



EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Objet :

Opération
Programmée
d'Amélioration de
l'Habitat avec volet
Renouvellement
Urbain 2020 - 2025
Signature de la
convention

Exercice : 29
Présents : 26
Absents : 3

Pour : 25
Abstentions : 3
Contre : 0

L'An Deux Mille Vingt, le vingt huit septembre dans la salle Paul Avon, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Présents : MM Bayle, Bornes, Buard, Chabaud, Chasson, Diatta, Durif, Faure-Pinault, Galiana, Garreaud, Gleyze, Griffé, Guillot, Heyndrickx, Jouve, Keskin, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Segueni, Souche, Tolfo, Vallon.

Excusé(s) : MM Boukal (pouvoir à Tolfo), Dersi (pouvoir à Keskin).

Absente non excusée : Mme Gaillard.

Secrétaire : M. Chabaud.

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

Vu la délibération du CA de l'ANAH du 28 février 2020 relative aux mesures exceptionnelles facilitant la rénovation des logements sinistrés suite au séisme du 11 novembre 2019 en Ardèche.

Vu le compte-rendu du Comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle en date du 1^{er} juillet 2020.

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement du Teil signé le 16 juillet 2020.

Vu l'arrêté préfectoral n°07-2020-07-17-004 portant attribution de subvention pour l'accompagnement des propriétaires.

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron qui approuve la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain 2020-2025.

Considérant les besoins de rénovation et d'amélioration des logements sur le territoire intercommunale et communal établi par l'étude pré-opérationnelle rendue le 1^{er} juillet 2020.

Monsieur Bernard NOËL, 4^{ème} Adjoint à l'Economie et à l'Urbanisme, en charge des relations avec la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, présente la stratégie d'intervention en faveur de la rénovation des logements privés sur le territoire intercommunal et communal, dont l'outil principal est la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2020-2025 qui est prévue :

- à l'échelle de l'ensemble du territoire, avec pour objectifs de :
 - Améliorer durablement la qualité énergétique des logements,

- Adapter les logements aux personnes âgées,
 - Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
 - Répondre aux besoins de rénovation des logements suite au séisme.
- **à l'échelle de 7 secteurs renforcés dont 4 quartiers de la commune de Le Teil, qui sont les plus impactés par le séisme : centre-ville, Frayol, La Violette et Mélas, avec pour objectifs de :**
- Lutter contre le mal logement et améliorer la qualité du parc locatif privé,
 - Remettre les logements vacants sur le marché,
 - Venir en aide aux copropriétés en difficulté,
 - Soutenir l'accession-amélioration à la propriété occupante.

La réalisation opérationnelle, le suivi et l'animation de cette opération, ainsi que des missions complémentaires comme le traitement de l'habitat indigne, une opération façades sur 4 secteurs renforcés (centre-ville de Le Teil, et centre-bourgs de Baix, Cruas et Rochemaure), l'accompagnement des copropriétés dégradées ou encore l'assistance juridique aux communes pour la résorption des arrêtés d'évacuation pris suite au séisme seront confiés à un prestataire extérieur.

L'objectif très ambitieux est d'aider à la rénovation d'environ 900 logements en 5 ans sur l'ensemble du territoire intercommunale, dont 627 logements occupés par le propriétaire, 110 logements locatifs et 162 logements en copropriétés.

L'OPAH RU et les différents dispositifs ont vocation à s'inscrire, de façon cohérente et complémentaire, dans un plan local de l'habitat et dans une stratégie de développement et d'aménagement du territoire conduite par la Communauté de communes et ses partenaires, notamment via un Projet Partenarial d'Aménagement sur la commune de Le Teil.

Monsieur Bernard NOËL, 4ème Adjoint à l'Economie et à l'Urbanisme, en charge des relations avec la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron propose au conseil municipal la signature d'une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain d'une durée de 5 ans, avec l'Etat, l'ANAH, la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, les communes partenaires, la Banque des Territoires, Procivis et Action Logement Services. Cette convention définit le cadre général de l'intervention, décline en plusieurs volets les modalités de celle-ci et détermine les niveaux de subventionnement et les participations financières de chaque partenaire.

Pour les aides aux particuliers, le budget de l'ANAH pour l'ensemble de l'opération est d'environ 8,5 millions d'euros, auxquels s'ajoutent des aides Action Logement et Procivis.

Le montant des enveloppes prévisionnelles de la commune de Le Teil à l'opération est de 616 875 € sur 5 ans, dont 265 000 € d'aides à la réhabilitation, 151 875 € d'aides au ravalement des façades et 200 000 € pour la réalisation de travaux d'office.

Ce qui permettra de participer au financement de 146 logements dans le cadre d'un projet de rénovation globale (70 logements en copropriété et 76 logements propriétaires bailleurs), et 61 immeubles dans le cadre de l'opération façade.

Une convention de partenariat financier entre la commune de Le Teil et la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron sera proposée lors d'un prochain conseil municipal afin que la CC ARC assume la gestion des aides à la pierre allouée annuellement par la commune du Teil.

Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 02/10/2020
Reçu en préfecture le 02/10/2020
Affiché le 
ID : 007-210703195-20200928-DELIB752020-DE

- approuve le projet de convention d'objectifs et de moyens pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Renouvellement Urbain 2020 - 2025 ci-annexé.
- approuve les périmètres de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Renouvellement Urbain 2020 - 2025 ci-annexés.
- autorise Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire de la commune de Le Teil, à signer la convention d'OPAH-RU 2020 – 2025.
- donne pouvoir à Monsieur Olivier PEVERELLI, en sa qualité de Maire, ou Monsieur Bernard NOËL, en sa qualité d'Adjoint à l'Economie et à l'Urbanisme pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- précise que les crédits relatifs aux aides à l'amélioration de l'habitat (OPAH RU, opération façades et travaux d'office) seront inscrits au Budget Général.

Pour extrait conforme
Le Maire
Olivier PEVERELLI



Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le

ID : 007-210703195-20200928-DELIB752020-DE



Ministère de la Transition
Ecologique et Solidaire

Ministère de la Cohésion
des Territoires



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN
Ardèche Rhône Coiron**

2020-2025

n° de l'opération

007PRO022

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	12
1.1. Dénomination de l'opération.....	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	16
Article 2 – Enjeux à échelle intercommunale.....	16
Enjeu 1 : Améliorer durablement la qualité énergétique des logements.....	16
Article 2 bis – Enjeux sur les secteurs renforcés	18
Enjeu 1 : Lutter contre le mal-logement et améliorer la qualité du parc privé locatif	18
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	20
Article 3 – Volets d'action.....	20
3.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	20
3.2. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	22
3.4. Volet réparation suite au séisme du 11/11/2019	27
3.5. Volet urbain	32
3.6. Volet foncier et immobilier	34
3.7. Volet copropriétés en difficulté.....	36
3.8. Volet accession à la propriété.....	38
3.9. Volet patrimonial et environnemental	39
3.10. Volet social	40
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	42
4.1 Objectifs quantitatifs de la convention	42
4.2. Détail des objectifs Anah	43
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	45
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	45
5.1. Financements de l'Anah	45
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Ardèche Rhône Coiron.....	46
5.3. Financements de la commune de Le Teil	47
5.4. Financements de la commune de Baix	48

5.5. Financements de la commune de Cruas.....	48
5.6. Financements de la commune de Rochemaure.....	49
5.7. Financements de la Banque des Territoires	49
Article 6 – Partenariat avec Action logement	50
Article 7 – Partenariat avec Procvivis	51
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	52
Article 8 – Conduite de l'opération	52
8.1. Pilotage de l'opération	52
8.2. Suivi-animation de l'opération	52
8.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	53
Chapitre VI – Communication	55
Article 9 - Communication	55
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	56
Article 10 - Durée de la convention.....	56
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	56
Article 12 – Transmission de la convention	56
Annexes.....	58
Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires dont copropriétés potentiellement en difficulté	66
Annexe 3 : Cartes des îlots fléchés pour une opération de renouvellement urbain	67

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Yves BOYER, président,

la commune de Le Teil, représentée par son maire Olivier PEVERELLI,

la commune de Baix, représentée par son maire Yves BOYER,

la commune de Cruas, représentée par son maire Rachel COTTA,

la commune de Rochemaure, représentée par son maire Olivier FAURE,

l'État, représenté par le préfet du département de l'Ardèche, Madame Françoise SOULIMAN

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Françoise SOULIMAN, déléguée local de l'Anah dans le département de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

la **Banque des territoires**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56 rue de Lille 75007 Paris, représentée par Hubert ROCHE, en sa qualité de Directeur Territorial Drôme et Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 1 juin 2020

Action Logement Services sis 14-66 avenue du Maine 75682 PARIS CEDEX représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Nicolas BONNET ci-après dénommé Action Logement

PROCIVIS Vallée du Rhône, représentée par son Directeur Général Monsieur Stéphane SAUTIER

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH-RU) / R. 327-1 (PIG), 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 délibération du CA de l'Anah du 28 février 2020 relative aux mesures exceptionnelles facilitant la rénovation des logements sinistrés suite au séisme du 11 novembre 2019 en Ardèche

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Département de l'Ardèche le 26/02/2018,

Vu la convention entre l'Agence nationale de l'habitat et Action Logement conclue le 15 février 2015 et son avenant du 22 juillet 2016,

Vu la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche signée le 26/04/17,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 septembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Le Teil, en date du 28 septembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Baix, en date du 14 septembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Cruas, en date du 10 septembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Rochemaure, en date du 14 septembre 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 4 septembre 2020,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région,

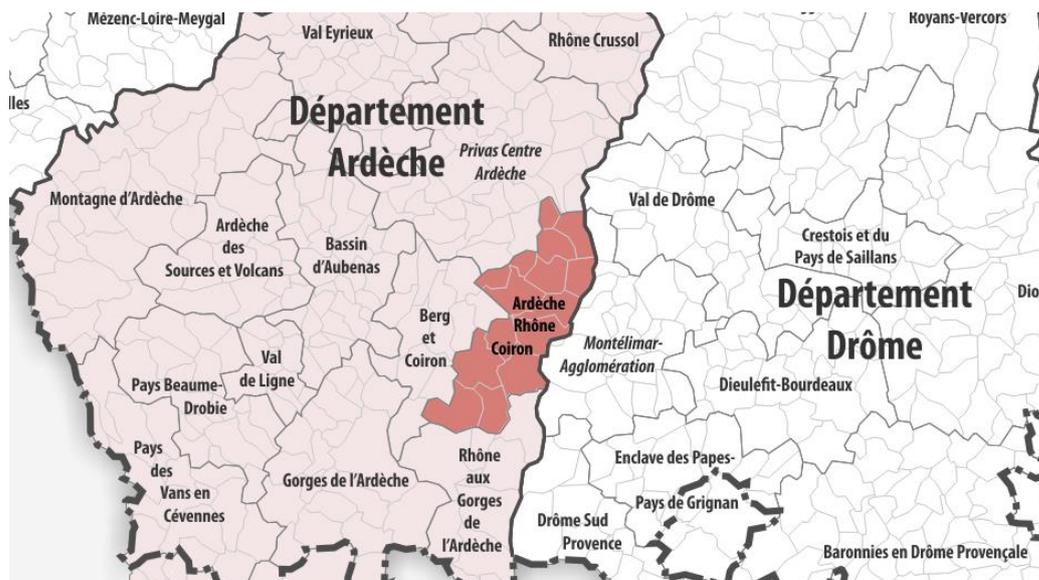
Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 1er septembre 2020 au 30 septembre 2020 sur le site de la Communauté de communes et au siège de la Communauté de communes, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron (CC ARC) est située dans la partie Est de l'Ardèche, et compte 22 346 habitants au 1^{er} janvier 2016, répartis sur 15 communes. Située le long de l'axe rhodanien, elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à l'A7 et de la présence de pôles d'emplois régionaux tels que Montélimar et Valence. Deux actifs sur trois vont travailler à l'extérieur du territoire intercommunal.

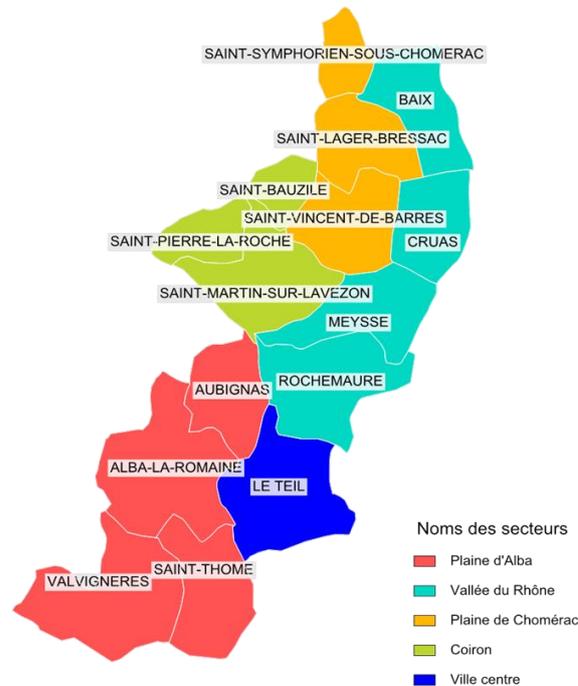
Le Teil est le pôle urbain principal du territoire. Il accueille près de 40 % des ménages de la communauté de communes, soit 8 677 habitants au 1^{er} janvier 2017. Le siège social de l'intercommunalité est situé à Cruas.



Carte de localisation, CC ARC. Sources : Wikimedia Commons.

Il est possible de diviser le territoire en cinq secteurs (voir carte ci-dessous) :

- **la ville-centre** : Le Teil ;
- **la plaine d'Alba** : Alba-la-romaine, Aubignas, Saint-Thomé, Valvignères ;
- **la vallée du Rhône** : Baix, Cruas, Meysse, Rochemaure ;
- **le Coiron** : Saint-Bauzile, Saint-Martin-sur-Lavezon, Saint-Pierre-la-Roche ;
- **la plaine de Chomérac** : Saint-Lager-Bressac, Saint-Symphorien-sous-Chomérac, Saint-Vincent-de-Barrès.



Les communes d'Ardèche-Rhône-Coiron selon le secteur – Source : ADIL 26, avril 2019.

Une intercommunalité aux disparités socio-spatiales

Près de $\frac{3}{4}$ de la population de la communauté de communes vit dans la vallée du Rhône (Le Teil, Cruas, Rochemaure, Baix, Meysse). La communauté de communes connaît une **hausse démographique d'environ 1 %** sur la période 2010-2015, ce qui est légèrement supérieur au département ardéchois (+ 0,6 %/an). Cette tendance est particulièrement marquée pour les communes de la plaine d'Alba qui enregistrent une augmentation de 2,6 % sur la même période. De manière générale, le solde migratoire (+ 0,6 %/an) est légèrement supérieur au solde naturel (+ 0,4 %).

Le territoire de la communauté de communes attire donc des ménages qui sont essentiellement des **familles**. La taille moyenne des ménages est de 2,3 en 2015, ce qui est supérieur au département (2,2). Si cette tendance permet le maintien d'une population relativement jeune (47 % de moins de 40 ans), une **dynamique de vieillissement** est également observable puisque la part des plus de 60 ans a augmenté de 3 % entre 2010 et 2015.

Avec un taux de couverture d'emploi de près de 70 %, la communauté de communes a une **vocation résidentielle**. Cela s'explique par la proximité de plusieurs pôles d'emplois conséquents que sont Montélimar au sud, Valence-Romans au nord et les villes de l'Ardèche Rhodanienne. Au sein de l'intercommunalité, la répartition des emplois n'est pas homogène et la ville-centre (Le Teil) en concentre le tiers. La communauté de communes voit néanmoins son nombre d'emplois croître sur la période 2010-2015 faisant d'elle un territoire en croissance.

De fait, la sociologie de la communauté de communes est contrastée, entre des **familles d'actifs** travaillant à l'extérieur du territoire et venus s'installer dans le périurbain pour son cadre de vie, et une **population locale vieillissante**. Cette polarisation peut se lire dans les écarts de revenus. Alors que le revenu médian des communes périurbaines est supérieur à 21 000 €/an en 2015, celui de Baix est de 19 700 €, et celui du Teil de 18 000 €/an. La ville-centre présente également un taux de chômage de près de 20 %.

In fine, ces écarts de richesse territorialisés se traduisent par des situations d'habitat diverses. La majorité du parc est composée de **logements individuels de grande taille en propriété occupante** (71 % de monopropriétés occupantes en 2015, hors Le Teil). Ce type de logement sous forme pavillonnaire se retrouve dans les espaces

périurbains et ruraux et attire principalement les familles. A l'inverse, **les pôles urbains disposent surtout d'un parc collectif ancien**. Le collectif représente près de la moitié des logements dans les centres-bourgs de Baix, Rochemaure et Cruas, et il atteint 80 % au Teil. Même si le périurbain compte une part significative de logements potentiellement énergivores, c'est-à-dire construits avant la première réglementation thermique de 1975 (52 % du parc de la CC ARC), cette problématique est aussi prégnante dans les centres anciens de ces pôles urbains.

De forts besoins et des opportunités pour le parc de logements des centres-anciens

Quatre centres-anciens ont été identifiés comme ayant une bonne attractivité de par leur positionnement géographique, ceux de Le Teil, Baix, Cruas et Rochemaure. Cependant, la disponibilité d'une offre qualitative de logements sur ces centres-anciens doit être améliorée pour les placer comme des centralités attractives.

En effet, en observant l'état actuel du marché immobilier, on remarque que **les logements des centres anciens sont les moins attractifs**. La **dégradation du bâti** et la **vacance de longue durée** y sont notoires : on estime que 23 % du parc privé du centre-ville de Le Teil est dégradé et/ou vacant. Cela concerne 13% du parc de logements du centre-bourg de Cruas, 10% de celui de Baix et 6% de celui de Rochemaure.

