



Annexe II à la délibération n° 25.CP.IX.41 du 17/11/2025



Convention « volet accompagnement »
Pacte territorial - France Rénov' (PIG)
territoire de la
Communauté d'Agglomération Bergeracoise
« ROXHANA »

La présente convention est établie :

Entre

La communauté d'agglomération Bergeracoise, sise domaine de la tour, la Tour Est, 24 100 BERGERAC, maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement » du territoire de la communauté d'agglomération Bergeracoise, représentée par Monsieur Frédéric DELMARES agissant en qualité de Président, en vertu de la délibération n°2024-170 en date du 23 septembre 2024 dénommé(e) ci-après le « maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement » territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise « ROXHANA »

Et

Le Conseil départemental de la Dordogne représenté par son Président, Monsieur Germinal PEIRO, et par délégation par la Vice-présidente chargée du logement, Juliette NEVERS, dûment habilitée à signer en vertu de la délibération de la commission permanente n° 25.CP.IX.41 du 17 novembre 2025, dénommé ci-après le « maître d'ouvrage de la Convention « PIG Pacte Territorial France Rénov' »

Et

L'État, représenté par Madame Marie AUBERT, Préfète de la Dordogne, sis 2 Rue Paul Louis Courier, 24000 Périgueux, dénommé ci-après « l'État »,

Et

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Germinal PEIRO, Président du Conseil départemental de la Dordogne, sis Hôtel du Département - 2, rue Paul Louis Courier - CS 11200 - 24019 PERIGUEUX CEDEX, et dénommée ci-après « Anah »

Et

la Ville de Bergerac, représentée par le maire Monsieur Jonathan PRIOLEAUD, dument habilité à signer en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommés collectivement, les « Parties »

Vu la délibération n°2024-34 du 9 octobre 2024 relative à la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' (PIG),

Vu la convention générale de Pacte territorial - France Rénov' (PIG) - Pacte Dordogne-Périgord - Un programme d'intérêt général pour un habitat durable, adapté et solidaire - 2025 2027, conclue entre l'État, l'Anah, le Conseil départemental de la Dordogne, le 26 novembre 2024,

Table des matières

Article 1 - Objet de la convention et périmètre d'application	6
1.1 Objet	6
1.2 Périmètre et champs d'intervention	6
Article 2 - Engagement des parties	6
2.1. Engagement du maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement »	6
Article 3 - Volet relatif à l'accompagnement	7
3.1 Descriptif du dispositif et objectifs	7
3.1.1 Descriptif du dispositif	7
Article 4. Financement de la Convention « volet accompagnement » et engagements complémentaires	15
4.1 Règles d'application	15
4.1.1 Financements de l'Anah	15
4.1.2 Financement du maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement »	15
4.1.3 Financement par la Ville de Bergerac	15
4.1.4 Financement par les autres partenaires	15
4.2 Montants prévisionnels	16
Article 5 - Durée de la convention	16
Article 6 – Révision et/ou résiliation de la convention	16
Article 7 – Transmission de la convention	17
Annexes à la convention :	23
Annexe 1 : Plan de financement ingénierie par an	23
Annexe 2 : Plan de financement prévisionnel global des aides aux travaux	23

Il est préalablement rappelé que :

Préambule

L'agglomération Bergeracoise intervient depuis plusieurs années en faveur de la rénovation du parc de logements privés, en particulier au travers du financement de l'ingénierie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) dans la commune de Bergerac, qui s'achève le 31/12/2024.

La conférence des maires de l'agglomération du 1er décembre 2023 a manifesté le souhait de poursuivre l'OPAH-RU de Bergerac avec un nouveau programme du même type, mais aussi d'étendre les actions de majoration d'aide et d'accompagnement des porteurs de projets à l'échelle de l'intercommunalité toute entière.

Suite au Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2024, les élus communautaires ont souhaité baser leur stratégie globale d'amélioration de l'habitat privé dans l'ensemble du territoire communautaire sur trois outils :

- La mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain au cœur de Bergerac, l'opération en cours étant parvenue à son terme ;
- La maîtrise d'ouvrage par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise d'un volet d'accompagnement facultatif au sein du Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' déployé par le Département de la Dordogne et ses partenaires à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ;
- La participation en tant qu'opérateur aux côtés des prestataires du Département à l'animation des volets 1 et 2 – socle obligatoire du Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' déployé par le Département de la Dordogne et ses partenaires à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Conformément aux dispositions de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, maître d'ouvrage de la présente convention « volet accompagnement » a déjà été accepté en tant que nouvelle partie à la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', par l'ensemble des signataires de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov'.

La convention de PIG Pacte territorial France Rénov' est annexée à la présente convention « volet accompagnement ».

L'ambition de l'agglomération est en particulier de répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et à venir (politique d'accueil active), tout en préservant la mixité sociale et en prenant en compte les spécificités du territoire en termes de répartition de l'offre de logements au regard des potentialités de développement.

