



Ministère de la Transition  
Ecologique et Solidaire

Ministère de la Cohésion  
des Territoires



ActionLogement 



Saint Martin de Valamas

## OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

**Val'Eyrieux**

2021-2024

n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION : 007PRO023

La présente convention est établie :

**Entre la communauté de communes Val'Eyrieux**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Jacques CHABAL, président

**la commune de Le Cheylard**, représentée par son maire Jacques CHABAL,

**la commune de Saint-Agrève**, représentée par son maire Michel VILLEMAGNE,

**la commune de Saint-Martin de Valamas**, représentée par son maire Yves LEBON,

**la commune de Saint-Pierreville**, représentée par son maire Florent DUMAS,

**l'État**, représenté par Mme 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 »

**Action logement services**, représenté par son président Monsieur Frédéric REYNIER et son Vice-président Monsieur Daniel FLORENCE du Comité régional Action Logement Auvergne Rhône-Alpes

**Et PROCIVIS Vallée du Rhône**, représenté par son Directeur Général Monsieur Stéphane SAUTIER,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / 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 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 délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 17 Juin 2020 fixant les modalités d'articulation des aides de l'Anah et le Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement.

Vu la charte partenariale portant sur le 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 23/11/2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Le Cheylard, en date du , autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Agrève, en date du 17/12/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Martin-de-Valamas, en date du , autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Pierreville, en date du , 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 27/11/2020.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 30/11/2020 au 30/12/2020 dans les mairies de Le Cheylard, Saint-Agrève, Saint-Martin-de-Valamas et Saint-Pierreville, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

<b>Table des matières</b> .....	<b>4</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>6</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</b> .....	<b>14</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	14
1.1. Dénomination de l'opération .....	14
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	14
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération</b> .....	<b>17</b>
Article 2 – Enjeux .....	17
Enjeu 1 : Adapter le logement au vieillissement de la population .....	17
Enjeu 2 : Rénover le parc existant vers la performance énergétique .....	18
Enjeu 3 : Lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant .....	19
Enjeu 4 : Rendre attractifs les logements locatifs existants .....	19
Enjeu 5 : Rendre attractifs les centres-bourgs .....	20
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération</b> .....	<b>22</b>
Article 3 – Volets d'action .....	23
3.1. Volet centre-bourgs .....	23
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	27
3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	30
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	32
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	34
3.6 Volet social .....	35
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	37
4.1 Objectifs quantitatifs de la convention .....	37
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b> .....	<b>38</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	38
5.1. Financements de l'Anah .....	38
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Val'Eyrieux .....	39
5.3. Financements de la commune de Le Cheylard .....	41
5.4. Financements de la commune de Saint-Agrève .....	42
5.5. Financements de la commune de Saint-Martin-de-Valamas .....	43
5.6. Financements de la commune de Saint-Pierre-ville .....	44

5.7. Financements des autres communes.....	44
Article 6 – Partenariat avec Action logement.....	45
Article 7 – Financements des partenaires de l'opération .....	46
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>	<b>47</b>
Article 8 – Conduite de l'opération.....	47
8.1. Pilotage de l'opération et suivi d'activité.....	47
8.2. Suivi-animation de l'opération .....	47
8.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	49
<b>Chapitre VI – Communication .....</b>	<b>51</b>
Article 9 - Communication .....	51
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....</b>	<b>52</b>
Article 10 - Durée de la convention.....	52
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	52
Article 12 – Transmission de la convention .....	52
<b>Annexes.....</b>	<b>61</b>
Annexe 1 : Cartes des périmètres renforcés des 4 centres-bourgs de l'OPAH .....	62
Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires.....	67

## Préambule

La Communauté de Communes Val'Eyrieux a été créée le 1er janvier 2014 par fusion de quatre communautés de communes : Boutières, Haut-Vivaraïs, Pays du Cheylard et une partie de la communauté de communes des Châtaigniers.

En 2017, trois communes se retirent et rejoignent la communauté de communes de la Montagne Ardéchoise ; Borée, La Rochette et Saint-Martial.

Au 1er janvier 2019, deux communes nouvelles ont été créées sur le territoire : Belsentes (regroupant les communes des Nonières et de Saint-Julien-Labrousse) et Saint-Julien-d'Intres, (regroupant les communes d'Intres et de Saint-Julien-Boutières).

La Communauté de communes Val'Eyrieux comprend aujourd'hui **29 communes**, compte près de **12 640 habitants (source INSEE 2017)** et environ 10 000 logements.



Située sur le flanc Ouest du département de l'Ardèche, elle est mitoyenne du département de la Haute Loire avec des zones montagneuses plus au Nord et des territoires de Vallées plus au Sud. L'attractivité du territoire est assuré par son tissu économique dynamique autour de deux grands pôles : Le Cheylard et Saint Agrève.