	Nombre de logements dans le périmètre étudié	Nombre de logements dégradés et/ou vacants en centre-bourg	dont propriétaires occupants	dont locataires	dont vacants
Le Teil - centre-ville	868	203	39	89	75
Baix - centre-bourg	272	35	8	5	22
Cruas - centre-bourg	515	51	5	3	43
Rochemaure - centre-bourg	302	17	6	0	11
TOTAL	1655	306	58	97	140

Source : repérage terrain et enquête aux maires_étude pré-op_Solihha Drôme 2020

Si la dévitalisation des centres-villes et son corrolaire, l'étalement urbain, sont préjudiciables à un développement durable du territoire, pour les candidats à l'accession en centre-ancien, l'équation n'est pas simple. En effet, le coût et la complexité des travaux, les contraintes imposées par un périmètre de protection de monuments historiques, l'absence d'accessibilité directe en voiture, l'absence d'extérieur, peuvent décourager de nombreux projets.

Par ailleurs, ces centres ont une fonction locative forte, ou présentent un fort potentiel pour son développement. La présence d'équipements, de commerces de proximité est en effet recherchée. Au Teil par exemple, on recense 43 % de logements locatifs parmi les résidences principales, ainsi qu'un taux de logements sociaux de 21,5 %, bien supérieur à la moyenne intercommunale de 15 %. En général, ces logements sont également de plus petite taille. Ces tendances révèlent une spécialisation du marché de l'immobilier des centres-villes.

Il y a ainsi de forts enjeux : d'une part à proposer une offre locative de qualité, et répondre à la demande des ménages dans ce domaine, notamment les jeunes mais aussi les ménages âgés ; d'autre part à développer des incitations pour décider certains ménages à s'installer en propriété occupante dans les centres-anciens.

Le séisme du 11 novembre 2019 : un choc pour le territoire

Le **séisme du 11 novembre 2019** dont l'épicentre est situé à proximité du Teil, a lourdement endommagé une grande partie du parc de logements de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron. Plus de 3300 logements ont été sinistrés sur le territoire intercommunal. A ce jour, 13 communes sur les 15 de la communauté de communes étaient déclarées en **état de catastrophe naturelle**.

Parmi les villes ayant recensé plus de 100 déclarations de sinistres, se trouvent Le Teil (2100), Rochemaure (306), Saint-Thomé (184), Cruas (177), Alba-la-Romaine (141), et Meysse (103). Au final, près de 1200 logements ont fait l'objet d'un **arrêté d'évacuation**, principalement situés à Rochemaure, Cruas, Baix et au Teil.

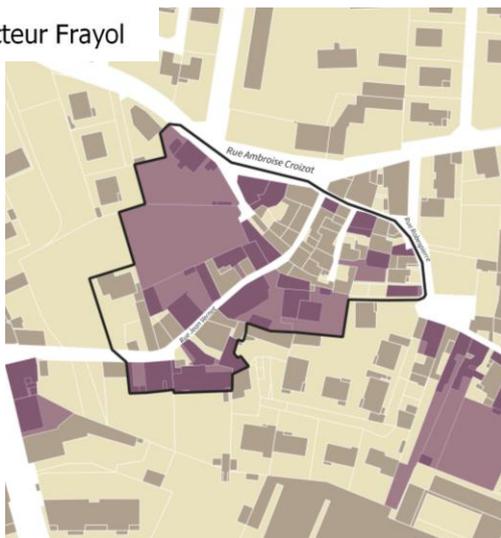
A Le Teil, commune la plus touchée, il reste 600 arrêtés d'évacuation à lever, et éventuellement à transformer en arrêté de péril. Sur la commune, 4 secteurs ont été particulièrement touchés par le séisme : le centre-ville, le quartier Mélas, le quartier Frayol, le quartier La Violette.

Le séisme, intervenu en cours d'étude, juste après la première phase de diagnostic, a nécessité des investigations complémentaires et une réflexion partenariale élargie pour prendre en compte ses lourdes conséquences sur le parc de logements privés.

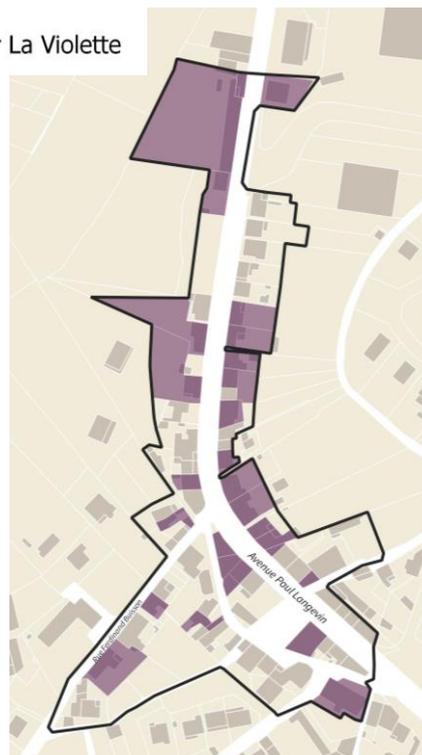
Pour répondre à l'urgence et rénover durablement le parc de logements sinistré, l'Anah a validé un cadre dérogatoire aux règles nationales, lors de son CA du 28 février 2020, afin de faciliter les travaux de réhabilitation pour le plus grand nombre de ménages.



Secteur Frayol



Secteur La Violette



Source données : compilation de la commune - janvier 2020

Un besoin de soutien fort et multi-thématique à la rénovation du parc privé sur le territoire

Ardèche Rhône Coiron et les communautés de communes qui l'ont précédée ont conduit plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat privé ces dernières années : protocole Habiter Mieux de l'ancienne CC Barrès-Coiron (2014-2017), OPAH-RU Rhône-Helvie (2014-2019, prolongée en 2020) doublée d'une opération façade au Teil. Le territoire a également fait l'objet, entre 2013 et 2019, du Programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne déployé par le Département de l'Ardèche sur l'ensemble de son territoire.

La dernière opération, l'OPAH-RU Rhône-Helvie, a permis, sur 5 ans, de financer la rénovation de 165 logements en propriété occupante et de 62 logements locatifs conventionnés sur le territoire de l'ancienne communauté de communes (hors prolongation en 2019-2020).

Le rythme soutenu de demandes en fin d'OPAH-RU, avant le séisme, illustre le besoin continu de soutien à la rénovation énergétique et à l'adaptation du parc privé en propriété occupante. Par ailleurs, si l'opération a produit des effets certains au Teil, dont le centre-ville où se concentre l'habitat dégradé et vacant était ciblé par un « secteur renforcé » de l'OPAH-RU, les projets de recyclage d'îlots prévus conjointement avec l'ANRU n'étaient pas encore entrés dans leur phase de mise en œuvre avant le séisme et le parc privé dégradé était encore important.

En effet, malgré les subventions intéressantes proposées, les situations de dégradation les plus complexes n'ont pas toujours trouvé de réponse. En effet, le volet incitatif n'est pas toujours suffisant et il y a un enjeu à accompagner de manière pro-active certains immeubles, voire à utiliser des outils coercitifs pour contraindre les propriétaires. Ces immeubles à accompagner présentent une situation de blocage, ils sont principalement des immeubles appartenant à des propriétaires bailleurs ou des copropriétés.

Suite à un avenant à la convention, signé le 20/06/2014, 4 copropriétés ont été identifiées sur Le Teil pour faire l'objet d'un accompagnement spécifique : le 96 rue de la république, le 31 rue de la république, le 28 rue de la république, et le 48 rue de la république. Un accompagnement qui a permis à ces copropriétés de s'organiser, et qu'il s'agit de poursuivre pour parvenir à un projet de réhabilitation.

La communauté de communes a par conséquent eu le souhait de relancer une opération, en l'étendant désormais à l'ensemble du territoire issu de la fusion entre les anciennes communautés de communes Rhône-Helvie et Barrès-Coiron. C'est dans cette optique qu'elle a lancé, en juillet 2019, **une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé.**

Cette étude a conclu à la nécessité de mettre en place une **stratégie d'intervention à deux échelles** :

- **à l'échelle de l'ensemble du territoire** : un accompagnement et des aides à la rénovation ou à l'adaptation des logements, proposés aux propriétaires privés de deux façons : à travers une communication grand public, et à travers des démarches ciblées vers les publics à toucher en priorité ;
- **à l'échelle des centres-villes/bourgs de Le Teil, Baix, Cruas et Rochemaure** : une intervention renforcée en ingénierie et aides financières pour agir de manière pro-active sur la vacance et la dégradation de l'habitat, dans le cadre des projets communaux de revitalisation de ces espaces en déprise.

Tous les partenaires ont également convenu d'intégrer un **volet de réparation post-séisme** à l'opération programmée en cours de définition.

L'OPAH-RU et les différents dispositifs ont vocation à s'inscrire, de façon cohérente et complémentaire, dans une stratégie de développement et d'aménagement du territoire conduite par la Communauté de communes et ses partenaires, notamment via un Projet Partenarial d'Aménagement sur la commune du Teil, suite au séisme, porté par l'Etat et la Commune, en cours de signature. A ce titre, une étude urbaine globale débute en juin 2020 et ses conclusions amèneront certainement à modifier les objectifs et cibles de l'OPAH-RU sur les secteurs fortement impactés par le séisme sur la commune centre, notamment pour prendre en compte les secteurs qui ont vocation à être démolis et reconstruits.

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 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, la commune du Teil, la commune de Baix, la commune de Cruas, la commune de Rochemaure, l'État, l'Anah, la Banque des territoires, Action logement et Procvivis décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU), dénommée OPAH-RU intercommunale d'Ardèche Rhône Coiron.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre géographique

L'OPAH-RU intercommunale distingue deux échelles d'intervention :

- d'une part, les 15 communes du territoire de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron ;
- d'autre part, elle prévoit une intervention renforcée et un volet renouvellement urbain sur sept sous-secteurs, dits « secteurs renforcés » :
 - les quatre centres anciens de Le Teil, Baix, Cruas, et Rochemaure :
 - **le centre ancien du Teil** délimité à l'Ouest par le boulevard Pasteur (du 73 au 81, côté pair et impair), l'impasse du Pont (côté pair et impair), la rue de la République (du 1 au 21, côté pair et impair), la place Pierre Sépard, la rue du 11 Novembre 1918 (du 2 au 4, côté pair et impair), la rue de la Paix (côté pair et impair), au Sud par l'avenue du 8 mai 1945 (du 7b au 1, côté pair et impair), la place Jean Macé, la rue de l'Eglise, la place du cimetière, le chemin du Château (du 2 au 10, côté pair), à l'Ouest par l'impasse Astier (côté pair et impair), la rue Kléber (du 82 au 58, côté pair et impair), la rue Montant au Château (du 23 au 1, côté pair et impair), la rue Marceau (du 3 au 9, côté pair et impair), la rue Lucette Olivier (côté pair et impair), la rue Garibaldi (côté pair et impair), l'impasse Danton (côté pair et impair), la rue Belleville, la place de la République, et le boulevard Pasteur (du 126 au 86 côté pair et impair).
 - **le centre ancien de Baix** délimité au Nord par le chemin du Souterrain et la rue du Bac à Traille, à l'Est par le Quai du Rhône N, le Quai du Rhône S, et la rue du Rhône, au Sud par le boulevard du Midi (côté pair) jusqu'à la rue Royale Haute, à l'Ouest par la rue Royale Haute (côtés pair et impair), l'Avenue Jean Moulin (du 216 au 158, côté pair et impair), la place de la Paix, la rue La Source (côté pair et impair), et la place du Fossé.
 - **le centre ancien de Cruas** délimité au Nord par la rue Jean Jaurès (du 20 au 4, côté pair et impair), la place Jean Jaurès, la rue Olivier de Serres (côté pair et impair), la rue Isaac Perrin (côté pair et impair), la place Georges Clémenceau, la rue Edouard Fessy (du 2 au 6, côté pair), à l'Est par l'impasse Jules Nady, l'avenue Jean Moulin (du 2 au 4, côté pair), l'avenue Joliot Curie (du 1 au 11 côté impair), l'avenue Albert Mercoyrol (du 1 au 25 côté pair et impair, puis du 34 au 60 côté pair uniquement), à l'Ouest par la rue Constant Volle, la place Bellevue, la rue de la Mothe (côté pair et impair), la rue Pasteur (du 17 au 19 côté pair et impair), la rue René Viviani et l'impasse du lavoir.
 - **le centre ancien de Rochemaure** délimité au Nord par la partie sud du chemin du Château, et la

place de la mairie, à l'Est par l'Avenue du Teil (du 2 au 32, côté pair), et la rue Sous-Ville, à l'Ouest par la rue de la Violle (du 45 au 29, côté pair et impair, y compris impasse de la Coste), la rue du Rempart (côté pair et impair), une partie du chemin du Château (numéro 644), le chemin de Madame jusqu'au chemin du Saut de l'Ane, le chemin du Château, la rue du Théâtre de Verduze, la rue de la Violle (côté pair et impair), la rue du Faubourg (du 51 au 2, côté pair et impair), et la rue de Ronde. Ainsi qu'un second secteur délimité au Nord et à l'Est par le chemin de la Tour de Bise (côté pair et impair), et une partie du chemin de Madame, à l'Ouest par le chemin du Château (excepté le 1771 chemin du Château).

- trois quartiers supplémentaires du Teil, frappés durement par le séisme et ayant désormais des besoins de renouvellement urbain :
 - **Mélas** délimité au Nord par la rue Henri Mirabel (numéros 3, 5, 6, 7, 8 et 10), à l'Est par l'Avenue Vaillant Couturier (du 21 au 11, côté impair), la rue de la Résistance (du 13 au 17, côté impair, excepté parcelle BX0268), à l'Ouest par la rue de la Liberté (du 16 au 2, côté pair et impair), et l'avenue Vaillant Couturier (du 37 au 33, côté impair, et le numéro 18).
 - **Frayol** délimité au Nord par la rue Ambroise Croizat (du 28 au 42, côté pair), à l'Est par la rue Robespierre (du 20 au 12, côté pair), et au Sud et à l'Ouest par la rue Jean Vernet (du 26 au 2, côté pair et impair).
 - **La Violette** délimité à l'Est par l'avenue Paul Langevin (du 3 au 51, côté pair et impair), la rue Gaston Vigne (numéro 18), la rue de l'Espérance (numéro 6), et la rue Ferdinand Buisson (du 13 au 3, côté impair, puis du 2 au 4 côté pair et impair).

Ces périmètres sont illustrés dans les cartes présentées en annexe 1 à la présente convention.

L'ensemble de ces sept périmètres renforcés rassemblent 1129 parcelles d'habitation, comprenant 1916 logements (sources : fichiers fonciers). En outre, les parcelles d'habitation du périmètre comprennent 193 locaux d'activité.

La composition de chacun des périmètres par secteur est présentée dans le tableau ci-après.

	Périmètre étudié			Parc cible (dégradé et/ou vacant)				
	Nombre de parcelles d'habitation	Nb de logements dans le périmètre étudié	Nb de locaux d'activités sur les parcelles d'habitation	Nb de logements ayant fait l'objet d'un arrêté d'évacuation suite au séisme	Nb de logements dégradés et/ou vacants en centre-bourg	PO	LOC	VAC
Le Teil - centre-ville	359	868	144	129	203	39	89	75
Le Teil - Mélas	67	98	3	55	68	26	22	20
Le Teil – La Violette	69	127	5	57	67	23	25	19
Le Teil – Frayol	46	60	0	29	31	13	10	8
Baix - centre-bourg	176	239	5	1	35	8	5	22
Cruas - centre-bourg	189	296	32	13	56	5	4	47
Rochemaure - centre-bourg	165	228	4	0	16	6	0	10
TOTAL	1129	1916	193	284	476	120	155	201

Parmi les 1129 parcelles d'habitation, 895 sont des monopropriétés privées, 150 des copropriétés, 27 sont des parcelles de statut public.

Commune	Copropriété	Monopropriété	Office HLM	Commune	Département	Région	Total
Le Teil - centre-ville	89	267	3	1	0	0	359
Le Teil - Mélas	10	56	0	1	0	0	67
Le Teil – La Violette	9	60	0	0	0	0	69
Le Teil – Frayol	6	37	1	2	0	0	46
Baix - centre-bourg	9	164	1	2	0	0	176
Cruas - centre-bourg	18	159	3	9	0	0	189
Rochemaure - centre-bourg	9	152	1	3	0	0	165
TOTAL	150	895	9	18	0	0	1129

Adresses prioritaires

Au sein des secteurs renforcés décrits ci-dessus, les actions d'incitation à la réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU intercommunale iront en priorité en direction des adresses identifiées comme prioritaires.

Une liste d'adresses prioritaires a été fixée à Baix, Cruas et Rochemaure, comprenant respectivement 6, 6 et 5 adresses. Au Teil, il est convenu de cibler à terme 35 immeubles prioritaires. Une première liste de 22 adresses a été définie dans le centre-ville du Teil, qui a fait l'objet d'investigations poussées dans le cadre de l'étude.

Les immeubles prioritaires à viser dans les quartiers Mélas, La Violette et Frayol, ou encore des immeubles complémentaires sur le centre-ville, seront définis en début d'OPAH-RU, sur la base du Projet partenarial d'aménagement qui doit être défini d'ici janvier 2021 pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de recomposition urbaine suite au séisme. La liste des immeubles prioritaires du Teil pourra également être revue suite à cette étude.

(liste en annexe 2 et localisation des adresses présentée sur les cartes en annexe 1).

A terme, la liste devra donc viser **50 adresses**.

Les 37 adresses déjà connues se répartissent comme suit en termes de statut des parcelles :

Commune	Nombre d'immeubles	Copropropriété		Monopropriété		Total	
		Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts
Baix	6			6	6	6	6
Cruas	6	1	7	5	6	6	13
Le Teil	22	15	70	8	15	23	85
Rochemaure	3			6	3	6	3
TOTAL	37	16	77	25	30	41	107

Parmi ces adresses :

- 16 parcelles comprenant 77 logements sont en copropriété ;
- 21 parcelles comprenant 26 logements sont des monopropriétés locatives ou vacantes;
- 4 parcelles sont des monopropriétés occupées par leur propriétaire ;

Sur ces adresses, l'équipe d'animation et les partenaires de l'OPAH-RU conduiront un suivi pro-actif, basé sur un plan d'action individualisé proposé par l'opérateur et suivi en comité technique partenarial. L'objectif est de mettre tous les moyens en œuvre, coercitifs et incitatifs, pendant la durée de l'OPAH-RU, pour que ces immeubles soient réhabilités et les situations d'habitat indigne qu'ils abritent éradiquées.