Contexte justifiant le déploiement du volet accompagnement

Le déploiement d'un volet d'accompagnement à l'échelle du territoire communautaire répond en premier lieu à la volonté des signataires de la présente convention de proposer à l'échelle des 38 communes de l'EPCI un niveau d'accompagnement comparable à celui qui a été offert dans le cadre d'une OPAH-RU aux propriétaires occupants, bailleurs et investisseurs à Bergerac, avec des effets jugés positifs.

En second lieu, une démarche de diagnostic et d'évaluation partagée en octobre 2024 avec les professionnels de l'immobilier et de l'acte de construire du territoire, les élus communautaires et communaux réunis en séminaire, et les partenaires de la Communauté d'agglomération Bergeracoise, a révélé la situation et les besoins suivants :

- A l'échelle communautaire, **un niveau de pression forte sur le parc locatif, l'accession à la propriété dans l'ancien, et les terrains à bâtir**, associée à une pénurie d'offre, en raison de flux migratoires entrants importants et continus, renforcés ces 3 derniers années par le développement de

l'usine EURENCO à Bergerac qui recrute à l'automne 2024 10 salariés par mois. Cette tension est corrélée à des niveaux de vacance structurelle très modérés (moins de 5% de logements vacants depuis plus de 2 ans) ;

- Un **vieillessement de la population** qui crée à la fois des besoins d'adaptation et de reconfiguration du parc existant (72% de petits ménages pour 71% de grands logements) et des besoins de développement d'une offre adaptée et bien située ;
- Des enjeux associés à la **rénovation du parc locatif** classiquement présents au cœur de Bergerac, mais aussi dans les autres centralités de la CA Bergeracoise, et correspondant à une occupation par des ménages à faibles revenus (plus de 20% des ménages sous le seuil de pauvreté).
- Un niveau de **passoires énergétiques** supérieur à 10% dans le parc existant (étiquettes F et G du diagnostic de performance énergétique) ;
- Des **situations de mal logement**, dont 49 demandeurs de logement social pour cause de logement indigne ou non décent repérés à l'adresse à l'échelle de l'EPCI ;
- Des **aspirations à la réalisation de travaux** manifestées par :
 - Des agréments pour des travaux de performance énergétique d'ampleur (311 logements) ou d'adaptation (113 logements) ou les deux (61 logements) pour près d'1 propriétaire sur 200 chaque année depuis 2019
 - L'agrément de 18 logements conventionnés sur la même période dans le cadre de l'OPAH-RU de Bergerac ;
 - Depuis 2019, dans le cadre d'Habiter Mieux Agilité puis de Ma Prime Rénov' par gestes, la réalisation de près de 3 000 rénovations soit chaque année plus de 3 propriétaires occupants sur 200.
- Un engagement fort du territoire, en cohérence avec le SCoT, pour la mise en œuvre d'une trajectoire **Zéro Artificialisation Nette** qui nourrit sa détermination à réoccuper les logements vacants.
- Une **importance cruciale de l'accompagnement et des tiers de confiance pour le passage à l'acte des porteurs de projets**, leur orientation vers des solutions qualitatives, et leur plein accès aux possibilités de financements de l'Anah et des collectivités ;
- Un **rôle de premier plan de l'habitat dans les politiques communautaires mais aussi communales**, avec des enjeux sur le parc privé, le parc communal, et la création de lotissements communaux, et le souhait de plusieurs communes d'intervenir en direction de biens vacants de longue durée potentiellement sans maîtres ou en état d'abandon manifeste.

Il est ensuite convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention et périmètre d'application

1.1 Objet

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise, maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement », le Département de la Dordogne, maître d'ouvrage de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', l'Etat et l'Anah décident de mettre en œuvre le volet « accompagnement » sur le territoire de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' « ROXHANA » du territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le volet accompagnement correspond au périmètre de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Il est constitué de l'ensemble du territoire des 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, exception faite du périmètre restreint de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) de Bergerac.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- **Rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants** aux revenus « modestes » et « très modestes » selon les plafonds déterminés par l'Agence nationale de l'habitat ;
- **Adaptation des logements de propriétaires occupants** aux revenus « modestes » et « très modestes » selon les plafonds déterminés par l'Agence nationale de l'habitat ;
- **Travaux lourds et mise en décence des logements de propriétaires occupants** aux revenus « modestes » et « très modestes » selon les plafonds déterminés par l'Agence nationale de l'habitat ;
- **Rénovation énergétique des logements de propriétaires bailleurs** associée à un conventionnement après travaux ;
- **Transformation d'usage créatrice de logements locatifs** associée à un conventionnement après travaux ; à voir avec Lydie si possible
- **Travaux lourds et mise en décence des logements de propriétaires bailleurs** associée à un conventionnement après travaux ;

Article 2 - Engagement des parties

2.1. Engagement du maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement »

A compter de la signature de la présente Convention, le maître d'ouvrage de cette Convention « volet accompagnement » s'engage envers tous les signataires de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' à respecter les obligations prévues par celle-ci.

