l'habitat et à la coordination des outils contractuels (Pactes territoriaux de l'habitat, OPAH-RU, etc.),

Vu le règlement général de l'ANAH en vigueur définissant les modalités de mise en œuvre des OPAH-RU,

Vu la convention d'opération de revitalisation de centre-bourg et de développement du territoire valant OPAH signée le 8 janvier 2019 et qui s'est achevée au 31 décembre 2024,

Vu la délibération n°BC2024_024 du 13 mai 2024 actant le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH et d'un Plan Habitat,

Vu la délibération n°CC2024_129 du 18 décembre 2024 approuvant l'engagement de principe à la signature de la convention PIG Pacte territorial France Rénov – volets 1 et 2 – par Aunis Sud en tant que structure porteuse du service unifié Rénov'Info Service avec l'ANAH,

Considérant, la nécessité de poursuivre les efforts en matière de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé, de lutte contre l'habitat indigne, de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap,

Considérant l'intérêt de s'inscrire dans une stratégie partenariale pour répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat à travers le Pacte territorial,

Considérant que l'OPAH-RU menée sur la période 2019-2024 a permis d'atteindre des résultats significatifs, avec :

- 140 logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique par leurs propriétaires,
- 62 logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile,
- 2 logements concernés par le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély,
- 15 logements réhabilités dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély afin de proposer du locatif abordable.

Considérant que la nouvelle opération s'inscrit dans une logique de continuité et d'amplification des objectifs de requalification de l'habitat, notamment via la signature d'un Pacte territorial formalisant les engagements financiers et techniques des partenaires,

Considérant que le projet de pacte territorial et l'OPAH-RU sont formalisés dans des projets de conventions précisant les engagements et modalités d'application,

Considérant que ces projets de convention sont annexés à la présente délibération et en constitue une partie intégrante,

Considérant que l'année 2025 marque une pause dans les dispositifs de la rénovation énergétique et l'adaptation des logements. Cette période d'élaborer le futur pacte territorial ainsi que le plan habitat, posant les bases de la nouvelle stratégie en matière d'habitat pour le territoire.

Ce programme se composerait :

- d'un premier volet de 128 logements par an dont la réhabilitation serait aidée dans le cadre du pacte territorial ,
- d'un second volet de 6 logements par an dont la réhabilitation serait aidée dans le cadre de l'OPAH-RU.

Au total ce sont 640 logements dont la réhabilitation serait aidée dans le cadre du pacte territorial et 30 logements dont la réhabilitation serait aidée dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le pacte territorial se composerait :

- d'un premier volet d'animations auprès des ménages,
- d'un second volet de conseils renforcés auprès des ménages,
- d'un troisième volet d'accompagnement des ménages,
- d'un volet complémentaire dédié à l'accompagnement des communes (étude de faisabilité sur îlot, arrêtés, étude de faisabilité permis de louer...).

L'OPAH-RU se composerait :

- d'un volet incitatif avec animations, conseils renforcés et accompagnement des ménages,
- d'un volet coercitif avec la réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une Opération de restauration immobilière (ORI).

Le suivi et l'animation des dispositifs seront réalisés avec l'assistance d'un ou plusieurs bureaux d'études, qui seront en charge, aux côtés de Vals de Saintonge Communauté :

- d'informer les propriétaires sur les différents dispositifs d'aides existants pour l'amélioration des conditions de logements (financiers, fiscaux, dispositions réglementaires, etc.),
- de conseiller et accompagner gratuitement l'ensemble des propriétaires tout au long de leur démarche, notamment dans la réalisation de diagnostics techniques, le montage de dossiers de subventions, jusqu'au contrôle de conformité des travaux réalisés et à la sensibilisation post-travaux,
- de réaliser les études et accompagnements aux communes prévues dans le marché.

Il est toutefois rappelé que le contenu du Pacte territorial et de l'OPAH-RU ainsi que les plans de financement associés sont, à ce stade, présentés à titre prévisionnel. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction des arbitrages techniques et financiers des partenaires, notamment de l'ANAH, de la région Nouvelle-Aquitaine voire de la Banque des Territoires, ainsi que des financements effectivement retenus à l'issue des procédures de validation.