La liste d'immeubles prioritaires est évolutive et pourra être modifiée dans le courant de l'OPAH-RU sur simple décision du comité de pilotage. A noter cependant, que pour les copropriétés dégradées à intégrer, il faudra réaliser leur inscription nominative dans la convention, via un avenant, pour leur permettre de bénéficier de subventions en aide au syndicat.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux à échelle intercommunale

Enjeu 1 : Améliorer durablement la qualité énergétique des logements

La majorité des logements (52%) du territoire ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, qui impose pour la première fois des normes de qualité énergétique lors de la construction, et notamment une isolation thermique des parois.

De forts besoins d'amélioration du confort énergétique ont en effet été identifiés sur le territoire. Près de 500 contacts ont été pris avec des ménages intéressés et 170 dossiers ont été déposés pour des financements Anah sur la question de la maîtrise énergétique sur le territoire depuis 2014.

Par ailleurs, les demandes d'aides FUL Maintien du département (environ 200 dossiers/ an sur le territoire de la CC ARC) sont principalement des demandes liées à des factures énergie et traduisent ainsi le nombre important de situations de précarité énergétique. Le nombre de demandes est particulièrement important sur les communes de Le Teil, Cruas, Rochemaure et Meysse.

De fait, beaucoup de logements sont mal isolés et leur chauffage fort consommateur en énergie. Les objectifs nationaux de lutte contre le réchauffement climatique et leur déclinaison à l'échelon local dans le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), font de l'amélioration énergétique des logements une priorité.

Il s'agit notamment de :

- améliorer le confort thermique des logements ;
- favoriser les économies d'énergie et maîtriser les coûts des charges ;
- améliorer l'attractivité des logements locatifs.

Pour cela, l'OPAH-RU entend faire un repérage des situations de précarité énergétique, sensibiliser les propriétaires, occupants et bailleurs, aux enjeux de rénovation énergétique et les accompagner dans le cadre du programme « Habiter Mieux » de l'Anah.

Enjeu 2 : Adapter les logements des personnes âgées pour faciliter leur maintien à domicile

Dans la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus est en augmentation. Six communes comptent plus de 25%* de 60 ans et plus sur leur territoire. Il s'agit notamment de Saint-Pierre-la-Roche (32%), Alba-la-Romaine (29%), Le Teil (27%), Saint-Thomé (26%), Rochemaure et Saint-Martin-sur-Lavezon (25%).

La plupart des personnes âgées ont pour volonté de se maintenir à domicile. Cette situation entraîne de forts besoins d'adaptation des logements. C'est ainsi près de 200 contacts et 99 dossiers déposés pour des financements Anah enregistrés sur la question d'autonomie et le maintien à domicile sur la CC ARC depuis 2014.

L'enjeu est à la fois d'améliorer les conditions de vie des personnes âgées, mais aussi de permettre par ces travaux d'adaptation leur maintien à domicile. Vivant parfois dans un bâti ancien, les travaux d'adaptation peuvent être complétés par une amélioration énergétique des logements. Enfin, l'OPAH-RU prévoit la mise en accessibilité de certains logements locatifs de centre-bourg afin de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de se rapprocher des services et commodités.

Enjeu 3 : Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

Si le séisme de novembre 2019 a contribué à l'augmentation de la dégradation générale du parc de logements, les situations d'habitat indigne préexistaient sur le territoire. En 2019, environ 5 % des logements de la CC ARC présentaient un confort médiocre. Par ailleurs, dans le cadre de l'OPAH-RU Rhône Helvie, 49 saisines ont été adressées à SOLIHA Ardèche, l'opérateur, dans le cadre de la lutte contre le mal logement.

Des fragilités qui sont concentrées sur le Teil et notamment sur le centre-ville du Teil, avec 28 parcelles, représentant 83 logements, ayant fait l'objet d'une procédure ou d'un signalement lié de l'habitat indigne, depuis 2014.

Des situations préoccupantes ont aussi été identifiées sur Baix (arrêtés de péril), Aubignas, Meysse, Cruas et Rochemaure (plusieurs signalements à l'ARS).

L'enjeu est donc triple :

- améliorer les conditions de vie des ménages en place, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, et s'assurer que le logement ne porte plus atteinte à la santé et/ou la sécurité de ses occupants ;
- favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie ;
- permettre la résorption d'habitat indigne des situations repérées dans les centres-villes/bourgs.

Enjeu 4 : Répondre aux besoins de rénovation des logements suite au séisme

Près de 1200 logements ont fait l'objet d'un arrêté d'évacuation à cause du séisme du 11 novembre 2019. Si certains ont été levés depuis, il reste sur Le Teil 600 arrêtés d'évacuation restant à lever. Les besoins en matière de rénovation sont par ailleurs sans précédent.

Environ 2000 propriétaires occupants ont été impactés par le séisme. Ces ménages occupants ont, pour le tiers, des travaux lourds et souvent structurels à réaliser, avec un reste à charge moyen (après indemnisation de l'assurance) de 20 000€. Pour les deux tiers restant, il s'agit de travaux légers, avec un reste à charge moyen de 5000€. Cependant, les niveaux d'indemnisation sont disparates en lien avec le contenu de l'assurance habitation souscrite et la vétusté du logement.

Environ 1300 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont été impactés et 90% sont situés à Le Teil.

La majorité des communes de la communauté de communes sont classées en état de catastrophe naturelle, ce qui permet aux propriétaires de recevoir des indemnisations de la part des assurances. Mais cela ne couvre en général pas tous les besoins financiers pour rénover les logements et l'OPAH-RU prévoit d'apporter un complément.

De plus, les projets de réparation s'avèrent dans certains cas particulièrement complexes à monter : des choix techniques difficiles à faire pour tenir compte de l'architecture et des principes constructifs de la maison/de l'immeuble, des réponses partielles des assureurs ou encore des désordres structurels imbriquant des édifices sur des parcelles mitoyennes rendent parfois la décision de réhabilitation difficile à prendre pour les particuliers.

L'OPAH-RU devra donc apporter un accompagnement renforcé sur les plans à la fois financier, technique et juridique pour aider les propriétaires à décider et mettre en œuvre leurs projets, individuellement, et lorsque nécessaire, collectivement, à l'échelle d'une copropriété, d'un îlot ou d'un ensemble de parcelles.

Article 2 bis – Enjeux sur les secteurs renforcés

Enjeu 1 : Lutter contre le mal-logement et améliorer la qualité du parc privé locatif

Si les enjeux de lutte contre l'habitat indigne sont présents sur l'ensemble du territoire, ils sont exacerbés en centre-ville et centre-bourg. Cela s'explique par la part importante des logements locatifs dans ces pôles, en comparaison avec le diffus, ainsi que par le défaut d'attractivité de ces secteurs qui attirent des ménages fragiles et captifs, ne trouvant pas à se loger ailleurs.

La clientèle du parc locatif des centres-bourgs est constituée de personnes en mutation professionnelle, de jeunes, de stagiaires de Lafarge, de personnes seules avec enfant, de personnes âgées souhaitant se rapprocher des commodités. Ce public est confronté au manque d'offre locative de qualité et les biens en bon état connaissent ainsi un faible taux de rotation. A l'inverse, le marché propose une offre importante de biens médiocres, où les locataires restent peu.

Il y a ainsi un enjeu à permettre le développement d'un parc locatif de qualité, en appuyant, d'une part, les projets de rénovation globale et ambitieuse, et en renforçant, d'autre part, les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Enjeu 2 : Remettre les logements vacants sur le marché

En 2017, la vacance concerne plus de 11 % du parc privé de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et 5% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans. Ce phénomène en augmentation concerne essentiellement les centres-villes et centres-bourgs.

On observe en effet une attractivité déclinante du parc de logements des centres-bourgs, en lien avec une faible accessibilité- voiture, une configuration des logements en décalage avec les attentes actuelles, des contraintes architecturales fortes (périmètre de protection des monuments historiques, sur Cruas et Rochemaure), des coûts de travaux importants en lien avec l'ensemble de ces éléments, des travaux de rénovation énergétique qui peuvent être complexes, etc.

Cette situation est particulière prégnante sur Le Teil, avec 75 logements vacants depuis plus de 2 ans sur le centre-ville. Les autres centres-bourgs présentent aussi, à leur échelle, des situations préoccupantes : on compte 47 logements vacants dans le centre de Cruas, 22 logements vacants dans le centre de Baix et 10 logements vacants dans celui de Rochemaure.

Devant le besoin régulier de logements du fait de la légère hausse démographique, la collectivité souhaite privilégier le retour des logements vacants sur le marché immobilier plutôt que la construction neuve. L'opportunité que présente la vacance de centre-bourg est donc à exploiter pour favoriser un développement durable du territoire.

Travailler sur la question de la vacance va demander :

- de retrouver, dans certains cas, les propriétaires indivisaires « dispersés » des biens non entretenus et de développer des moyens pour contraindre les propriétaires qui n'entretiennent pas leurs biens ;
- de desserrer les contraintes administratives à la transformation des logements, pour réinventer des logements attractifs, en engageant un dialogue constructif avec l'ABF sur la question des ouvertures, des extérieurs ;
- de soutenir les projets de réhabilitation lourde ayant du mal à trouver un équilibre économique spontanément, en accession occupante ou en locatif.

Enjeu 3 : Venir en aide aux copropriétés en difficulté

La majorité des copropriétés se situent en centre-bourg/ville et particulièrement dans celui du Teil (34% du parc de logements du centre-ville). Les copropriétés présentent parfois des risques de fragilisation ou des fragilités avérées dus à leur gestion complexe.

Avant le séisme, une vingtaine de copropriétés avaient été identifiées comme présentant des fragilités, sur le centre du Teil, en lien avec des situations d'impayés importants, un état de dégradation apparent, des signalements au titre de l'habitat indigne.

La venue du séisme a révélé des fragilités sur les copropriétés non ou peu dégradées. En effet, parfois non constituées ou du moins faiblement organisées, elles peinent aujourd'hui à construire collectivement un projet de réparation suite aux dégâts causés par le séisme.

L'OPAH-RU devra donc accompagner les copropriétés dégradées repérées parmi les immeubles prioritaires, ainsi que les copropriétés désorganisées touchées par le séisme dans leur structuration, leur gestion et leur programme de travaux.

Enjeu 4 : Soutenir l'accession-amélioration en propriété occupante

L'accession-amélioration est l'un des scénarios de sortie de vacance privilégié par la collectivité. Il implique l'attraction de nouveaux ménages en centres-ville/bourg, et permet l'amélioration du parc privé. Pour ce faire, il convient de faciliter la mise à disposition de logements attrayants, par exemple en facilitant l'obtention d'autorisations d'urbanisme pour la création d'extérieurs en centre ancien.

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

L'OPAH-RU intercommunale d'Ardèche-Rhône-Coiron a pour objectifs :

- lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'efficacité énergétique des logements et des immeubles ;
- favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie dans leur logement, personnes âgées et handicapées ;
- lutter contre l'habitat indigne et favoriser la réhabilitation des logements et immeubles dégradés
- lutter contre la vacance des logements, en particulier en centre-bourg et centre-ville ;
- permettre la rénovation des logements et immeubles touchés par le séisme ;
- favoriser l'accession-amélioration en centre-bourg ;
- favoriser le développement d'une offre locative conventionnée sociale et économe en énergie ;
- améliorer le fonctionnement et l'entretien des copropriétés fragiles ou en difficulté repérées ;
- valoriser le patrimoine bâti et favoriser des réhabilitations adaptées au bâti ancien et respectueuses de la qualité patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain ;

Article 3 – Volets d'action

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

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le volet énergétique de l'OPAH-RU intercommunale vise l'amélioration thermique des logements en vue de favoriser le confort thermique, les économies d'énergie mais aussi d'améliorer l'attractivité du parc privé.

Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique

L'OPAH-RU devra permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via :

- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU ;
- la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés, en particulier les travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation des fichiers du FUL énergie (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique) ;
- un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.

La sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique

L'OPAH-RU intercommunale devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements sur les avantages, bénéfices et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées sur ce thème, en lien avec les enjeux de préservation patrimoniale. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération.

Le diagnostic et l'accompagnement des ménages dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux »

Les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer :

- un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles ;
- une proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale ;
- un accompagnement au montage technique du projet ;
- un accompagnement à la mobilisation des aides financières, pour les propriétaires recevables aux subventions des partenaires signataires de la convention.

Les propriétaires bailleurs intéressés par des travaux de rénovation énergétique de leur immeuble se verront proposer :

- un pré-diagnostic de leurs logements assorti de préconisations de travaux ;
- une étude de faisabilité financière tenant compte des aides financières disponibles en contrepartie d'un conventionnement du logement ;
- un accompagnement au montage du dossier de demande de financements.

3.1.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Nb d'actions d'information auprès des partenaires, nb d'intervenants touchés Nb de signalements des partenaires Nb de ménages repérés sur le terrain Nb de ménages diagnostiqués
Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique	Nb d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien Nb de participants Satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nb d'immeubles rénovés énergétiquement, nb de logements dans ces immeubles (PO / PB) Nb de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nb de logements atteignant le niveau BBC (PO / PB) Nb de logements avec projet réalisé en BBC compatible (PO / PB) Nb de logements en étiquette D/C/B après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen

Objectifs	Indicateurs de résultats
	Gain total en kWh/m ² Cep / an Gain total en émission de Ges /an

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU intercommunale devra permettre de développer des actions de sensibilisation des personnes âgées en perte d'autonomie dans leur logement sur les travaux d'adaptation réalisables dans leurs logements et les aides mobilisables (supports de communication spécifiques, actions d'information-formation collectives). Ces actions seront organisées en partenariat avec les administrations travaillant au contact du public visé : Département, CCAS, CMS, intervenants à domicile, etc. Ces partenaires pourront également être sollicités pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

L'opérateur d'OPAH-RU sera chargé d'accompagner les personnes concernées dans le montage de projets d'adaptation de leurs logements : conseil technique, simulations financières, montage de dossiers de demande de subventions, conseils d'usage, orientation éventuelle vers des partenaires pour la mise en place d'aides à domicile. L'accompagnement dans l'adaptation du logement devra également être l'occasion de préconiser des interventions pour améliorer la performance et le confort énergétique des logements, dans une optique de projets « mixtes » au sens de l'Anah.

Une incitation spécifique devra être conduite à l'attention des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un projet de conventionnement avec travaux dans le cadre de l'OPAH-RU, afin de susciter la réalisation complémentaire de travaux de mise en accessibilité et d'adaptation du logement permettant d'accueillir des ménages en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Une prime de la communauté de communes par logement adapté sera mobilisée pour ce faire.

3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les personnes âgées du périmètre à l'adaptation de leurs logements et de leurs immeubles	Nb d'actions d'information-formation collectives organisées sur le thème, nb de participants et satisfaction
Accompagner des projets d'adaptation des logements de personnes âgées	Nb de ménages accompagnés et logements adaptés

3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'organisation départementale retenue en matière de lutte contre l'habitat indigne en Ardèche, la signature de cette convention vaut acceptation de la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche. L'opérateur devra également se conformer aux pratiques décrites dans la charte.

Suivi des immeubles prioritaires dans les secteurs renforcés

Un travail de repérage des immeubles dégradés et des logements indignes a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, à partir :

- des données des mairies et de l'ARS sur les plaintes locatives et les procédures engagées par les mairies au titre du Règlement sanitaire départemental, du Code de la construction et de l'habitat et par le préfet au titre du Code de la santé publique ;
- d'un repérage terrain exhaustif des immeubles depuis la rue ;
- d'entretiens avec les élus et services.

Une liste de 37 immeubles prioritaires a été dressée à la suite, au titre :

- de l'état de dégradation des immeubles ;
- de leur vacance présumée ou avérée ;
- de leur situation géographique par rapport aux secteurs urbains à enjeux (zones de projet en cours ou à venir).

Sur ces immeubles, l'opérateur de l'OPAH-RU ainsi que ses partenaires devront réaliser un suivi pro-actif incluant :

- la réalisation d'un diagnostic multi-critères (technique, social, financier, juridique) dans les deux premières années d'opération ;
- la définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;
- le pilotage et la mise en œuvre du plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (mairies, ARS, services sociaux, etc.).

L'enjeu, sur ces parcelles, est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et le cas échéant leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération. Des actions d'accompagnement spécifiques devront être déployées également à l'égard des ménages en situation d'habitat indigne pour protéger leur santé et leur sécurité et permettre l'amélioration de leurs conditions de logement. Ces actions comprennent a minima l'information des ménages sur les risques existants dans leurs logements et les précautions à prendre, et peuvent aller jusqu'à la réalisation de missions d'assistance sanitaire et sociale en vue d'un hébergement temporaire ou d'un relogement définitif.

La liste des immeubles prioritaires pourra évoluer au cours de l'OPAH-RU, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires, et sur simple validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention d'OPAH-RU).

Sensibilisation et formation des élus à la lutte contre l'habitat indigne

Des actions d'information-formation des élus et mairies de l'ensemble du territoire seront conduites par l'opérateur, en coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, avec pour objectif :

- la sensibilisation aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'information sur la responsabilité des mairies en matière de santé et de sécurité dans l'habitat, le lien avec les pouvoirs du préfet ;

- la consolidation du circuit de repérage et d'orientation avec les partenaires locaux, aides à domicile, pompiers, CCAS, etc.

Poursuite du repérage et coordination avec la CHI

L'OPAH-RU intercommunale devra permettre également de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé.

Les partenaires seront ainsi invités à signaler à l'opérateur de l'OPAH-RU les situations présumées. L'opérateur réalisera systématiquement une visite des logements signalés, si possible conjointement avec le partenaire signaleur ou la mairie concernée, aux fins d'établir un diagnostic technique et socio-économique de la situation.

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain devront être systématiquement signalées à la mairie concernée et débattues dans le cadre du comité technique de l'opération.

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Commission habitat indigne départementale, afin de favoriser la coordination avec l'ARS et la CAF.