Il s'engage également envers toutes les parties qui signeraient ultérieurement des Conventions « volet accompagnement », à respecter les obligations prévues par la convention PIG Pacte territorial France Rénov'.

Article 3 - Volet relatif à l'accompagnement

3.1 Descriptif du dispositif et objectifs

3.1.1 Descriptif du dispositif

Ce volet sera réalisé par un opérateur ou un groupement d'opérateurs recruté par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, au titre des actions facultatives du pacte territorial.

Il est composé de 7 volets thématiques dont les modalités, objectifs et indicateurs de résultats sont définis ci-après.

3.1.2 Objectifs

Objectifs sur les 2 ans :

- 157 logements de propriétaires occupants rénovés ;
- 6 logements de propriétaires bailleurs et investisseurs rénovés donc 10 logements vacants réoccupés.

3.1.2.1 Thématique lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Descriptif du dispositif :

Les situations de logements indignes, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif. Par ailleurs, les données relatives au parc privé potentiellement indigne (PPPI) n'étant ni actualisées, ni géolocalisées, elles ne permettent pas de diligenter des actions au bénéfice des ménages concernés.

En revanche, l'exploitation en phase pré opérationnelle des fichiers du numéro unique a révélé 35 logements dont les occupants avaient déposé une demande de logement social en instance au motif principal de situations d'indignité.

Les quatre principales actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. Le repérage durant toute l'opération, sur la base des sources suivantes :

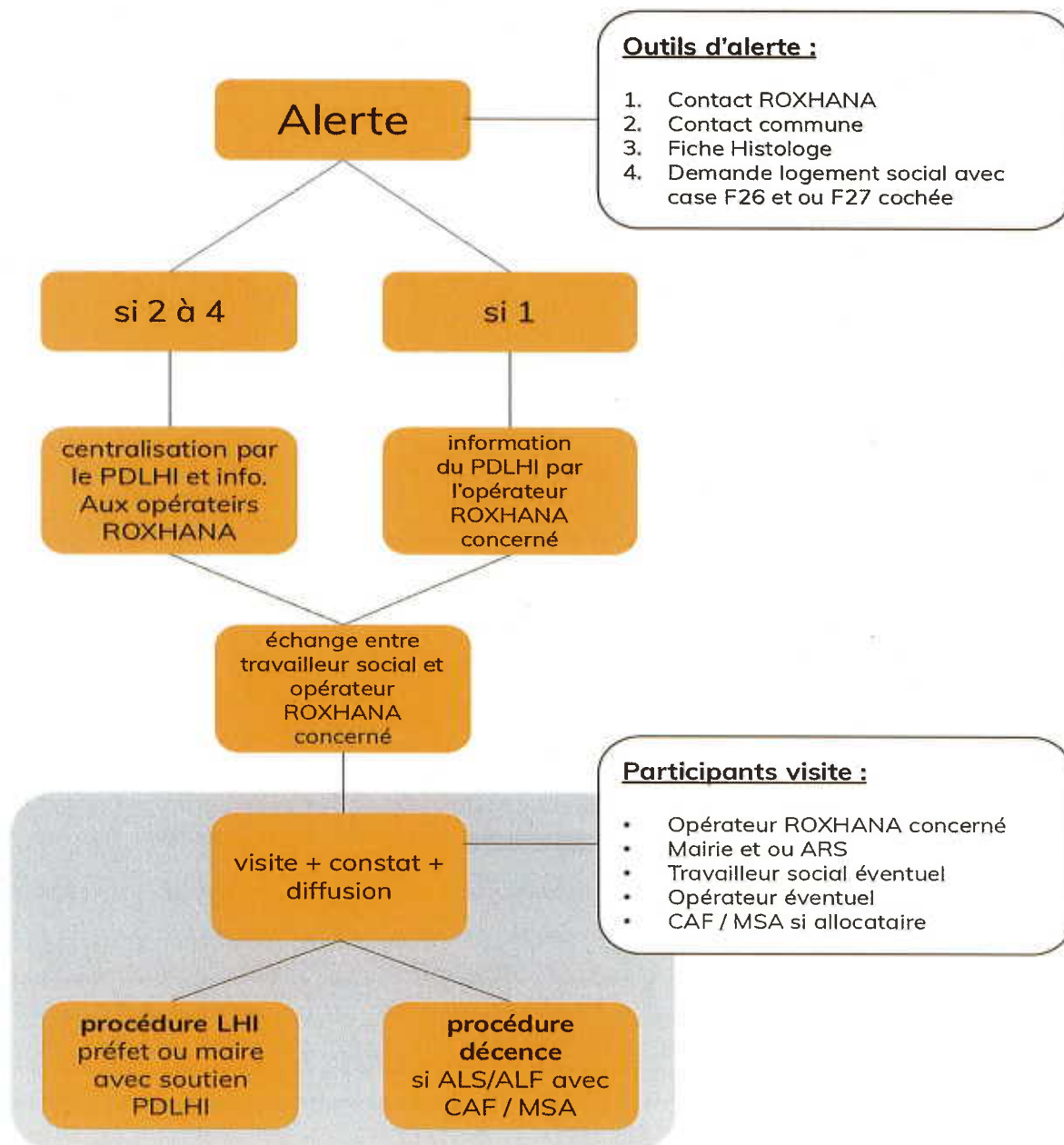
- Un partenariat avec les communes ;
- Les données de la CAF24 et de la MSA24 concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
- Les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental ;
- Des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF24 (service des tutelles), les CCAS) ;
- Les caisses de retraite dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés et leurs coordonnées) ;
- Les données du numéro unique de la demande en logement social relatives aux demandeurs de logements issus du territoire ayant motivés leurs demandes par une situation de mal-logement (cases F26 et F27 du CERFA de demande de logement social).