Le plan de financement prévisionnel annuel du pacte territorial (2026-2029) est le suivant :

Dépenses annuelles		Recettes annuelles		
Animations	5 500 €	Anah	188 840 €	80 %
Information, conseil et orientation des ménages	16 750 €	Autofinancement	47 210 €	20 %
Accompagnement des ménages	192 800 €			
Accompagnement des communes	21 000 €			
Total HT	236 050 €	Total HT	236 050 €	100 %
Total TTC	283 260 €	Total TTC	283 260 €	100 %

Pour ce pacte territorial :

- En sus de ces dépenses annuelles, Vals de Saintonge Communauté prévoit d'octroyer 100 000 € par an aux particuliers, soit 400 000 € sur l'ensemble du dispositif.
- La dépense prévisionnelle TTC estimée de Vals de Saintonge Communauté sur les 4 ans du dispositif s'élève donc à 1 533 040 € soit 1 133 040 € (283 260 € x 4) + 400 000 € (100 000 € x 4).

Le reste à charge prévisionnel TTC comprenant les 20 % d'autofinancement du suivi-animation (47 210 € HT x 4 x 20 % TVA) d'un montant de 226 606 € sur la période et les subventions aux particuliers (100 000 € x 4) d'un montant de 400 000 € est estimé à 626 608 € pour la durée du dispositif.

Le plan de financement prévisionnel annuel de l'OPAH-RU est le suivant :

Dépenses		Recettes		
Animations	8 000 €	Anah	52 500 €	50 %
Information, conseil et orientation des ménages	2 000 €	Région Nouvelle-Aquitaine	10 000 €	9,6 %
Accompagnement des ménages	55 000 €	Ville de Saint-Jean-d'Angély	20 000 €	19 %
Accompagnement de la commune	40 000 €	Autofinancement	22 500 €	21,4 %
Total HT	105 000 €	Total HT	105 000 €	100 %
Total TTC	126 000 €	Total TTC	126 000 €	100 %

Pour l'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély

- En sus, de ces dépenses annuelles, Vals de Saintonge Communauté prévoit d'octroyer 32 000 € par an aux particuliers, soit 128 000 € sur l'ensemble du dispositif.
 - La dépense prévisionnelle TTC estimée de Vals de Saintonge Communauté sur les 4 ans du dispositif s'élève à 664 000 € (126 000 € x 4 = 504 000 € + 160 000 €).
- Le reste à charge prévisionnel TTC comprenant les 21,4 % HT d'autofinancement du dispositif par la cdc auquel il est nécessaire d'ajouter la TVA de 20 % ainsi que le montant des subventions aux particuliers, est estimé à 240 500 € (22 500 € x 4 = 90 000 € + 22 500 € TVA + 128 000 €).

Ces prévisions financières sont établies sur la base des hypothèses actuelles de financement et pourront être révisées à mesure de l'avancement du projet et de la consolidation des engagements des partenaires.

Les crédits seront soumis au vote du budget 2026.

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire, après avis favorable de la commission urbanisme réunie en séance du 11 septembre 2025 :

- de valider la mise en œuvre du pacte territorial des Vals de Saintonge et d'une Opération programmée d'amélioration d'habitat de Saint-Jean-d'Angély pour la période 2026-2030,
- d'approuver le plan de financement prévisionnel présenté, sous réserve des ajustements nécessaires en fonction des financements accordés et des conventions finales conclues avec les partenaires,
- d'autoriser monsieur le président à signer les conventions partenariales avec l'Etat, l'ANAH et la commune de Saint-Jean-d'Angély ainsi que tout autre document relatif à ce programme communautaire,
- d'autoriser monsieur le président à effectuer les demandes de subvention auprès de

l'ANAH, la région Nouvelle-Aquitaine et la Banque des territoires pour le suivi-animation des dispositifs
l'opération,

- d'autoriser monsieur le président à engager les démarches relatives au choix des bureaux d'études pour le suivi-animation des dispositifs,
- d'inscrire en section d'investissement les crédits nécessaires à la réalisation des dispositifs,
- d'autoriser monsieur le président à prendre toutes dispositions en ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité.

- Pour : 101
- Contre : 0
- Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré, les jours et an susdits,

Au registre sont les signatures,

Pour copie certifiée conforme.

Fait à Saint-Jean d'Angély,