L'ensemble des partenaires du PDLHI communiqueront également à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH-RU. Des visites conjointes seront organisées lorsqu'une double approche technique et sociale est requise pour l'analyse des situations.

A la demande de la CAF, dans le cadre de la procédure de la levée de la consignation de l'Allocation Logement, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU effectuera une visite après travaux (vérification de la décence du logement).

Accompagnement des propriétaires et locataires

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé, qu'il soit dans la liste des immeubles prioritaires ou pas :

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- coordination avec les partenaires impliqués.

Mobilisation d'aides de la communauté de communes en complément des aides de l'Anah

La communauté de communes apportera, dans le cadre de l'OPAH-RU, une subvention complémentaire à l'aide de l'Anah pour aider les propriétaires occupants modestes ou très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements avec l'Anah à financer des travaux lourds pour rénover un logement très dégradé ou indigne.

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de la pré-instruction de ces aides.

Accompagnement des maires dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police

L'opérateur de l'OPAH-RU aura pour mission de guider les maires et leurs services dans la mise en œuvre du pouvoir de police générale en matière de respect du règlement sanitaire départemental et du code de la construction et de l'habitation (sécurité des bâtiments menaçant ruine, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation).

Ainsi, lorsqu'il aura, à l'occasion du diagnostic d'une situation, détecté une infraction relevant de la police du maire,

il communiquera son constat au maire concerné et l'orientera sur la démarche à suivre. Il se tiendra ensuite à la disposition du maire et de ses services pour échanger sur la suite de la procédure, et favoriser la bonne coordination entre celle-ci et les démarches incitatives qu'il conduit auprès du propriétaire.

Mise en œuvre du permis de louer sur Le Teil

Le centre-ville du Teil est marqué par une concentration de logements locatifs dégradés ou de faible qualité. Dans l'étude de repérage, 229 logements ont été identifiés comme potentiellement mis en location et dégradés sur le secteur renforcé du centre-ville, soit 36% du parc locatif privé. Cependant, l'expérience de l'OPAH-RU Rhône Helvie a montré que ces logements étaient difficiles à repérer et à toucher, car occupés souvent par des ménages captifs, qui n'adressent pas de plainte à la commune.

La communauté de communes et la commune ont convenu que cette situation justifiait la mise en œuvre du dispositif de Permis de louer, intégré dans le Code de la construction et de l'habitation (L.634-1 à L.635-11, R.634-1 à R.635-4) par la loi ALUR du 23/03/2014 (articles 92 et 93).

La communauté de communes a pris, lors de son conseil communautaire en date du 9 juin 2020, une délibération visant la mise en place du permis de louer sur le secteur du centre-ville du Teil, suivant le même périmètre que celui du secteur renforcé de l'OPAH-RU.

Au sein de ce périmètre, le régime choisi est celui de l'autorisation préalable de mise en location : ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2021, date de mise en application du permis de louer, toute mise en location au sein du périmètre sera subordonnée à l'obligation d'effectuer des travaux avant la mise en location si le logement ne répond pas à certaines conditions.

L'objectif est triple :

- améliorer le repérage des logements indignes ;
- inciter les propriétaires à mettre les logements aux normes avant la mise en location ;
- compléter les outils incitatifs et coercitifs de l'OPAH-RU.

Un périmètre centré aujourd'hui sur le secteur renforcé du centre-ville, qui pourrait être construit par étapes ou réinterrogé, en lien avec les recommandations de l'étude PPA.

L'opérateur de l'OPAH-RU reliera auprès des propriétaires et agences immobilières la communication de la communauté de communes sur le dispositif de permis de louer dans le cadre de ses actions de communication sur l'OPAH-RU.

Renforcement des moyens de la commune à Le Teil pour lutter contre l'habitat indigne

Dans une optique de lutter plus efficacement contre les situations d'habitat indigne, la commune de Le Teil, prévoit, afin d'accompagner la mise en œuvre de permis de louer et de se doter des moyens d'accompagnement nécessaires :

- un budget travaux d'office de 40 000€ /an ;
- des moyens humains supplémentaires à la Ville pour la gestion de la question de l'habitat indigne (constatations des situations de péril Ou manquement sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, cf. observation précédente sur polices spéciales des maires, instruction et suivi des procédures coercitives) et pour anticiper le transfert de la gestion du permis de louer (possible après signature du PLH).

3.3.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Définir et suivre un plan d'action pour chaque adresse prioritaire	Nb de diagnostics d'immeubles réalisés Nb d'examen de ces immeubles en comité technique
Favoriser la réhabilitation des adresses prioritaires	Nb d'immeubles prioritaires ayant engagé une réhabilitation dont : <ul style="list-style-type: none"> - Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) - Travaux décidés - Travaux en cours de réalisation - Travaux terminés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les immeubles Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la rénovation des logements dégradés et/ou indignes, dans et hors les immeubles prioritaires	Nb de logements dégradés rénovés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	Nb de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de péril Nb de visites conjointes ou pas de l'opérateur Nb de signalements à la CAF pour indécence Nb de sollicitations de la CAF Nb de plaintes Nb de procédures administratives LHI engagées (RSD, CCH, CSP), avancement Nb de procédures administratives LHI levées Nb de procédures judiciaires engagées
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées Nb de situations résolues Dont avec relogement Dont avec travaux
Faciliter la mise en œuvre du permis de louer au Teil	Nb de demandes d'autorisation de mise en location Nb d'autorisations données, dont tacites

Objectifs	Indicateurs de résultats
	Nb de visites de contrôle réalisées Nb de refus de louer dont nb de refus levés Nb de mises en demeure pour mise en location sans autorisation

3.4. Volet réparation suite au séisme du 11/11/2019

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le séisme de novembre 2019 a provoqué une dégradation généralisée des logements sur le territoire de la CC ARC. L'OPAH-RU intercommunale a pour but de permettre aux propriétaires occupants et bailleurs de financer leurs travaux de réparation, en complément de l'indemnisation des assurances. Elle devra également apporter une aide pour mettre en cohérence les stratégies des propriétaires impactés à l'échelle d'un îlot ou d'un linéaire de parcelles, lorsque les décisions de travaux sur les structures s'avèrent interdépendantes.

Pour ce faire, des outils exceptionnels sont mis en place.

Conditions exceptionnelles d'attribution des aides de l'Anah

Le CA de l'Anah du 28 février 2020 a validé plusieurs dérogations aux aides habituelles de l'Anah permettant une meilleure prise en charge des travaux de rénovation post-séisme. Des dérogations locales permettront également d'assouplir certaines règles.

En l'absence d'arrêté de péril (impossibilité liée à l'état de catastrophe naturelle pour les bâtiments en bon état avant séisme), les travaux de rénovation post-séisme, ainsi que les travaux induits pourront être subventionnés sur la base de la fourniture :

- du rapport de l'expert de l'assurance explicitant précisément les postes de réparation à prévoir, leur origine liée au séisme et le montant d'indemnisation ;
- à défaut, le rapport d'un bureau d'étude structure (BE missionné par la collectivité ou BE missionné par le propriétaire en l'absence de mission identifiée par la collectivité).

La reconnaissance en état de catastrophe naturelle de la commune n'est pas exigée.

Les dérogations suivantes s'appliquent à tous les logements sinistrés (sur présentation d'un justificatif de l'assurance ou du BE structure) :

- les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 200 % du plafond de subvention des ressources modestes sont éligibles, uniquement pour les travaux post-séisme – dérogation CA Anah ;
- les propriétaires ayant déjà bénéficié d'une subvention Anah dans les cinq dernières années pourront bénéficier à nouveau du plafond maximal de subvention, sous réserve de l'application des règles habituelles – dérogation CA Anah ;
- aucune condition d'ancienneté des logements ne sera exigée (le logement devant être achevé avant le séisme) – dérogation locale ;
- les travaux déjà commencés pourront être subventionnés – dérogation locale. Toutefois, les propriétaires sont invités à se faire accompagner par un opérateur le plus en amont possible afin de vérifier l'éligibilité de leur situation et de leurs travaux aux financements de l'Anah. Des autorisations de démarrage anticipé pourront être délivrées après sollicitation par l'opérateur, conformément à la charte d'animation locale ;

- les travaux post-séisme seront subventionnés selon les règles de financement travaux lourds – dérogation locale ;

Propriétaires occupants : les travaux subventionnables sont calculés de la manière suivante : travaux subventionnables = montant des travaux HT – prise en charge de l'assurance (équivalent HT). Les travaux de rénovation énergétique ou d'autonomie seront subventionnés au taux qui leur est propre, dans la limite des plafonds subventionnables habituels.

Exemple : PO Modeste – projet de 90 000 € HT dont 60 000 € HT post-séisme (prise en charge par l'assurance de 40 000 €) et 30 000 € rénovation énergétique.

→ *subvention Anah : 50 % x (60 000 – 40 000) post-séisme TL + 35 % x (30 000 plafonné à 20 000) rénovation énergétique = 50 % x 20 000 + 35 % x 20 000 = 17 000 € (+ 1 600 € prime HM).*

Les propriétaires occupants dont les ressources sont situées entre 100 et 200 % des ressources modestes ne peuvent pas prétendre à une aide au titre de la rénovation énergétique ou de l'adaptation des logements.

Propriétaires bailleurs : les travaux subventionnables sont calculés de la manière suivante : travaux subventionnables = montant des travaux HT – prise en charge de l'assurance (équivalent HT). Les travaux de rénovation énergétique ou d'autonomie seront subventionnés au même taux.

Exemple : PB – projet de 90 000 € HT dont 60 000 € HT post-séisme (prise en charge par l'assurance de 40 000 €) et 30 000 € rénovation énergétique.

→ *subvention Anah : 35 % x (90 000 – 40 000) post-séisme TL = 17 500 € (+ 1 500 € prime HM).*

- Concernant les copropriétés dégradées : l'opérateur devra réaliser un diagnostic multicritère des copropriétés impactées par le séisme, définir la stratégie, évaluer l'opportunité de leur réhabilitation et proposer plusieurs scénarios de financements (mixages aides individuelles et aides collectives). Les conditions de financement de chaque copropriété seront débattues lors des comités techniques d'OPAH-RU (ou lors d'une rencontre entre la délégation et l'opérateur). Une vingtaine de copropriétés pourraient être concernées par cette aide dans le temps de l'OPAH-RU.
- Concernant l'obligation d'une maîtrise d'œuvre : des assouplissements à la règle générale (pour les dossiers de moins de 100 000 € HT de travaux subventionnables) pourront être envisagés (au cas par cas, sur examen du comité technique).

Toutes les autres règles habituelles s'appliquent normalement. D'autres règles spécifiques pourront éventuellement être ajoutées en cours d'année, en fonction des situations rencontrées lors de l'instruction des premiers dossiers.

Expertises spécifiques sur l'état des structures et les travaux de confortement à réaliser

Dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU, la communauté de communes prévoit la possibilité de missionner un bureau d'études structures afin de faire réaliser une expertise dans les cas suivants :

- expertise liée à la stabilité des structures pour établir la liste des infractions éventuelles au Code de la construction et de l'habitation, pour justifier le cas échéant la prise d'un arrêté de péril par le maire ;
- désordres structurels potentiellement imbriqués entre des édifices sur des parcelles mitoyennes : l'expertise aura pour objectif de décrire les conditions de viabilité du projet d'un propriétaire individuel en lien avec l'état des structures des immeubles mitoyens et l'indépendance structurelle entre les éléments bâtis ;
- expertise inexistante ou insuffisante de l'assurance du propriétaire, ne permettant pas d'établir le lien entre les dégradations et le séisme et/ou de confirmer la liste des travaux permettant de remédier aux dégradations liées au séisme (et finançables à ce titre).

Les deux derniers cas de mobilisation des diagnostics techniques devraient rester exceptionnels, au vu de

l'information déjà disponible suite aux expertises d'assurance.

L'opérateur se chargera de proposer la mise en œuvre de ces expertises structurelles à la communauté de communes lorsqu'il en détectera la nécessité, dans le cadre du comité technique de l'OPAH-RU.

Communication et animation renforcée auprès des propriétaires sinistrés

Un dispositif spécifique de communication devra être mis en place à l'attention des propriétaires sinistrés, pour les informer des aides exceptionnelles mises en place et de l'accompagnement gratuit apporté par l'OPAH-RU. Ce dispositif mêlera actions de communications grand public et actions ciblées auprès des propriétaires sinistrés qui ont été recensés.

L'opérateur devra apporter un accompagnement global aux ménages concernés, pour les aider à définir leur stratégie patrimoniale et à mettre en œuvre un projet de réhabilitation s'ils le décident. Il apportera pour ce faire :

- des conseils techniques et architecturaux : préconisations de travaux (notamment en lien avec l'expertise structurelle), estimation financière, conseils sur la mise en valeur architecturale le cas échéant, en lien avec le CAUE et le SDAP, aide au choix des devis, conseil dans la relation aux artisans ; l'opérateur devra également recommander et accompagner le recours à un maître d'œuvre lorsque cela est nécessaire ;
- des conseils juridiques pouvant porter sur la relation contractuelle entre le propriétaire et son assureur, le montage et la décision d'un projet de réparation post-séisme en copropriété ou encore la relation entre voisins lorsque les désordres sont imbriqués entre plusieurs parcelles ;
- une ingénierie financière, pour informer le propriétaire sur les aides mobilisables, réaliser des plans de financement, puis monter et suivre jusqu'au paiement les dossiers de demande de subvention voire d'avance et de prêt aidé ;
- un diagnostic social et financier, lorsque les difficultés du ménage obèrent sa capacité à engager un projet de rénovation, et une orientation vers les partenaires concernés (CCAS, CMS, CAF, acteurs de la MOUS relogement, etc.)

Mise en réseau des professionnels du bâtiment

Le séisme a créé des besoins de travaux qui mettent en jeu les capacités d'intervention des professionnels du bâtiment locaux, aussi bien du point de vue de leurs plans de charge que de leurs compétences.

Pour que les propriétaires puissent entreprendre les travaux de rénovation nécessaire, il est indispensable de lier aux actions de stimulation de la demande, un travail sur l'offre en rénovation.

La communauté de communes prévoit, dans sa politique de développement économique, un travail de sensibilisation aux professionnels du bâtiment relatif aux attentes en lien avec l'OPAH-RU, mais également aux problématiques globales de développement durable sur le territoire.

A ce titre, des actions partenariales sont déjà prévues et l'opérateur sera amené à y participer pour apporter des informations sur l'OPAH-RU.

Lien avec les enjeux de mise en valeur des façades

La réparation des façades compte parmi les postes de travaux les moins bien indemnisés par les assurances, qui y appliquent souvent un coefficient de vétusté.

Afin d'éviter que celles-ci soient laissées en l'état par leur propriétaire, la communauté de commune propose alors une aide à la réhabilitation des façades, sur les secteurs renforcés, sur la base d'un financement à parité avec la commune bénéficiaire. Pour un financement à 50% des travaux de façades, la CC ARC financerait 25% et la commune 25%.

Accompagnement des mairies vers la levée des arrêtés d'évacuation

Suite au séisme, environ 800 arrêtés d'évacuation ont été pris par les mairies concernées, dont plus de 750 par la commune du Teil. A l'heure de la signature de la présente convention, près de 600 d'arrêtés restaient actifs, interdisant aux habitants le retour dans leurs logements.

Dans l'attente de la réalisation des travaux, une partie (non estimée) de ces arrêtés va justifier la transformation en arrêté de péril ordinaire, entrant dans le champ de la police spéciale du maire.

La communauté de communes pourra, dans ces cas, missionner le BE structures pour établir un diagnostic des structures et mesurer les infractions éventuelles au Code de la Construction et de l'habitation (cf paragraphe ci-dessus relatif aux expertises structures).

En complément, l'opérateur de l'OPAH-RU apportera une assistance juridique aux communes afin de préciser, sur chaque cas, et en fonction du rapport de l'expert structures, les conditions de transformation de l'arrêté d'évaluation en arrêté de péril.

3.4.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Informier le public des aides spécifiques au séisme	Nb et types d'actions de communication ciblée Nb de propriétaires sinistrés informés en permanence téléphonique/physique, suivant statut (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs) Nb de propriétaires accompagnés (avec ou sans concrétisation de projet aidé) dont nb de propriétaires non assurés au moment du séisme
Permettre la réalisation d'expertises structurelles	Nb d'expertises réalisées suivant les types de situation
Permettre aux propriétaires occupants et bailleurs de financer leurs travaux de réparation	Nb de logements subventionnés par l'Anah pour une rénovation post-séisme : <ul style="list-style-type: none"> - dont propriétaires bailleurs en conventionné ; - dont propriétaires occupants par type de plafond de ressources (très modestes/modestes/plafond dérogatoire). Nb de projets subventionnés inférieurs/supérieurs à 20 000 euros Montant moyen des travaux subventionnés

Objectifs	Indicateurs de résultats
	Nb de projets subventionnés sans assurance Part moyenne des primes d'assurance versées/montant total des travaux Taux minimal/médian/maxmum de financement des travaux
Mettre en cohérence les stratégies des propriétaires impactés à l'échelle d'un îlot ou d'un linéaire de parcelles quand les décisions de travaux sont interdépendantes	Nb d'îlots/de groupes de parcelles accompagnés en médiation Nb de projets financés impliquant une intervention coordonnée sur plusieurs parcelles
Favoriser le développement de l'offre en rénovation en lien avec les besoins de réparation post-séisme	Nb de d'actions d'information (par type) conduites à l'égard des professionnels Nb de participants
Faciliter la transformation des arrêtés d'évacuation en arrêtés de péril ordinaire lorsque les bâtiments conservent une instabilité structurelle partielle ou totale mettant en jeu la sécurité des personnes	Nb d'arrêtés d'évacuation levés Nb d'arrêtés de péril pris à la suite d'un arrêté d'évacuation Nb d'arrêtés de péril levés (cf volet lutte contre l'habitat indigne)

3.5. Volet urbain

3.5.1 Descriptif du dispositif

Au-delà de la rénovation du parc privé, l'OPAH-RU intercommunale se donne pour objectif de définir un projet global de revitalisation pour chacun des centres-bourgs, sur les questions d'espaces publics, de commerces et d'équipements. Ce projet doit prendre appui sur les secteurs où le renouvellement urbain a déjà commencé et les immeubles prioritaires, et cela pour créer un effet d'entraînement pour la rénovation des centres-bourgs.