2. Le suivi et l'accompagnement des situations signalées, qui s'appuiera sur les partenaires du PDLHI :

- Coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

- L'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est assurée par la DDT du Dordogne. Elle assure également le rôle de guichet unique et répercute les signalements reçus aux différents partenaires.
- Les situations avérées d'habitat indigne sont évoquées lors des sessions du PDLHI qui réunissent les partenaires suivants : ARS, DDETSP, Conseil Départemental, CAF, MSA, opérateurs Anah, CCAS, services communaux, UDAF, compagnons bâtisseurs, et autres partenaires en tant que de besoin.
- L'opérateur ayant réalisé une visite dans un logement indigne est tenu de le signaler au PDLHI, et viendra en comité présenter la situation rencontrée.
- Le PDLHI communiquera également à l'équipe d'animation les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre, en particulier au travers du déploiement de l'outil de signalement « Histologe ».

Schéma type du traitement d'un signalement



3. Les **aides financières** mobilisables sont principalement les aides servies par l'Anah dans le cadre du programme Ma Prime Logement Décent, associées à des compléments communautaires, à

destination des porteurs de projets suivants :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux petite LHI ou habitat dégradé ;
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux petite LHI ou habitat dégradé ;
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ; dégradé = vacant ou occupé
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ; dégradé = vacant ou occupé
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie de dégradation, avec conventionnement
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Sur les 2 ans, le Pacte territorial se donne comme objectif la réhabilitation de **8** logements dégradés, très dégradés ou indignes répartis de la manière suivante :

- 2 propriétaires occupants - Thématique LHI ;
- 2 propriétaires occupants - Thématique Couplage Rénovation énergétique et LHI ;
- 3 propriétaires bailleurs - Thématique Couplage Rénovation énergétique et LHI ;
- 1 propriétaires bailleurs - Thématique LHI.

Indicateurs de résultats pour la thématique habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;

3.1.2.3. Thématique rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Descriptif du dispositif :

La thématique énergie et précarité énergétique, portée par le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné, s'articule directement avec les thématiques transversales du SCoT du Bergeracois, et du Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) du Bergeracois.

L'ensemble des actions du présent volet accompagnement visent à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Les trois principales actions prévues pour répondre à la thématique « énergie » sont :

- Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, ainsi que les travailleuses et travailleurs sociaux de secteur, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;

- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
- Le service public en ligne Go'Rénove de sensibilisation à la rénovation thermique des logements sera également exploité.
- L'accompagnement **technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants et bailleurs aux revenus modestes, et très modestes avec exigence de gain de performance énergétique, et accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné. Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

Les aides financières :

- En matière de projets éligibles aux aides de l'ANAH, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - les aides Ma Prime Rénov' de **propriétaires occupants** relevant de lutte contre la précarité énergétique (aides majorées localement sauf pour la catégorie de revenus « supérieure »)
 - amélioration des logements de **propriétaires bailleurs** avec **exigence de gain** de performance **énergétique** (aides majorées localement pour les travaux lourds) ;
 - amélioration des logements de **propriétaires occupants** travaux lourds avec **exigence de gain** de performance **énergétique** (aides majorées localement) ;

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les services sociaux) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'opérateur prestataire de suivi animation devra détenir un agrément « Mon Accompagnateur Rénov' ».

Objectifs et indicateurs de résultat :

Sur les 2 ans, le Pacte territorial se donne comme objectif la rénovation énergétique de **88** logements répartis de la manière suivante :

- **84** propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes » aidés au travers du dispositif Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné (dont 2 en double compte LHI et rénovation énergétique) ;
- **4** propriétaires bailleurs entrant dans le cadre d'un conventionnement avec gains et niveau final de performance énergétique exigés (dont double compte avec la thématique LHI et rénovation énergétique).