BAIX

Le renouvellement de l'attractivité du centre-bourg de Baix est un axe fort du travail mené par la municipalité. De nombreux projets sont actuellement en cours :

- Des projets de valorisation touristique et culturelle : avec, d'une part, le réaménagement des quais, sur le tracé de la Via Rhôna, qui sera terminé début 2021 ; d'autre part la création d'une auberge/bistrot de pays, un lieu à vocation touristique et culturel, dans les locaux de l'ancienne école. Les travaux sont en cours et l'ouverture est prévue pour l'été 2021. En complément, l'école maternelle sera rénovée en maison des associations.
- Des projets commerciaux, avec la création de 3 cellules commerciales de 80m² au Nord du centre-bourg, une des cellules permettra de relocaliser le bureau de tabac. Du stationnement sécurisé sera créé sur place. Le permis est accordé et les travaux devraient démarrer prochainement.
- Des projets de valorisation des espaces publics, avec le réaménagement de la place de l'église envisagé à horizon 2022. Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain à venir avenue Jean Moulin va donner lieu au réaménagement de place attenante et à la création de stationnement.

Par ailleurs, des tènements au sud du centre-bourg pourraient permettre à moyen terme le développement de l'offre en stationnement.

CRUAS

Le projet de revitalisation du centre-bourg de Cruas, prévu sur le temps de l'OPAH-RU, apporte une forte importance à la place du commerce, au développement du stationnement associé et à la valorisation des espaces publics à proximité.

- Un projet de halles commerciales est à l'étude sur la rue Gabriel Péri, avec la relocalisation de certains commerces du centre-bourg aux locaux vétustes, dans cet espace, ainsi que la création d'un arrêt minute devant les commerces.
- La valorisation de la place G. Clémenceau est envisagée et une place sur « l'îlot Casino », à proximité de l'Abbatiale est en cours de travaux. L'idée est que ces deux espaces publics permettent de créer un lien entre les 2 pôles commerciaux : le pôle commercial et médical avenue Joliot Curie et les nouvelles halles commerciales
- La valorisation des façades des rues principales est aussi envisagée

Favoriser l'accessibilité du centre-bourg, notamment pour les personnes âgées, est aussi une priorité :

- plusieurs tènements ont été identifiés par la mairie pour réaliser du stationnement complémentaire ;

- la possibilité de créer un transport à la demande est envisagée ;
- la possibilité de créer un ascenseur urbain pour favoriser l'accessibilité du secteur sous le château est aussi à l'étude.

ROCHEMAURE

La municipalité de Rochemaure entend donner une meilleure visibilité à son centre-bourg, et à fluidifier les traversées depuis la D86 jusqu'au cœur du centre-bourg.

Pour cela, les actions suivantes pourraient être mises en place :

- Améliorer la signalétique depuis la D86 et dans le centre-bourg, pour faire le lien entre les différents équipements et commerces
- Transformer certains pas de porte en commerces éphémères (artisans, créateurs d'art), dans la rue du Faubourg, pour la redynamiser
- Travailler sur les horaires d'ouverture des équipements et commerces, pour créer des temps forts, notamment le jour du marché
- Travailler sur les perméabilités piétonnes
- Augmenter les capacités de stationnement vélo
- Communiquer sur les atouts du centre-bourg pour décider de nouveaux publics à y habiter

Des moyens importants sont aujourd'hui dédiés au quartier des Fontaines où un ambitieux projet d'aménagement est en cours (assainissement, voirie et circulations douces, création d'une place publique, aménagement paysager, etc.) Il n'y a ainsi pas de projets d'aménagement lourds prévus pour le centre-bourg.

Le centre-bourg de Rochemaure étant soumis au périmètre de protection des monuments historiques, la mise en place d'un SPR est envisagée pour développer les leviers en mesure d'inciter à des rénovations ambitieuses.

LE TEIL

La précédente OPAH-RU ainsi que le projet ANRU ont permis d'identifier un fort besoin d'interventions urbaines, en complémentarité de celles sur l'habitat, afin de pouvoir construire une attractivité nouvelle pour le centre de Le Teil. Plusieurs projets avaient ainsi été retenus. Certains, en cours ou en attente, sont toujours pertinents aujourd'hui et devront être mis en œuvre sur le temps de l'OPAH-RU, notamment :

- la finalisation du projet de déviation (RN 102) ;
- l'aménagement du parking Laparel, en périphérie du centre-ville, visant à reporter une partie du stationnement en centre-ville sur cet espace ;
- l'aménagement de la place des Sablons ;
- la création d'un pôle administratif et social, intégrant notamment la médiathèque, le CMS et le musée de la Résistance.

Aujourd'hui, pour répondre au choc du séisme du 11 novembre, l'Etat a proposé la mise en place d'un Projet Partenarial d'Aménagement, visant à soutenir la commune de Le Teil dans sa gestion du séisme. Il s'agit notamment de :

- conduire une étude ensemblière, priorisant et mettant en cohérence les interventions à mener ;
- adapter l'intervention sur l'habitat privé dégradé ;
- mener une intervention foncière sur les secteurs les plus touchés par le séisme ;
- accompagner les projets de renouvellement urbain ;
- réparer les équipements publics touchés par le séisme.

La mise en place du PPA impactera fortement le projet urbain du centre-ville de Le Teil. Le volet urbain de l'OPAH-RU sera ainsi à préciser, par avenant à la convention, sur la base des conclusions de l'étude ensemblière, début 2021.

3.5.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Conduire des démarches pro-actives auprès des propriétaires de logements privés concernés, directement ou indirectement, par les projets urbains mis en oeuvre	Nb d'actions d'animation conduites en lien avec la concrétisation d'un projet urbain/d'équipement Nb de projets de rénovation accompagnés riverains d'un projet

3.6. Volet foncier et immobilier

3.6.1 Descriptif du dispositif

Opérations d'aménagement sur les îlots dégradés

Deux centres-bourgs intègrent aujourd'hui des opérations d'aménagement sur des îlots dégradés, celui de Baix et Le Teil.

A Baix, un ensemble d'immeubles très dégradés sur les parcelles AM 110, AM 111, AM 112, AM 461 et AM 475, a nécessité la prise d'arrêtés de péril. En l'absence de volonté de faire des propriétaires, la mairie a dû réaliser des travaux d'office de mise en sécurité. Une étude préalable pour une demande de subvention RHI-THIRORI avec autorisation de démarrage anticipé, a été réalisée en 2019.

Les travaux de démolition ont aujourd'hui commencé et un projet de logements sociaux est prévu sur les parcelles.

Au Teil, plusieurs îlots avec un potentiel de renouvellement ont été fléchés dans le cadre du projet ANRU sur le centre-ancien. Il s'agit des îlots Marceau, 92 République et 16 République, reconnus éligibles à un financement RHI-THIRORI. La maîtrise publique a été amorcée sur l'ensemble des îlots, avec l'appui d'EPORA.

Si le récent séisme a interrompu les interventions sur ces îlots, les projets de renouvellement urbain à mener sur ces espaces restent d'actualité.

Les îlots Marceau, 92 rue de la République et 16 République (périmètres à préciser) sont ainsi des projets de renouvellement urbain qui seront menés au cours de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, en lien avec l'étude PPA, d'autres projets de renouvellement urbain sont susceptibles d'émerger sur le

secteur centre-ville ou bien les 3 autres secteurs renforcés touchés par le séisme. Leur intégration à la convention d'OPAH-RU devra être faite par avenant.

(Localisation des îlots présentée sur les cartes en annexe 1).

Etude d'ORI sur les immeubles prioritaires bloqués

Dans le volet Lutte contre l'habitat indigne et dégradé, sont prévues des actions d'animation renforcée et pro-active auprès des immeubles prioritaires.

Parmi ces immeubles, une partie sont vacants et appartiennent à des propriétaires qui ne se préoccupent plus de la gestion de leur bien. Sur ces immeubles, devront être engagées prioritairement des discussions amiables avec les propriétaires privés (cf volet « Lutte contre l'habitat indigne et dégradé »). Parallèlement, si des infractions aux réglementations en vigueur en matière de sécurité et de salubrité de l'habitat étaient repérées, elles devront faire l'objet de procédures administratives.

En cas d'échec de ces démarches, ou d'hésitation des propriétaires, les communes devront être sensibilisées à la mise en place d'Opérations de restauration immobilière (ORI). Ces ORI permettront d'inciter fortement les propriétaires actuels :

- soit à réhabiliter leur immeuble suivant le programme de travaux préconisé suite à la DUP travaux, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble, et avec les aides de l'OPAH-RU ;
- soit à vendre à des investisseurs privés prêts à réaliser ce programme de travaux ;
- soit à exercer leur droit de délaissement à la collectivité.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU sera chargée de :

- proposer la liste des immeubles relevant d'une possible ORI, dans chaque secteur renforcé, sur la base du diagnostic multi-critères réalisés au cours des deux premières années ;
- animer la réflexion sur le lancement de l'ORI au sein des instances de suivi de l'OPAH-RU et dans les communes concernées ;

Puis, de façon concertée la collectivité concernée établira un cahier des charges relatif aux phases suivantes des ORI comprenant notamment les missions :

Pour la procédure de DUP :

- l'élaboration du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique de chaque ORI, conformément à l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme,
- l'accompagnement de la collectivité dans la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement de la procédure,
- la rédaction des courriers officiels envoyés par la commune aux propriétaires concernés.

Afin de sécuriser la procédure, il conviendra, en amont, de programmer des temps de rencontre et d'information auprès des services extérieurs concernés (services de la Préfecture, Commissaire enquêteur...). Chaque étape devra être vérifiée et conduite dans un souci de précision et de consistance juridique.

En termes d'animation :

- la réalisation d'un pré-bilan prévisionnel de l'opération, pour conseiller les propriétaires, comme pour alimenter les dossiers de DUP.
- l'information des propriétaires de la nécessité d'engager des travaux importants et leur nature, sans pour autant que ces travaux leur soient déjà notifiés officiellement. Dès le lancement de la DUP, une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à enclencher les travaux sera nécessaire.

3.6.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Recyclage d'îlots	Nombre d'acquisitions réalisées Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché Nombre de logements locatifs sociaux produits
Opérations de restauration immobilière	Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'ORI Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité suite à l'exercice du droit de délaissement/suite à une expropriation

3.7. Volet copropriétés en difficulté

Ce volet concerne le centre-ville du Teil et celui de Cruas. Il doit permettre de financer la réhabilitation de 77 logements en copropriété (15 immeubles).

3.7.1. Descriptif du dispositif

Suivi-animation des copropriétés en difficulté

La liste des immeubles prioritaires comprend 15 copropriétés. Ces copropriétés constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH-RU et devront recevoir une attention particulière :

- En phase de diagnostic multicritère, la situation juridique, la gestion et le fonctionnement des copropriétés devront être finement étudiés
- Des préconisations devront être formulées le cas échéant pour améliorer la gestion des copropriétés
- Des actions d'accompagnement spécifiques devront être prévues dans les plans d'action, comprenant notamment :
 - o l'information et la formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;
 - o l'aide à la mise en place ou au renouvellement d'organes de gestion (syndic, conseil syndical) ;
 - o l'aide à la construction et au suivi d'un plan de recouvrement des impayés de charges ;
 - o l'aide à la rationalisation des charges ;
 - o l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté ;
 - o l'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation.

Ces copropriétés pourront, si elles engagent des travaux de réhabilitation sur leurs parties communes, solliciter une aide au syndicat auprès de l'Anah. L'opérateur devra, pour ce faire, soumettre au comité technique de l'OPAH-RU le projet de chaque copropriété, et démontrer sa cohérence par rapport au diagnostic initial réalisé, puis proposer des modalités de financement : taux, mixage des aides, assiette des travaux subventionnables par l'Anah. En cas

de mixage des aides, le projet devra être soumis à la CLAH.

Procivis pourra apporter des avances, sous forme de prêts, à ces copropriétés pour préfinancer l'aide au syndicat de l'Anah et des collectivités. Dans ce cas, une convention Procivis devra être signée pour chaque copropriété accompagnée.

Les plus fortes difficultés sur les copropriétés concernant Le Teil, une aide de la commune de Le Teil sera accordée aux syndicats des copropriétés en difficulté pour financer leur programme de travaux. Cela complètera, par ailleurs, l'aide de l'Anah, sur le principe de 5% de subvention mis par la collectivité permettant de débloquer 5% complémentaire de l'Anah.

Les copropriétés visées par le présent volet sont identifiées en annexe 2, dans la liste des immeubles prioritaires. Cette liste pourra évoluer suite à la réalisation des diagnostics multicritères et/ou au repérage de nouvelles copropriétés dégradées. Cette évolution devra passer obligatoirement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Sensibilisation et prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité

Si les copropriétés sont minoritaires parmi les parcelles d'habitat privé du périmètre de l'OPAH-RU, elles se caractérisent fréquemment par une absence ou une faiblesse d'organisation juridique. Cette difficulté, induite par la petite taille des immeubles collectifs du secteur, devra être traitée par l'OPAH-RU de manière transversale.

Ainsi, au-delà des copropriétés listées dans ce volet, des actions d'animation générales devront être déployées auprès de l'ensemble des copropriétés du périmètre :

- actions d'information-formation des copropriétaires sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés, et en particulier les modalités d'organisation des petites copropriétés sans syndic ;
- conseils et accompagnement juridique aux copropriétaires demandeurs.

Une action de communication spécifique sera menée pour inciter les copropriétés non encore immatriculées à le faire.

Une aide à la constitution des copropriétés pourra être aussi accordée par la CC ARC, pour des travaux d'études préalables (géomètre, rédaction d'un règlement de copropriété, etc.)

Accompagnement des copropriétés touchées par le séisme

Un appui est envisagé pour les copropriétés touchées par le séisme. En cas de fortes difficultés, une aide au redressement de la gestion et une aide au syndicat pourront être apportées par l'Anah, sur appréciation du comité technique de suivi de l'OPAH-RU.

Concernant l'accompagnement de Procivis sur ces copropriétés, il devra être étudié au cas par cas.

Vingt copropriétés maximum pourront être accompagnées sur la durée de l'OPAH-RU.

3.7.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser le renforcement de la gestion des copropriétés ciblées	Nombre de changements ou de nomination de syndic (professionnel ou bénévole) accompagnés Nombre de conseils syndicaux créés ou renforcés Nombre et montant des impayés de charges / budget des

	copropriétés ciblées, évolution dans le temps Nombre de copropriétaires endettés accompagnés Nombre de réunions avec les conseils syndicaux et syndics Nombre de participations en AG
Sensibiliser les copropriétaires du périmètre	Nb de séances d'information-formation collectives dédiées à l'organisation des copropriétés Nb de participants et nb de copropriétés représentées Satisfaction des participants Nb de copropriétés conseillées hors copropriétés de la liste

3.8. Volet accession à la propriété

3.8.1. Descriptif du dispositif

Pour favoriser le développement de l'accession à la propriété au sein du périmètre de l'OPAH-RU, la CC ARC prévoit de communiquer largement, en coordination avec les communes, sur le projet de requalification des centres et les effets attendus en termes d'amélioration de la qualité de vie et de revalorisation immobilière. Il s'agira de viser par là aussi bien des ménages habitant déjà le périmètre (propriétaires et locataires susceptibles d'accéder à la propriété) qu'un public hors périmètre.

L'accession à la propriété en centre-ancien est souvent freinée par des contraintes techniques mais aussi par les qualités des logements qui ne correspondent pas aux attentes actuelles. Afin de favoriser les transformations importantes des logements, la communauté de communes prévoit un régime d'aides visant à favoriser la réalisation de travaux lourds en centre-ancien et la mise en place d'une prime à l'accession, dans l'optique de pouvoir ainsi attirer de potentiels accédants.

Il est rappelé également que le cadre opérationnel de l'OPAH-RU intercommunale autorise les ménages ayant bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années à recourir aux subventions de l'Anah.

3.8.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser l'accession à la propriété de nouveaux ménages en centres-villes	Nb d'aides à l'accession et/ou l'accession-amélioration mobilisées Nb de mutations par an par des acquéreurs souhaitant occuper leur logement
Favoriser le maintien des propriétaires occupants en place	Nb de projets d'amélioration aidés pour des propriétaires occupants en place dont propriétaires ayant un PTZ en cours

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU intercommunale et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux doivent participer à l'attractivité résidentielle globale. Il s'agit en effet de rendre attractif le parc de logements pour attirer des populations nouvelles.

L'opérateur devra, dans les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique qu'il déploie, veiller à la qualité architecturale des projets, tant par les aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter les règles d'urbanisme.

Les projets d'isolation thermique devront, tant dans leur conception que dans le choix des techniques et matériaux, tenir compte des caractéristiques du bâti concerné : composition des murs, fonctionnement hygrométrique, éléments patrimoniaux à préserver (matériau noble apparent en façade, modénatures, menuiseries, etc.).

Tout projet ambitieux modifiant les parties communes d'un immeuble sera soumis, avant octroi des financements, à la validation du comité technique de l'OPAH-RU, comprenant un représentant de l'UDAP.

Des actions de sensibilisation seront organisées en coordination avec les services de chaque commune, et en partenariat avec le CAUE de l'Ardèche.

Des « opérations façades » seront mises en place sur certains secteurs renforcés, de plusieurs communes :

A Cruas, les rues Gabriel Péri et Albert Mercoyrol, pour leurs portions comprises dans le secteur renforcé, bénéficieront d'aides au ravalement de leurs façades.

A Le Teil, certains linéaires spécifiques du secteur renforcé centre-ville bénéficieront d'une aide au ravalement des façades.

A Rochemaure, la rue du Faubourg ainsi que ses trois perpendiculaires : rue de la Paix, rue du Pêcheur, rue du Rhône bénéficieront d'une aide au ravalement des façades.

A Baix, les propriétaires occupants de l'Avenue Jean Moulin (D86) et de la place de l'Eglise bénéficieront d'une aide au ravalement des façades.

Les linéaires retenus figurent sur les cartes en annexe 1.