Indicateurs de résultat la thématique énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage de la thématique énergie avec le programme Mon Accompagnateur Rénov' ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux

- éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²;
- Montant et % des aides attribuées.

3.1.2.4. Thématique travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Descriptif du dispositif :

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population au sein des 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville et de bourgs, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

La phase pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

L'opérateur prestataire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise pour le volet accompagnement devra impérativement détenir un agrément pour les diagnostics autonomie et démarches préalables au dépôt d'un dossier de demande de financement au titre de Ma Prime Adapt'.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Sur les 2 ans, le Pacte territorial se donne comme objectif de financer les projets d'autonomie des personnes dans l'habitat de **71 logements de propriétaires occupants aux revenus « modestes » et « très modestes »** au travers de projets éligibles au dispositif Ma Prime Adapt'.

Indicateurs de résultats pour la thématique autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

3.1.2.5. Thématique sociale

Descriptif du dispositif :

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, la thématique social du Pacte territorial répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent dans les 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, et avec un niveau de prévalence important en cœur de ville de Bergerac, par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

La thématique sociale doit donc permettre de guider l'intervention du Pacte territorial ROXHANA vers les personnes les plus fragiles, mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Les compétences de l'équipe prestataire dans le cadre du présent volet accompagnement devront permettre cette approche sociale transversale.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de Dordogne, les CCAS du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles. Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées notamment :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
 - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens,
 - Aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables. Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser, comme l'accompagnement par le CCAS ou autres acteurs locaux.
- En complément, le dispositif de suivi-animation dans le cadre du présent volet intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Les objectifs sont inscrits dans les autres thématiques en corrélation (énergie, lutte contre l'habitat indigne).

Indicateurs de résultats de la thématique social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.1.2.6. Thématique patrimoine et environnement

Descriptif du dispositif :

La thématique patrimoine et environnement s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le SCoT et les documents d'urbanisme.

Au plan patrimonial, cette thématique transversale permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance, de faire du patrimoine de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise dans son ensemble, un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de cette présente thématique de la convention de Pacte territorial à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation

des porteurs de projets. La thématique patrimoine garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie des 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et notamment de ses cœurs de ville et de bourgs.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention du volet accompagnement des ménages du Pacte territorial concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services de l'Architecture et du Patrimoine. Le dispositif de la thématique patrimoine et environnement repose sur :

- Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité, en coordination avec les permanences assurées par le CAUE 24 et les services instructeurs ;
- Un **partenariat étroit avec l'UDAP 24**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre (Malraux notamment).
- La mobilisation des aides fiscales et financières associées au label Fondation du Patrimoine, au sujet desquelles l'équipe prestataire de suivi animation sera tenue d'assurer une information et un accompagnement systématique des porteurs de projets potentiellement éligibles.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Indicateurs de résultats pour la thématique patrimoine :

- Nombre d'opérations associant réhabilitation intérieure et extérieure des logements.
- Nombre de rénovations situées dans les périmètres de protection précités,
- Nombres de labels fondation du patrimoine obtenus.

3.1.2.7. Thématique économique et développement territorial

Descriptif du dispositif :

La thématique économique et développement territorial concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle du périmètre des 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise en matière d'attractivité et de revitalisation.

Le volet « accompagnement » du Pacte territorial « ROXHANA » combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 7,9 Millions d'euros de travaux en 2 ans.

Les principales actions prévues sont :

1. **L'accueil et le maintien de propriétaires occupants et de locataires** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de la Communauté d'Agglomération, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment de maintenir et d'attirer une nouvelle population dans le territoire des 38 communes et à l'échelle de leurs cœurs de villes en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. La **création ponctuelle de logements locatifs conventionnés** dans le cadre de projets qualitatifs en cœur de villes ou de bourgs.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Les objectifs sur 2 ans sont :

- Déclenchement d'environ 6,6 Millions d'euros de travaux ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants...)
 - Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.
- Nombre de locaux commerciaux réhabilités
- Indice de concentration d'emploi
- Nombre de commerces dans les bourgs

3.1.2.8. Thématique copropriétés en difficulté

Descriptif du dispositif :

Au regard des éléments recueillis en phase pré opérationnelle, et des arbitrages de la gouvernance de l'étude pré opérationnelle, il n'a pas été prévu d'actions d'accompagnement en direction des copropriétés, qui recevront un appui dans le cadre des missions socle uniquement.

Objectifs et indicateurs de résultat :

Au regard des constats de l'étude pré opérationnelle et des arbitrages apportés par la gouvernance de cette étude, il n'a pas été déterminé d'objectifs quantitatifs en matière de rénovation des parties communes de copropriétés.