La Communauté de communes souhaite soutenir la mise en valeur des centres-bourgs et accordera un financement à parité avec la commune menant en œuvre une opération façades.

Par ailleurs, Anah, suite à son CA du 17 juin 2020, lance une expérimentation pour le financement des projets de rénovation des façades, sur les périmètres OPAH-RU notamment. Ces subventions pourront donc ainsi bénéficier à certains projets des secteurs renforcés.

Ces aides façades viendront, non seulement participer à la dynamique de revitalisation des centres-ville/bourgs mais aussi, dans certains cas, compenseront les faibles indemnités des assurances.

3.9.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et du quartier	Nb d'actions d'information-formation
Favoriser la mise en valeur des immeubles en particulier ceux d'intérêt architectural	Nb de projets de ravalement sur rue réalisés Nb de projets de réhabilitation intégrant une dimension patrimoniale Nb d'aides à la rénovation patrimoniale sollicitées
Garantir une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien	Nb de projets d'isolation thermique intégrant des matériaux biosourcés/perméables à la vapeur d'eau

3.10. Volet social

3.10.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux volets Lutte contre l'habitat indigne, Lutte contre la précarité énergétique, Copropriétés en difficulté, Réparation post-séisme, Accession et Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

L'opérateur de l'OPAH-RU intercommunale devra proposer aux ménages en difficulté une évaluation sociale pour déterminer la nature des difficultés, et le cas échéant les objectifs de suivi social à fixer, en lien ou non avec le logement.

Il devra à la suite orienter les ménages vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH-RU ne doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux de la commune ou du Département.

L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (associations, CAF, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages. Il incitera l'ensemble des travailleurs sociaux partenaires à lui signaler les ménages suivis en situation présumée de précarité énergétique, d'habitat indigne ou de perte d'autonomie dans leurs logements.

Assistance sanitaire et sociale des ménages en situation d'habitat indigne

L'opérateur d'OPAH-RU mettra en œuvre une assistance sanitaire et sociale pour prévenir les difficultés de santé des ménages en situation d'habitat indigne et aider à l'organisation éventuelle des travaux (information préventive dans l'attente des travaux, organisation et accompagnement vers une solution d'hébergement pendant travaux, informations sur les précautions à prendre en cas de travaux en site occupé).

Il réalisera également le cas échéant un accompagnement au relogement des ménages vivant dans des logements inadaptes à leur taille et/ou en cas de procédure de péril ou d'insalubrité avec interdiction définitive d'habitat.

Accompagnement des ménages accédants

L'opérateur d'OPAH-RU réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, candidats à l'aide accession de la collectivité, afin de s'assurer de la faisabilité et de la viabilité financière de leur projet d'accession. Il s'agira notamment de s'assurer de la capacité de ces ménages à s'acquitter durablement des charges courantes et

des frais d'entretien de leur logement et de la copropriété lorsqu'ils acquièrent en immeuble collectif.

A cette occasion l'opérateur mènera un travail de sensibilisation des nouveaux copropriétaires à leurs droits et devoirs en copropriété.

Accompagnement des ménages locataires de logements conventionnés

Pour la recherche de locataire, Action Logement Services accompagne les demandeurs de logements en recherche de logements locatifs sur les parcs privé et public. A ce titre-là, Action Logement Services est en lien avec les bailleurs, pour répondre aux demandes de ses usagers.

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements dans le cadre de l'OPAH-RU vers une possible prise en gestion par l'ADLS (Ardèche Drôme location sociale, Agence immobilière à vocation sociale), afin de sécuriser leurs locations.

Les ménages locataires de logements conventionnés très sociaux seront orientés quant à eux vers les dispositifs d'accompagnement social du Département.

Assistance renforcée auprès des propriétaires demandeurs de subvention en situation de fracture numérique

Depuis 2018, les dossiers de demande de subvention de propriétaires occupants à l'Anah doivent être constitués par voie dématérialisée, sur un portail intitulé Service en ligne de l'Anah. Si l'opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage est chargé, sur ce site, de fournir l'essentiel des informations et pièces utiles au dossier, le propriétaire demandeur doit pour sa part au minimum ouvrir lui-même le dossier en ligne puis valider les propositions de l'opérateur au dépôt puis au paiement, à la fin des travaux. Ces démarches imposent non seulement de disposer d'un équipement informatique et d'une connexion Internet mais encore de savoir utiliser ces outils et de comprendre les formulaires en ligne. Ce qui n'est pas le cas d'une proportion de personnes potentiellement éligibles à l'Anah (en particulier les personnes âgées).

L'opérateur de l'OPAH-RU devra apporter une attention particulière à ce public en fracture numérique en proposant des modalités d'accompagnement à l'ouverture du dossier en ligne ainsi que la signature d'un mandat SEL lorsque celui lui semble nécessaire. Cet accompagnement devra être mis en cohérence avec les démarches plus globales conduites par les collectivités en matière de lutte contre la fracture numérique au sein du territoire.

3.10.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Délivrer une information préventive aux ménages en situation présumée ou avérée d'habitat indigne (sur l'usage du logement)	Nb de ménages informés individuellement ou collectivement
Détecter et évaluer les ménages en difficulté sociale	Nb de ménages en difficulté repérés Nb d'évaluations sociales réalisées
Orienter les ménages nécessitant un suivi social vers les partenaires adéquats	Nb d'orientations par partenaire et par objectif (ouverture de droits logement, mobilisation du FUHL maintien ou énergie, insertion professionnelle, mise en place aides à domicile, etc.)
Accompagner les ménages dans la recherche et l'organisation de solutions d'hébergement pendant travaux	Nb de ménages accompagnés, Nb d'hébergements organisés par type (dans la famille, dans un autre logement du même propriétaire, à l'hôtel,

	en résidence sociale, etc.)
Accompagner les ménages dont le logement est inadapté à la taille ou aux ressources vers une solution de relogement	Nb de ménages accompagnés pour un relogement Nb de ménages relogés dans le parc social / dans le parc privé
Accompagner les demandeurs Anah en situation de fracture numérique	Nb de demandeurs ayant donné leur mandat à l'opérateur Nb de demandeurs aidés par un tiers (proche aidant, famille, voisin), pour leurs démarches en ligne

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 899 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 627 logements occupés par leur propriétaire ;
- 110 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 162 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Nombre de logements aidés (total)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	3	157	146	159	82	80	627
Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)	0	26	28	27	15	14	110
Logements en copropriétés, aidés en aides au syndicat	0	9	25	30	53	45	162
Total	3	192	199	216	150	139	899

L'OPAH-RU intercommunale doit permettre, sur une période de 5 ans, l'adaptation de 78 logements de propriétaires occupants et intégrer la mise en accessibilité dans 10 projets locatifs.

Sur une période de cinq ans, l'OPAH-RU vise à financer la réhabilitation de 67 logements indignes ou très dégradés (22 propriétaires occupants et 45 propriétaires bailleurs), dont 35 dans le centre-ville du Teil (9 propriétaires occupants et 26 propriétaires bailleurs).

L'OPAH-RU prévoit de financer la réhabilitation de 520 logements touchés par le séisme sur 5 ans déclinés comme suit :

- 125 logements en travaux lourds de propriétaires occupants ;
- 250 logements en travaux modérés de propriétaires occupants ;
- 60 logements en travaux lourds de propriétaires bailleurs ;

- 85 logements en copropriété (soit une vingtaine de copropriétés).

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU prévoit l'installation de 35 ménages en propriété occupante en centre-ville et centre-bourg.

4.2. Détail des objectifs Anah

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide du Habiter Mieux », « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés », « Logements aide façade ».

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	3	157	146	159	82	80	627
• dont logements indignes ou très dégradés	0	2	3	5	6	6	22
• dont travaux lourds liés au séisme	3	120	108	108	19	17	375
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	23	23	30	38	38	152
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	12	12	16	19	19	78
Logements de propriétaires bailleurs	0	26	28	27	15	14	110
• dont logements indignes ou très dégradés	0	4	7	10	12	12	45
• dont travaux lourds liés au séisme	0	21	20	16	2	1	6
• dont autres travaux (amélioration énergétique)	0	1	1	1	1	1	5
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	9	25	30	53	45	162
• dont copropriétés en difficulté	0	0	0	4	36	37	77
• dont séisme	0	9	25	26	17	8	85
Logements – aide façade	0	12	22	28	28	28	118
Total des logements Habiter Mieux	2	91	90	102	101	100	486
• dont PO	2	65	62	71	50	49	299
• dont PB	0	26	28	27	15	14	110
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	4	36	37	77
Logements de propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux	0	1	1	1	1	1	5

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

L'Anah, la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, les communes de Le Teil, Baix, Cruas et Rochemaure, Action logement, la Banque des Territoires et Procivis ont convenu de contribuer ensemble au financement de l'OPAH-RU, pour l'ingénierie et les aides aux travaux.

L'ingénierie de l'opération incombe à la communauté de communes, maître d'ouvrage de l'opération, qui sera aidée pour cela par des subventions de l'Anah, de la Banque des Territoires et de l'Etat dans le cadre du PPA.

Les aides aux travaux dites « légales » seront apportées par 6 principaux financeurs : l'Anah, la Communauté de communes, les communes. Leur montant a été estimé préalablement à l'établissement de la présente convention, au vu des données issues de l'étude pré-opérationnelle.

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 programme d'actions.

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 9 970 834€ selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Aides aux travaux	36 500 €	1 697 100 €	1 816 733 €	2 004 167 €	1 502 167 €	1 409 167 €	8 465 834 €
dont aides individuelles	36 500 €	1 616 100 €	1 605 900 €	1 738 500 €	982 500 €	945 500 €	6 925 000 €
dont aides aux syndicats	- €	66 000 €	183 333 €	230 667 €	484 667 €	428 667 €	1 393 333 €
dont aides façades	- €	15 000 €	27 500 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	147 500 €
Aides à l'ingénierie	84 400 €	364 000 €	340 000 €	355 000 €	215 000 €	146 600 €	1 505 000 €
dont animation	68 400 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	131 600 €	1 000 000 €
dont missions d'expertise technique	16 000 €	104 000 €	80 000 €	80 000 €			280 000 €
dont aides au redressement copropriétés en difficulté	- €	60 000 €	60 000 €	75 000 €	15 000 €	15 000 €	225 000 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Ardèche Rhône Coiron

5.2.1. Règles d'application

Les aides financières de la Communauté de communes sont décrites dans un règlement d'attribution indépendant de la présente convention.

La Communauté de communes poursuit, à travers son régime d'aides, six objectifs :

- favoriser la sortie d'habitat indigne des propriétaires occupants à l'échelle intercommunale ;
- soutenir les projets travaux lourds des propriétaires occupants, y compris la réalisation de projets d'accession-amélioration en centre-bourg (échelle des secteurs renforcés) ;
- permettre un développement d'une offre locative qualitative à l'échelle des secteurs renforcés, en remettant en location les logements très dégradés, insalubres, vacants ;
- inciter les propriétaires bailleurs, dans le cadre d'un projet de réhabilitation globale, à proposer des logements locatifs accessibles aux personnes âgées ou handicapées (échelle des secteurs renforcés)
- aider les petites copropriétés non constituées à s'organiser
- soutenir les communes des secteurs renforcés, souhaitant mettre en place une opération façades sur leur secteur renforcé, en apportant un financement à parité avec la contribution de la commune.

Les aides aux travaux prévues par la communauté de communes s'adressent à plusieurs catégories de bénéficiaires :

- les propriétaires occupants éligibles à l'Anah ;
- les accédants en propriété occupante éligibles à l'Anah et au prêt à taux zéro (pour la prime accession uniquement) ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah ;
- les copropriétés désorganisées (sans règlement de copropriété et/ou sans syndic désigné), ayant des travaux de réhabilitation à entreprendre, issus d'une situation de dégradation liée ou non au séisme
- tous les propriétaires d'immeubles sur les linéaires prioritaires façades, souhaitant réaliser des travaux de ravalement.

Enfin elle s'engage à mettre à la disposition de l'équipe d'animation, en partenariat avec les communes, des locaux d'opération au cœur du périmètre de l'OPAH-RU, permettant d'accueillir l'équipe à demeure ainsi que d'accueillir des réunions et des permanences d'accueil du public.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 593 875 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
							1 593 875 €
Aides aux travaux	32 500 €	93 438 €	140 156 €	233 594 €	233 594 €	233 594 €	966 875 €
Dont aides façades	- €	24 089 €	44 163 €	56 208 €	56 208 €	56 208 €	236 875 €
Financement de l'ingénierie	31 350 €	125 400 €	125 400 €	125 400 €	125 400 €	94 050 €	627 000 €

5.3. Financements de la commune de Le Teil

5.3.1 Règles d'application

La commune de Le Teil prévoit la mobilisation d'aides complémentaires (5% des travaux HT, jusqu'au plafond Anah) aux aides de l'Anah et de la communauté de communes pour inciter à la réhabilitation des logements dégradés, à la remise en location des logements-vacants et au conventionnement locatif.

Elle prévoit également une aide aux travaux aux copropriétés du volet Copropriétés en difficultés de la commune de 5% des travaux HT, permettant d'accroître le financement Anah de 5% supplémentaire.

La commune de Le Teil prévoit également, pour soutenir le volet « valorisation patrimoniale », la mise à disposition d'aides au ravalement sur des linéaires spécifiques en centre-ville, complétées par les aides de la Communauté de communes.

Elle s'engage également à prévoir chaque année un budget dédié à la réalisation des travaux d'office, pour permettre la mise en œuvre des prescriptions non respectées des arrêtés d'insalubrité et de péril.

5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Le Teil

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Le Teil à l'opération est de 616 875 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Le Teil	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
							616 875 €
Dont aides à la réhabilitation	- €	26 500 €	39 750 €	66 250 €	66 250 €	66 250 €	265 000 €
Dont aides au ravalement	- €	15 445 €	28 316 €	36 038 €	36 038 €	36 038 €	151 875 €
Dont budget travaux d'office	10 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	30 000 €	200 000 €

5.4. Financements de la commune de Baix

5.4.1 Règles d'application

La commune de Baix prévoit, pour soutenir le volet « valorisation patrimoniale », la mise à disposition d'aides au ravalement, complétées par les aides de la Communauté de communes.

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Baix

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Baix à l'opération est de 30 001 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Baix	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Aides au ravalement	- €	3 051 €	5 593 €	7 119 €	7 119 €	7 119 €	30 001 €

5.5. Financements de la commune de Cruas

5.5.1 Règles d'application

La commune Cruas prévoit la mobilisation d'aides financières pour favoriser la rénovation et la mise en valeur des immeubles bordant les rues Albert Mercoyrol et Gabriel Péri sur le périmètre de l'OPAH-RU.

5.5.2. Montants prévisionnels de la commune de Cruas

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Cruas à l'opération est de 32 500 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Cruas	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Aides au ravalement	0 €	6 059 €	7 712 €	7 712 €	7 712 €	3 305 €	32 500 €

5.6. Financements de la commune de Rochemaure

5.6.1 Règles d'application

5.6.2. Montants prévisionnels de la commune de Rochemaure

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Rochemaure à l'opération est de 22 500 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Rochemaure	Année 1 2020	Année 2 2021	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Année 6 2025	Total
Aides au ravalement	0 €	2 288 €	4 195 €	5 339 €	5 339 €	5 339 €	22 500 €

5.7. Financements de la Banque des Territoires

5.5.1 Règles d'application

La Banque des Territoires apporte son soutien pour le financement de l'ingénierie à hauteur de 25% des montants HT subventionnables par l'Anah.

5.5.2. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires est de 300 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles Banque des Territoires	Année 1 2020	Année 2 2021	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Année 6 2025	Total
Financement de l'ingénierie	15 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	45 000 €	300 000 €

5.8. Financements de l'Etat dans le cadre du contrat PPA

5.8.1. Règles d'application

L'Etat, au travers du contrat de PPA, apporte son soutien pour le financement de l'ingénierie à hauteur de 15,5% des montants HT (comprenant le suivi-animation de l'OPAH-RU et le financement du permis de louer), au-delà des plafonds subventionnables de l'Anah.

5.8.2. Montants prévisionnels de l'Etat-PPA

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'Etat-PPA est de 110 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles Etat-PPA/année							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
dont ingénierie	0,00	22 000,00	22 000,00	22 000,00	22 000,00	22 000,00	110 000,00
dont permis de louer	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	15 000,00
Total	2 500,00	24 500,00	24 500,00	24 500,00	24 500,00	24 500,00	125 000,00

Article 6 – Partenariat avec Action logement

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1^{er} janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres-bourgs pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibre de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Par ailleurs, face aux problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires, les partenaires sociaux ont demandé au Groupe Action Logement de mobiliser une enveloppe supplémentaire pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan permet d'accompagner, en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat. Les mesures sont consacrées à l'amélioration des performances énergétiques des logements, à la rénovation des logements locatifs et à l'aide apportée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail. Elles sont également destinées à financer les travaux d'adaptation des logements au vieillissement de leurs occupants, à la production de logements sociaux et intermédiaires et à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Le projet territorial de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron dans s'inscrit cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire de l'OPAH-RU intercommunale d'Ardèche Rhône Coiron.

Action Logement s'engage à communiquer sur ce programme, auprès des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et auprès des entreprises adhérentes.

Un travail sera engagé avec les services de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, l'ANAH, les opérateurs spécialisés dans le suivi-animation afin que :

- Les ménages salariés, ciblés par ces dispositifs, puissent être identifiés et se voir proposer les aides d'Action Logement
- Les propriétaires bailleurs qui le souhaitent puissent avoir accès à des candidatures adaptées de salariés sécurisés

Pour ce faire, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- aide aux travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- aide aux salariés qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi.
- aide pour adapter les sanitaires et prévenir le risque de chute des personnes âgées
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie Visale, avance Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU intercommunale d'Ardèche Rhône Coiron informe les bénéficiaires des aides proposées par Action Logement Services. L'opérateur mettra les bénéficiaires

des aides Action Logement en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information. Un suivi des aides Action Logement proposées par l'opérateur et de l'orientation des bénéficiaires sera réalisé par l'opérateur.

Action Logement est associé au pilotage stratégique de l'OPAH-RU intercommunale d'Ardèche Rhône Coiron.