3.2 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Ces objectifs permettent une vision indicative des volumes d'accompagnement réalisés chaque année qui sont :

Mission accompagnement	2025	2027	TOTAL
Nombre de logements PO (facultatif)	76	81	157
Dont rénovation énergétique – ménages très modestes *	24	26	50
Dont rénovation énergétique – ménages modestes*	15	17	32
Dont rénovation énergétique – ménages intermédiaires*	0	0	0
Dont rénovation énergétique – ménages supérieurs*	0	0	0
Dont rénovation énergétique avec une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé *	1	1	2
Dont lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé*	1	1	2
Dont accessibilité ou adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap*	35	36	71
Nombre de logements PB* (facultatif)	1	5	6
Dont rénovation énergétique – ménages très modestes*	0	0	0
Dont rénovation énergétique – ménages modestes*	0	0	0
Dont rénovation énergétique – ménages intermédiaires*	0	0	0
Dont rénovation énergétique – ménages supérieurs*	0	0	0
Dont rénovation énergétique – logt conventionné	0	1	1
Dont rénovation énergétique avec une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé *	1	3	4
Dont lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé*	0	0	0
Dont accessibilité ou adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap*	0	0	0
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	0	0	0
Dont transformation d'usage	0	1	1
TOTAL PO/PB	77	86	163
Aides propres MO	6	6	12
Aides propres communes	1	4	5
TOTAL PO/PB/Aides propres	84	96	180

* champs à renseigner en ligne dans l'appli contrat, anah par la Direction Départementale des Territoires (DDT) localement compétente.

Ces objectifs permettent une vision indicative des volumes d'accompagnement réalisés chaque année.

Article 4. Financement de la Convention « volet accompagnement » et engagements complémentaires

4.1 Règles d'application

4.1.1 Financements de l'Anah

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

Pour les travaux de rénovation énergétique réalisés par des ménages aux revenus « intermédiaires » ou « supérieurs », les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du décret n°2020-26 et de l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique ainsi que de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

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.

4.1.2 Financement du maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement »

Avec la volonté de déployer des aides complémentaires prioritairement en direction de l'offre locative et la remédiation, aux situations de mal logement, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, dans le cadre du présent volet accompagnement, appliquera les majorations suivantes pour les projets faisant l'objet d'un agrément d'aide de la part de l'Anah :

- Prime de 20 % du montant d'aide Anah plafonnée à 12.000 € à raison de 4 dossiers propriétaires bailleurs en « Energie et LHI » sur les 2 ans de la convention.
- Prime de 15 % du montant d'aide Anah plafonnée à 9.000 € à raison de 2 dossiers propriétaires bailleurs en « Transformation d'usage » sur les 2 ans de la convention.

4.1.3 Financement par la Ville de Bergerac

La Ville de Bergerac, en cohérence avec les abondements pratiqués dans son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, appliquera les majorations suivantes pour les projets faisant l'objet d'un agrément d'aide de la part de l'Anah et situées à Bergerac hors périmètre OPAH-RU :

- Prime de 500 € à raison de 4 dossiers propriétaires occupants en rénovation énergétique sur les 2 ans de la convention.
- Prime de 750 € à raison de 2 dossiers propriétaires occupants en rénovation LHI sur les 2 ans de la convention.
- Prime de 750 € à raison de 6 dossiers propriétaires occupants pour l'autonomie sur les 2 ans de la convention.

4.1.4 Financement par les autres partenaires

Dans le cadre du présent volet accompagnement, d'autres financeurs seront susceptibles de venir participer au dispositif. Ces engagements complémentaires pourront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Dans le cadre du présent volet accompagnement, il a été proposé aux communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise d'apporter des financements complémentaires aux aides de l'Anah et de la CAB, pour autant, leurs engagements respectifs, non finalisés à date, auront vocation à être intégrés à une version ultérieure de la présente convention.

4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour la Convention « volet accompagnement » sur 2 ans sont de **5.283.896 €** (Missions d'accompagnement et aides aux travaux).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du maître d'ouvrage pour la Convention « volet accompagnement » sont de **117.480 €** (Missions d'accompagnement et aides aux travaux).

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Bergerac est de **8.000 €**.

Ces montants sont répartis, de manière prévisionnelle, selon l'échéancier suivant :

Tableaux des financements prévisionnels				
	Financeurs	2026 Année 1	2027 Année 2	Total
Volet 3 : Missions d'accompagnement	Anah	103 000,00 €	120 556,00 €	223 556,00 €
	CAB (Mini 20 %)	30 240,00	30 240,00 €	60 480,00 €
	TOTAL	133 240,00	150 796,00 €	284 036,00 €
Aides aux travaux	Anah	1 436 100,00 €	3 624 240,00 €	5 060 340,00 €
	MO	12 000,00 €	45 000,00 €	57 000,00 €
	Communes	4 000,00 €	4 000,00 €	8 000,00 €
Total	Anah	1 539 100,00 €	3 744 796,00 €	5 283 896,00 €
	MO	42 240,00 €	75 240,00 €	117 480,00 €
	Communes	4 000,00 €	4 000,00 €	8 000,00 €

- Enveloppe fongible mais engagement uniquement dans la limite de l'enveloppe annuelle déterminée

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour toute la durée de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', soit jusqu'au 31/12/2027 au plus tard la durée d'échéance de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov'.