Article 7 – Partenariat avec Procivis

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, PROCIVIS Vallée du Rhône (holding du groupe Valrim) favorise le financement des logements des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient accéder à la propriété ni être maintenus dans leur habitation.

Ces aides sont des prêts sans intérêt dédiés :

- à l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM d'Habitat Dauphinois.

- aux propriétaires occupants : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre.

Ces prêts MISSIONS SOCIALES sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....

- au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Règles d'application :

Les bénéficiaires des prêts PROCIVIS Vallée du Rhône doivent justifier que leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus du PSLA :

Les plafonds de revenus applicables en 2020 = revenus fiscal net de référence de 2019

1 personne	24 740€
2 personnes	32 990€
3 personnes	38 160€
4 personnes	42 284€
5 personnes et +	46 398€

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement. PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide Missions Sociales après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts Missions Sociales qui se réunit tous les deux mois.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 8 – Conduite de l'opération

8.1. Pilotage de l'opération

8.1.1. Mission du maître d'ouvrage, Ardèche Rhône Coiron

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

8.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, deux comités de suivi seront mis en place.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira tous les 6 mois. Ce comité comprendra les représentants (élus et techniciens) de l'ensemble des signataires de la présente convention et il sera animé par l'opérateur.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 2 mois pour traiter de l'avancement des projets et coordonner les actions à mener.

Il sera composé des représentants techniques de la Communauté de communes, des communes (service urbanisme, CCAS de Le Teil), de la CAF, de l'ARS et de l'Anah (DDT07), de l'élu communautaire à l'habitat, pour ce qui est des membres permanents. En effet, le comité technique pourra occasionnellement associer des membres complémentaires, pour éviter le cloisonnement avec d'autres volets (notamment le volet urbain).

Un ordre du jour sera transmis aux membres conviés 15 jours avant le comité technique. Cet ordre du jour détaillera les différents dossiers qui seront traités, communes par communes.

Des commissions financières pour l'octroi des aides de la communauté de communes et des communes seront organisées au sein des comités techniques ;

Les situations relevant de la lutte contre l'habitat indigne seront évoquées par l'opérateur en Commission Habitat Indigne (réunions mensuelles).

Toute autre instance technique nécessaire au suivi de l'opération pourra être mise en œuvre en complément.

8.2. Suivi-animation de l'opération

8.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de communes établira un marché avec une équipe de suivi-animation chargée d'animer l'OPAH-RU. Cette équipe devra comprendre les compétences suivantes :

- pilotage de projet ;
- communication ;
- conseil technique et architectural ;
- assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitations ;

- ingénierie financière des projets de travaux ;
- accompagnement social ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne y compris les ORI ;
- conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété ;
- accompagnement et animation des copropriétés en difficulté.

8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation, décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (article 3), feront partie d'une mission générale d'information des propriétaires du territoire intercommunale sur les aides financières à leur disposition. L'ensemble des aides disponibles seront ainsi présentées et comparées pour permettre à chaque propriétaire le choix du meilleur projet, en lien avec sa situation.

8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé du périmètre (mairies, Conseil départemental, organismes financeurs, ARS, UDAP, CAF, services sociaux, Action logement services, Procivis, etc), dans le cadre des missions confiées à travers les comités techniques de l'OPAH-RU ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux.

Elle pourra être amenée à participer également aux instances de suivi du PPA. La Communauté de communes et la Commune de Le Teil seront attentives à la complémentarité des actions de l'OPAH-RU avec les actions développées par les collectivités et leurs partenaires dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat social et de la revitalisation commerciale.

8.3. Évaluation et suivi des actions engagées

8.3.1. 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.

8.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan semestriel 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.

Bilan annuel

Le bilan annuel s'appuiera sur les indicateurs de suivi de chaque volet décrits en article 3. Il 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, réponses à la demande de logements des salariés d'entreprise.
- 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.

Bilan final

Un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

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 9 - 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-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) 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.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale 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 la DDT, 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-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres 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 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2025

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 12 – 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.

Date de signature* :

Pour l'Etat et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,
Madame le Préfet de l'Ardèche Françoise SOULIMAN,

Pour la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron,
Monsieur le Président Yves BOYER,

Pour Action Logement Services,
Monsieur le Directeur Régional Auvergne-Rhône-Alpes Nicolas BONNET,

Pour la Banque des Territoires,
Monsieur le Directeur Territorial Hubert ROCHE,

Pour PROVICIS Vallée du Rhône,
Monsieur le Directeur Général Stéphane SAUTIER,

Pour la Commune de Le Teil,
Monsieur le Maire Olivier PEVERELLI,

Pour la Commune de Cruas,
Madame le Maire Rachel COTTA,

Pour la Commune de Rochemaure,
Monsieur le Maire Olivier FAURE,

Pour la Commune de Baix,
Monsieur le Maire Yves BOYER,

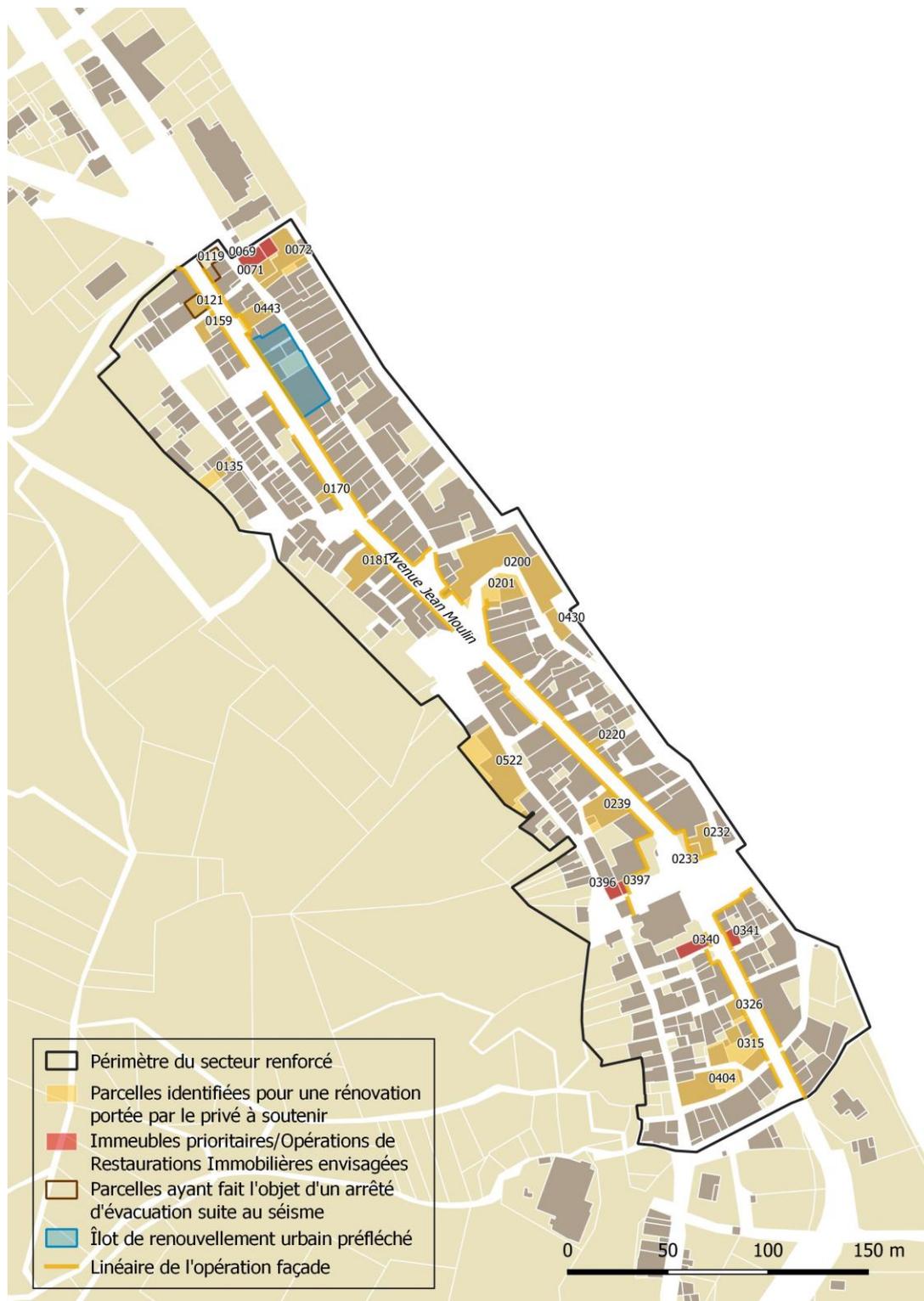
*Apposée par le Délégué local de l'Anah

Annexes

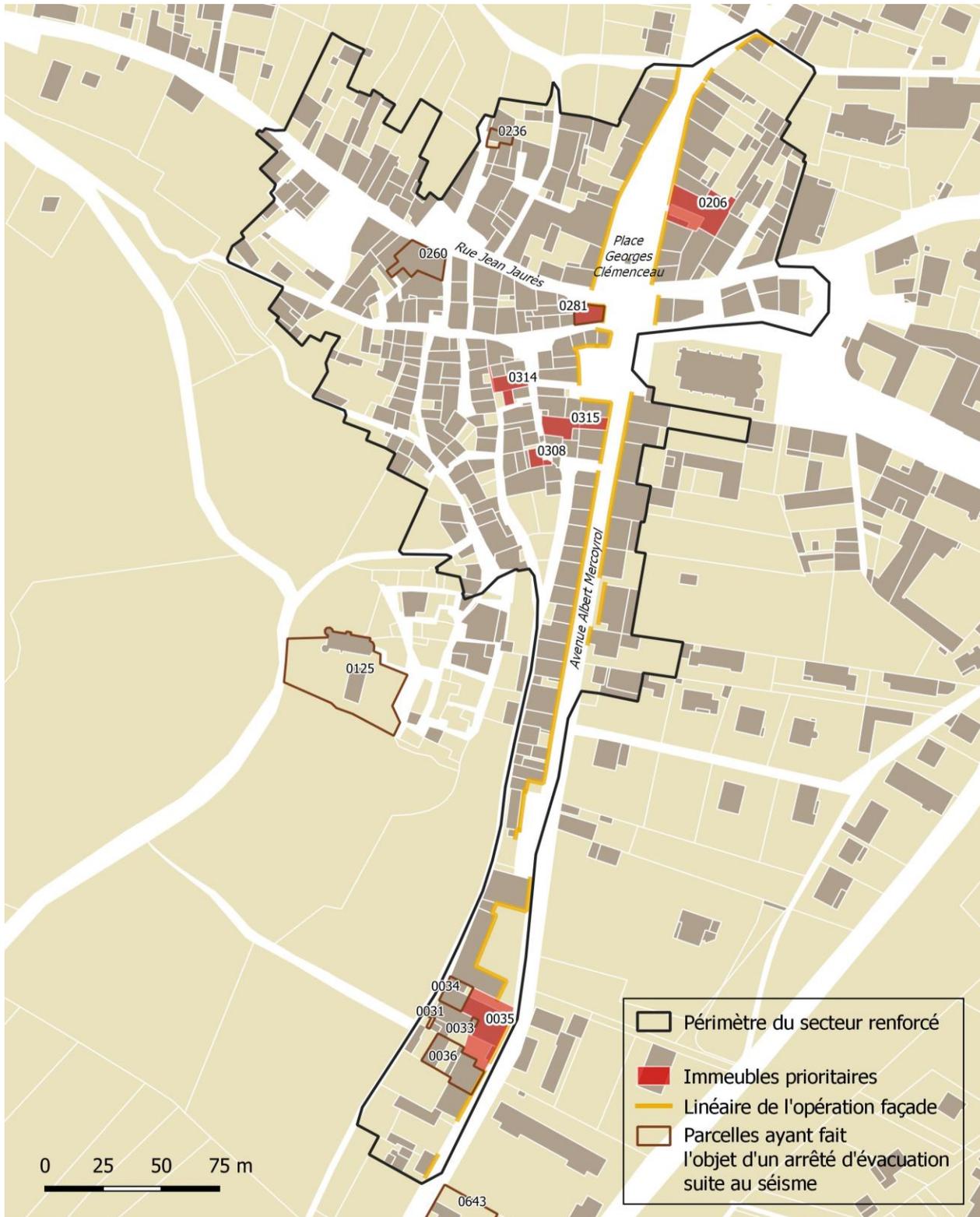
1. Cartes du périmètre de l'OPAH-RU
2. Liste des adresses prioritaires dont copropriétés potentiellement en difficulté
3. Cartes des îlots prioritaires

Annexe 1 : Cartes du périmètre de l'OPAH-RU

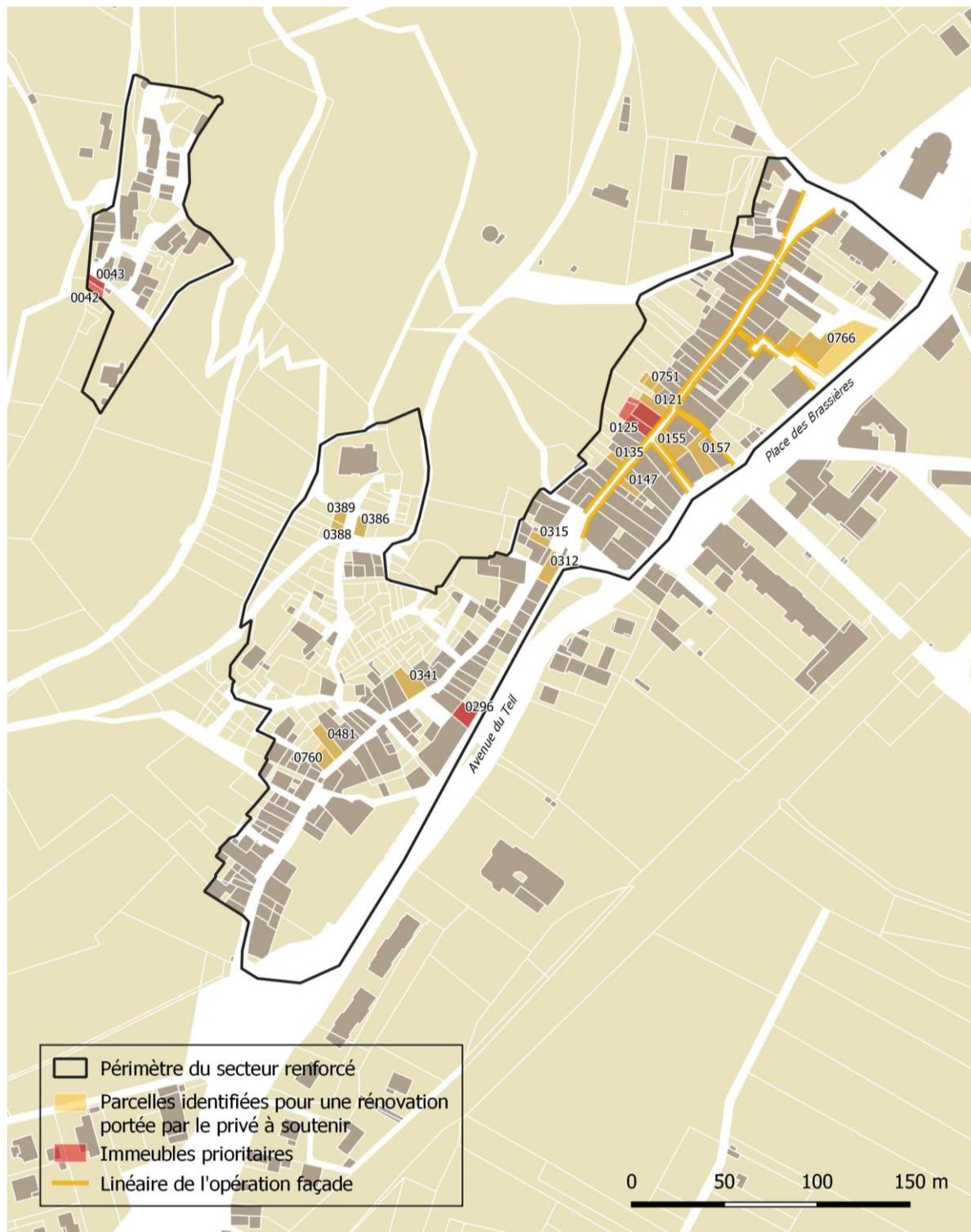
• Secteur renforcé et immeubles prioritaires - Baix



- Secteur renforcé et immeubles prioritaires - Cruas

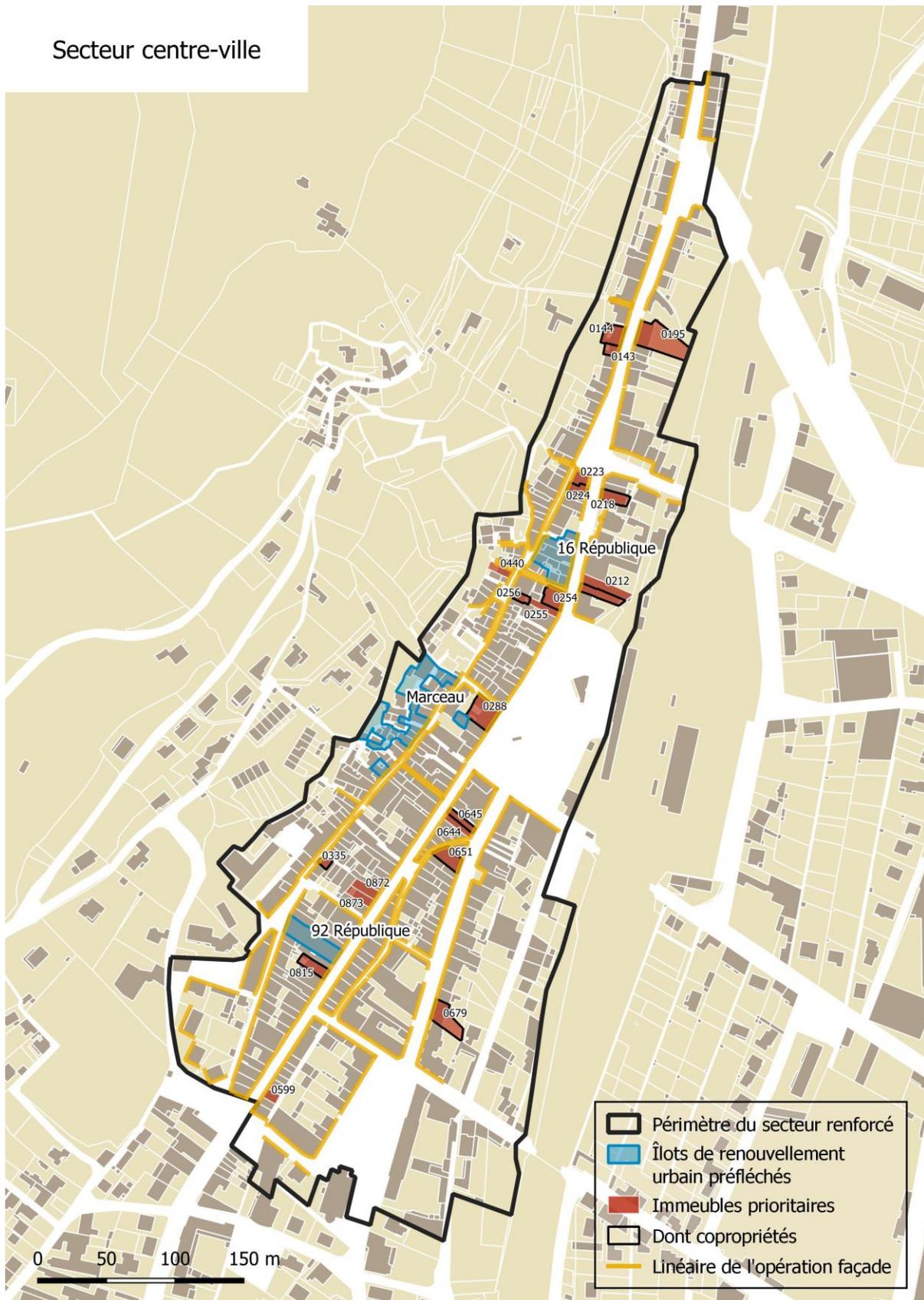


- Secteur renforcé et immeubles prioritaires - Rochemaure



- Secteurs renforcés et immeubles prioritaires – Le Teil

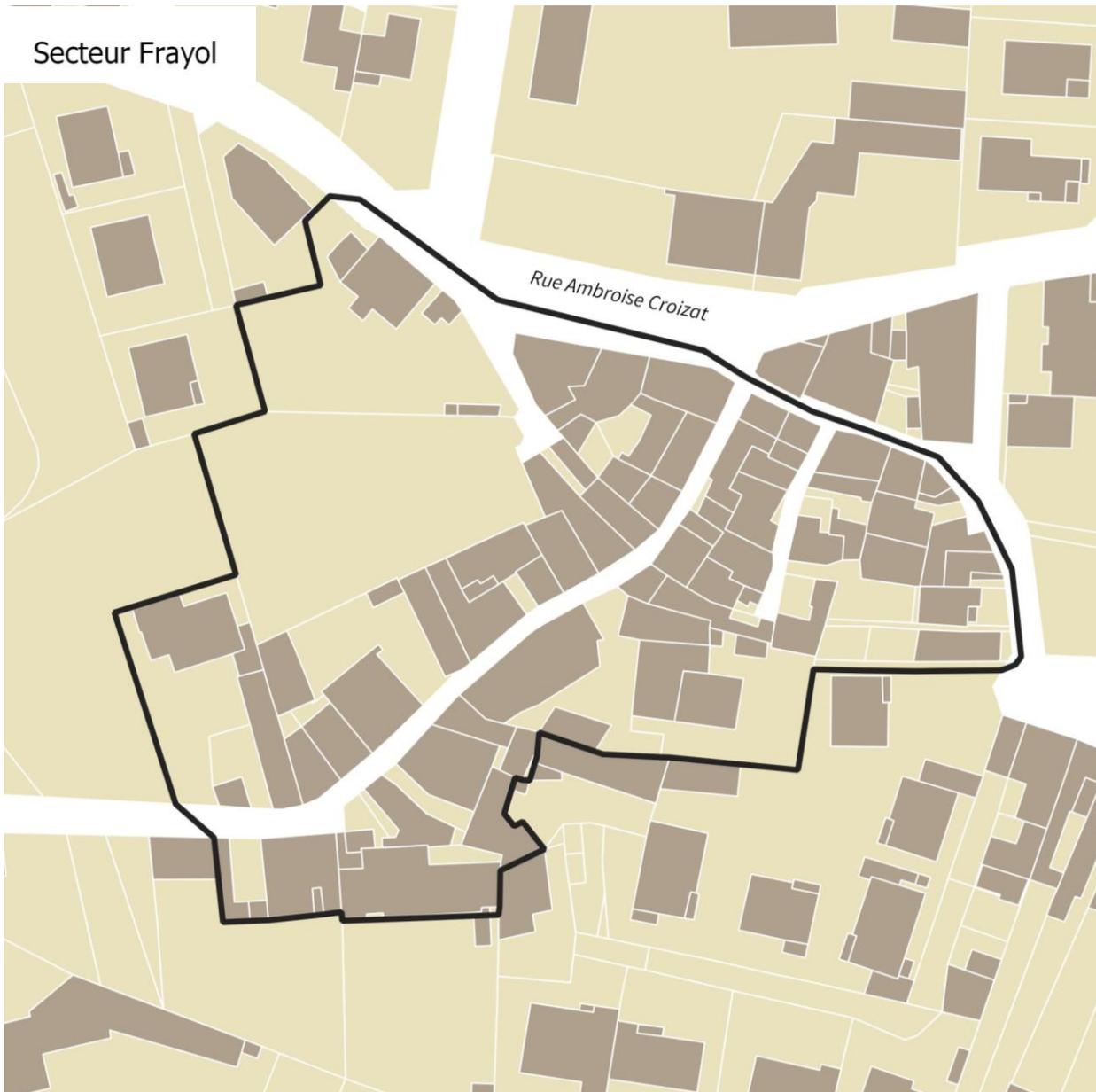
Secteur centre-ville



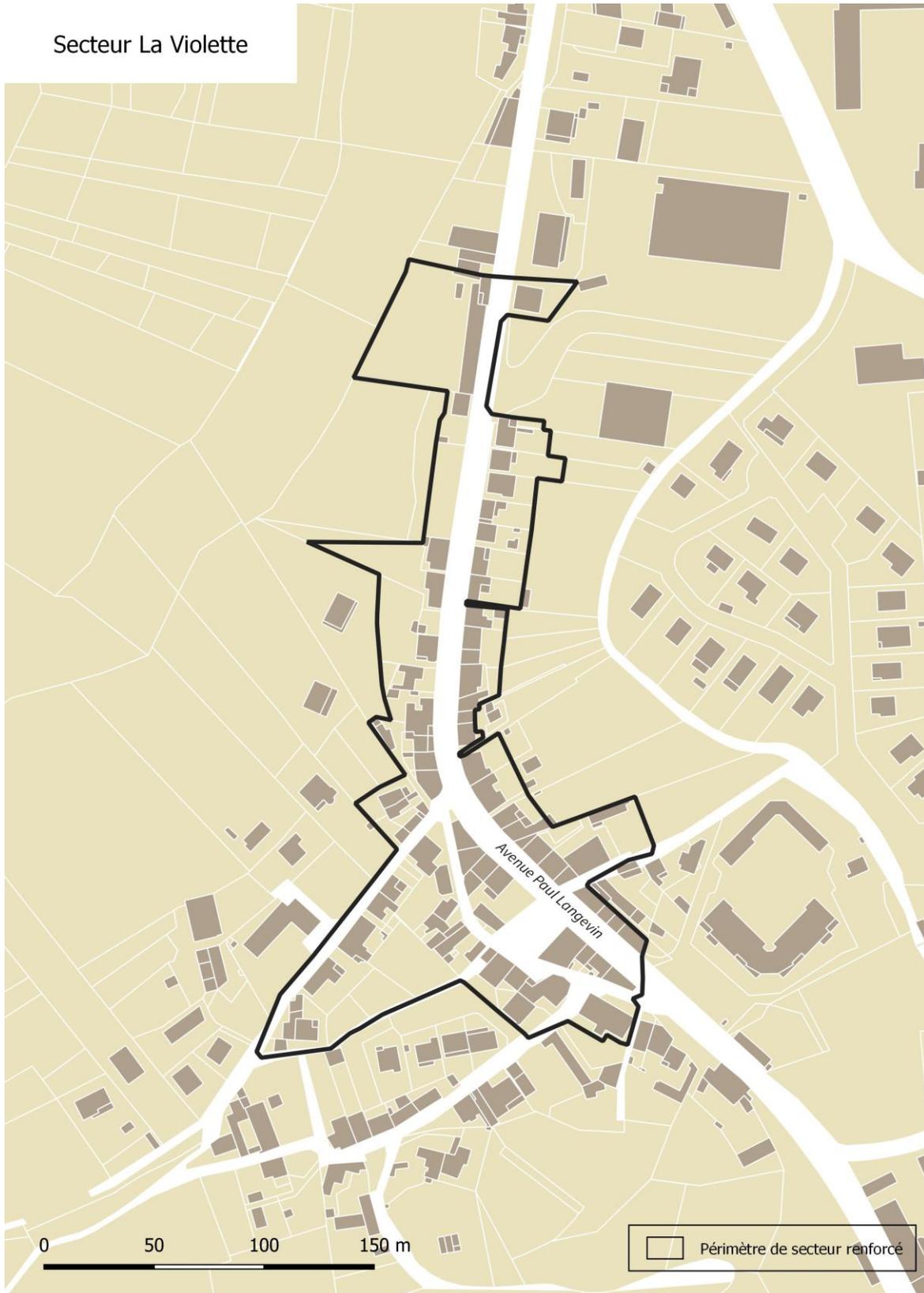
Secteur Mélas



Secteur Frayol



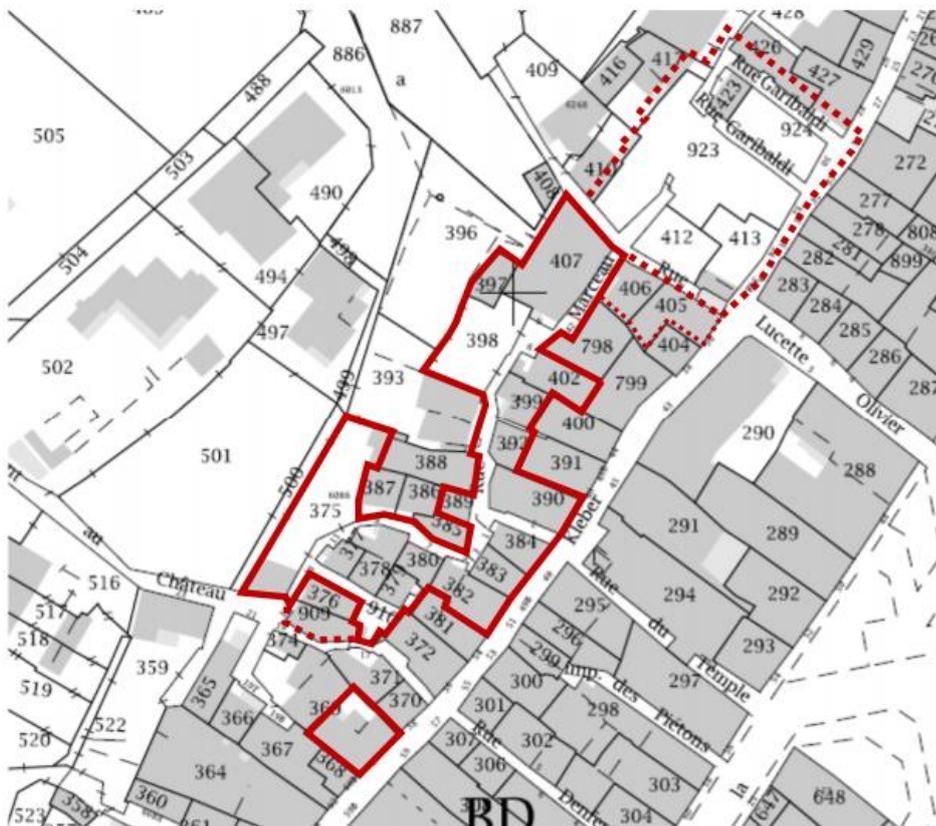
Secteur La Violette



Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires dont copropriétés potentiellement en difficulté

Commune	Parcelle	Adresse	Nombre de logements	Type de propriété
LE TEIL	BD0143	0118 BDPASTEUR	4	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0144	0116 BDPASTEUR	3	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0195	0093 BDPASTEUR	10	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0211	0017 RUEDE LA REPUBLIQUE	2	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0212	0015 RUEDE LA REPUBLIQUE	1	PERSONNE MORALE PRIVEE
LE TEIL	BD0218	0003 RUEDE LA REPUBLIQUE	7	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0223	0014 PLDE LA REPUBLIQUE	3	PERSONNE PHYSIQUE
LE TEIL	BD0224	0004 RUEDE LA REPUBLIQUE	2	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0254	0024 RUEDE LA REPUBLIQUE	2	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0255	0026 RUEDE LA REPUBLIQUE	0	PERSONNE MORALE PRIVEE
LE TEIL	BD0256	RUEKLEBER	10	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0288	0048 RUEDE LA REPUBLIQUE	10	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0335	0077 RUEKLEBER	1	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0440	0018 RUEKLEBER	1	PERSONNE PHYSIQUE
LE TEIL	BD0599	0089 RUEDE LA REPUBLIQUE	1	PERSONNE PHYSIQUE
LE TEIL	BD0644	0033 RUEDE LA REPUBLIQUE	4	PERSONNE PHYSIQUE
LE TEIL	BD0645	0006 BDSTALINGRAD	6	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0651	0012 BDSTALINGRAD	4	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0679	0029 BDSTALINGRAD	5	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0815	0096 RUEDE LA REPUBLIQUE	4	COPROPRIETE
LE TEIL	BD0872	0082 RUEDE LA REPUBLIQUE	1	PERSONNE PHYSIQUE
LE TEIL	BD0873	0082 RUEDE LA REPUBLIQUE	1	PERSONNE PHYSIQUE
CRUAS	AD0035	00079 RUEALBERT MERCOYROL	7	COPROPRIETE
CRUAS	AD0206	00096 RUEGABRIEL PERI	0	PERSONNE PHYSIQUE
CRUAS	AD0281	00116 RUEPASTEUR	1	PERSONNE PHYSIQUE
CRUAS	AD0295	00079 RUEALBERT MERCOYROL	2	PERSONNE PHYSIQUE
CRUAS	AD0308	00090 RUECURIE	0	PERSONNE PHYSIQUE
CRUAS	AD0314	00090 RUECURIE	1	PERSONNE PHYSIQUE
ROCHEMAURE	AK0042	00022 LE CHATEAU	0	PERSONNE PHYSIQUE
ROCHEMAURE	AK0043	00022 LE CHATEAU	0	PERSONNE PHYSIQUE
ROCHEMAURE	AK0124	00128 RUEDU FAUBOURG	1	PERSONNE PHYSIQUE
ROCHEMAURE	AK0125	00128 RUEDU FAUBOURG	1	PERSONNE PHYSIQUE
ROCHEMAURE	AK0296	00139 RUESOUS-VILLE	1	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0069		0	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0070		1	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0340		0	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0341		1	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0396		0	PERSONNE PHYSIQUE
BAIX	AM0397		0	PERSONNE PHYSIQUE

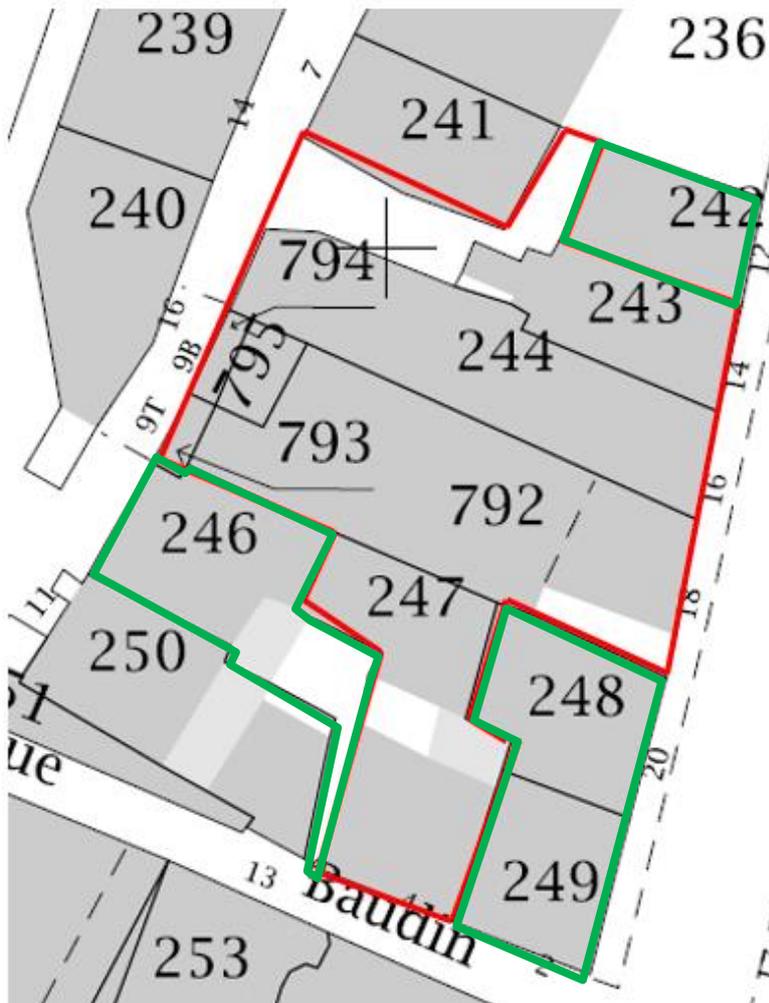
Ilot Marceau – Le Teil



Ilot 92 République – Le Teil



Ilot 16 République – Le Teil



-  Périmètre initial
-  Périmètre élargi