Elle portera ses effets à compter du 01/01/2026.

Article 6 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

La présente convention peut être prolongée par avenant en cas de prolongation de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' à laquelle elle est annexée. L'avenant de prolongation intègre un bilan de l'exécution et un prévisionnel d'objectifs/contenu des prestations d'accompagnement de la convention.

La présente convention pourra être résiliée, par son 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 parties à la présente convention. 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 7 – Transmission de la convention

Le Département de la Dordogne, maître d'ouvrage de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' à laquelle la présente convention est annexée informe l'ensemble des parties de la conclusion de toute nouvelle Convention « volet accompagnement ».

Annexes à la convention :

Annexe 1 : Plan de financement ingénierie par an

Annexe 2 : Plan de financement prévisionnel global des aides aux travaux

Annexe 1 : Plan de financement ingénierie par an

		HT	TTC	ANAH / HT				RESTE A CHARGE	
				Thématiques Anah		Primes	Obj	Montant	Taux
ANNEE : 1- 2026	VOLET 3 : Coût de prestation	126 000,00 €	151 200,00 €	Trx LHI ou DEGRADE	PO	2 000 €	1	2 000,00 €	20% minimum du TTC
					PB		0		
				ENERGIE	PO T.Modeste	2 000 €	24	48 000,00 €	
					PB T.Modeste		0		
					PO Modeste	1 600 €	15	24 000,00 €	
					PB Modeste		0		
					PO Intermédiaire	800 €	0	0,00 €	
					PB Intermédiaire		0		
					PO Supérieur	400 €	0	0,00 €	
					PB Supérieur		0		
					PB + conv.	1 600 €	0	0,00 €	
				ENERGIE + LHI	PO T.Modeste		1		
					PO Modeste	4 000 €	0	8 000,00 €	
					PB		1		
				REHAB.LOGT.MOYEN. DEGRADE	PB	300 €	0	0,00 €	
				ADAPTATION	PO (Complète et/ou ergo.)	600 €	35	21 000,00 €	
					PB	300 €	0	0,00 €	
				TRANSFO. D'USAGE	PB (par logt)	156 €	0	0,00 €	
				Total part variable				77	103 000,00 €
				TOTAL ANAH plafonné 80 % du TTC du volet 3					120 960,00 €

		HT	TTC	ANAH / HT				RESTE A CHARGE	
				Thématiques Anah		Primes	Obj	Montant	Taux
ANNEE 2 : 2027	VOLET 3 : Coût de prestation	126 000,00 €	151 200,00 €	Trx LHI ou DEGRADE	PO	2 000 €	1	2 000,00 €	20% minimum du TTC
					PB		0		
				ENERGIE	PO T.Modeste	2 000 €	26	52 000,00 €	
					PB T.Modeste		0		
					PO Modeste	1 600 €	17	27 200,00 €	
					PB Modeste		0		
					PO Intermédiaire	800 €	0		
					PB Intermédiaire		0		
					PO Supérieur	400 €	0		
					PB Supérieur		0		
					PB + conv.	1 600 €	1	1 600,00 €	
				ENERGIE + Intervention LHI	PO T.Modeste		1		
					PO Modeste	4 000 €	0	16 000,00 €	
					PB		3		
				REHAB.LOGT.MOYEN. DEGRADE	PB	300 €	0	0,00 €	
				AUTONIMIE	PB	300 €	0	0,00 €	
					Complète et/ou ergo.	600 €	36	21 600,00 €	
				RENOV. COPRO	Copro 6 logts ou moins (pour la copropriété)	3 000 €	0		
					Copro 7 à 20 logts inclus (par logt)	500 €	0		
					Copro plus de 20 logts inclus (par logt)	300 €	0		
								0,00 €	
				TRANSFO. D'USAGE	PB (par logt)	156 €	1	156,00 €	
				Total part variable				86	120 556,00 €
				TOTAL ANAH plafonné 80 % du TTC du volet 3					120 960,00 €

(1) PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Anah		Communes												
	Obj/an Année 1	obj/an Année 2	Obj. Total	Montant trc subv /logt	taux de financ.	Coût année 1	Coût année 2	Coût total	Obj/an Année 1	obj/an Année 2	Obj. Total	taux ou forfait	Coût année 1	Coût année 2	Coût total
THEMATIQUES ANAH															
Rénovation énergétique - MPR PA TM	24	26	50	40 000 €	80%	768 000 €	832 000 €	1 600 000 €	1	1	2	500 €	500 €	500 €	1 000 €
Rénovation énergétique - MPR PA Modeste	15	17	32	40 000 €	60%	360 000 €	408 000 €	768 000 €	1	1	2	500 €	500 €	500 €	1 000 €
Rénovation énergétique - MPR PA Intermédiaire				40 000 €	80%										
Rénovation énergétique - MPR PA Supérieur				40 000 €	30%										
Logement Habitat Insalubre (LHI : Sécurité/salubrité, réhabilitation logt dégradé, suite d'une procédure RSD ou contrôle de non-décongé)	1	1	2	50 000 €	50%	25 000 €	25 000 €	50 000 €							
	1	1	2	70 000 €	80%	56 000 €	44 800 €	100 800 €	1	1	2	750 €	750 €	750 €	1 500 €
Energie + LHI TM				70 000 €	60%										
Energie + LHI Modeste															
Autonomie - TM	22	22	44	9 000 €	70%	138 600 €	2 134 440 €	2 273 040 €	2	2	4		1 500	1 500	3 000
Autonomie - MO	13	14	27	9 000 €	50%	58 500 €	63 000 €	121 500 €	1	1	2	750 €	750	750	1 500
TOTAL PO	76	81	157			1 406 100 €	3 507 240 €	4 913 340 €	6	6	12		4 000 €	4 000 €	8 000 €

(2) PROPRIETAIRES BAILLEURS										Communauté d'Agglomération Bergeracoise																			
THEMATIQUES ANAH										Anah																			
										Obj/an Année 1	obj/an Année 2	Obj. Total	Montant trc subv /logt	taux de financ.	Coût Année 1	Coût année 2	Coût total	Obj./an Année 1	obj./an Année 2	Obj. Total	Plafond d'aide	% aide supplément d'aide	Coût année 1	Coût année 2	Coût total				
Rénovation énergétique - MPR PA TM													40 000 €	80%															
Rénovation énergétique - MPR PA Modeste													40 000 €	60%															
Rénovation énergétique - MPR PA Intermédiaire													40 000 €	50%															
Rénovation énergétique - MPR PA Supérieur													40 000 €	30%															
Rénovation énergétique - Logis conventionnés										0	1	1	40 000 €	25%	0 €	10 000 €	10 000 €												
Logement Habitat Insalubre (LHI : Sécurité/salubrité, réhabilitation logt dégradé, suite d'une procédure RSD ou contrôle de non-décongé)										0	0	0	60 000 €	25%															
Energie et LHI (MAR* Renforce)										1	3	4	80 000 €	35%	28 000 €	84 000 €	112 000 €	1	3	4	12 000 €	20%	12 000 €	36 000 €	48 000 €				
Autonomie													60 000 €	35%															
Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé													60 000 €	25%															
Transformation d'usage										0	1	1	60 000 €	25%	0 €	15 000 €	15 000 €	0	1	1	9 000 €	15%	0 €	9 000 €	9 000 €				
Prime 35 % gain énergétique : Habiter Mieux (1 500 €/logt) et le cas échéant Sortie de passeroles thermiques (500€) = 2 000 €										1	4	5		2 000 €	2 000 €	8 000 €	10 000 €												
TOTAL PB										1	5	6			30 000 €	117 000 €	147 000 €	1	4	5			12 000 €	45 000 €	57 000 €				

(1+2) Total Propriétaires Occupants et Bailleurs :	Anah		Communauté d'Agglomération Bergeracoise									
	Obj/an Année 1	obj/an Année 2	Obj. Total	Coût année 1	Coût année 2	Coût total	Obj. Total	obj/an Année 1	obj/an Année 2	Coût année 1	Coût année 2	Coût total
Total PO Aides s/hématiques Anah	76	81	157	1 406 100 €	3 507 240 €	4 913 340 €						
Total PB Aides s/hématiques Anah	1	5	6	30 000 €	117 000 €	147 000 €						
TOTAL PO et PB Aides s/hématiques Anah	77	86	163	1 436 100 €	3 624 240 €	5 060 340 €						

INT : Ménages intermédiaires
SUP : Ménages supérieurs
PO : Propriétaires Occupants
PB : Propriétaires Bailleurs

Fait en 5 exemplaires à Bergerac, le

Pour la Ville de Bergerac,
Le Maire

Jonathan PRIOLEAUD

Fait en 5 exemplaires à Bergerac, le

Pour la Ville de Bergerac,
Le Maire

Jonathan PRIOLEAUD

Fait en 5 exemplaires à Bergerac, le

Pour la Ville de Bergerac,
Le Maire

Jonathan PRIOLEAUD

Fait en 5 exemplaires à Bergerac, le

Pour la Ville de Bergerac,
Le Maire

Jonathan PRIOLEAUD

Fait en 5 exemplaires à Bergerac, le

Pour la Ville de Bergerac,
Le Maire

Jonathan PRIOLEAUD