Marquée par des paysages contrastés, la communauté de communes Val'Eyrieux comprend quatre bourgs-centres structurants et leurs villages ruraux périphériques :

■ **Vallée de l'Eyrieux : Le Cheylard (bourg-centre)**, Belsentes, Jaunac, Saint-Barthélémy-Le-Meil, Saint-Cierge-sous-Le-Cheylard, Saint-Christol, Saint-Michel d'Aurance.

■ **Plateau de Saint Agrève : Saint-Agrève (bourg-centre)**, Devesset, Mars, Rochepeule, Saint-André-en-Vivaraïs, Saint-Jean-Roure, Saint-Jeure d'Andaure, Saint-Julien-d'Intres.

■ **Massif des Hautes-Boutières : Saint-Martin-de-Valamas (bourg-centre)**, Arcens, Accons, Chanéac, Dornas, Le Chambon, La Chapelle-sous-Chanéac, Mariac, saint-Andéol-de-Fourchades, Saint-Clément

■ **Vallée de la Gluyère et affluents : Saint-Pierreville (bourg-centre)**, Albon d'Ardèche, Issamoulenc et Saint-Genest-Lachamp

## Paysages de Val'Eyrieux



### ***Un bassin de vie autonome, mêlant vocation résidentielle et professionnelle.***

Le territoire de Val'Eyrieux présente de nombreuses qualités pour rendre attractif le territoire au niveau de son développement économique. Il remplit une **fonction professionnelle**, polarisée par deux principaux pôles d'emploi et d'activités : Les Cheylard / Saint Agrève (63% des emplois) ;

Les deux centres-bourgs de Saint-Martin de Valamas et Saint Pierre-ville remplissent une fonction de pôle d'emploi secondaire.

Les travailleurs qui viennent établir leurs activités, leurs entreprises ou devenir salariés s'installent principalement à proximité de leur lieu de travail. Les 4/5<sup>ème</sup> des travailleurs du territoire y vivent. Le territoire a donc aussi une

fonction **résidentielle forte** et doit répondre à un besoin en logement de qualité pour ces personnes seules et ces familles qui viennent s'installer.

Ce territoire n'attire pas forcément par sa position géographique (excentré des axes urbains et des transports) mais attire justement par son paysage préservé, son patrimoine bâti, sa nature, son environnement. Les personnes qui s'installent sont généralement des gens qui viennent rechercher la tranquillité et l'éloignement des grandes agglomérations.

Ce territoire est également marqué par une forte proportion de résidences secondaires : 1 logement sur 3, contre 1 logement sur 6 en Ardèche et 1 sur 12 en Drôme. La majorité reste des maisons de famille dont les propriétaires ont quitté le territoire, rarement par choix, et dont ils ne veulent pas se séparer. Il existe un lien fort au territoire. Pour autant, en parallèle du marché de la résidence principale, il existe un marché de la résidence secondaire avec des prix plus élevés. Ces biens « innocupés » sont souvent moins entretenus par leurs propriétaires.

La population comprend des « nouveaux habitants » qui viennent s'installer et des habitants « locaux, historiques » qui souhaitent se maintenir sur place dans leurs villages.

Ces « locaux » sont principalement des personnes âgées qui résident depuis longtemps sur le territoire et qui vivent dans leur maison familiale, en centre-bourg ou dans les villages ruraux périphériques. Ces anciennes maisons deviennent de moins en moins adaptées à l'usage de ces propriétaires occupants âgés et souvent aux retraites modestes (maison à étage, faible confort thermique,...).

Il existe également un **écart important d'attractivité résidentielle entre les communes**, avec une croissance démographique portée par certains villages périphériques des bourgs-centres, tandis que les bourgs centres perdent des habitants. Cette différence d'attractivité se traduit par une perte d'habitants (par exemple -1,7% pour la commune de Saint Martin de Valamas) et au niveau du marché immobilier local. Les transactions sont plutôt enregistrées dans les communes rurales et les prix au m<sup>2</sup> dans les centres sont beaucoup plus bas. Certains biens restent plusieurs années sur le marché immobilier ne trouvant pas d'acquéreurs (source enquêtes notaires).

Les **ménages** qui résident sur le territoire sont principalement des petits ménages ; personnes seules ou couple et principalement des personnes âgées. Les familles vivent préférentiellement dans les villages attractifs (périphériques).

Le territoire présente des **disparités en termes de revenus**, avec d'un côté des communes qui concentrent des ménages plutôt aisés (villages périphériques de Le Cheylard ; Saint-Cierge sous le Cheylard, St Michel d'Aurance, Accons) et des ménages moins aisés dans les villages ruraux du plateau de Saint Agrève et le massif des Hautes-Boutières (St Jeure d'Andaure, Rochepaule,...).

La communauté de communes connaît un fort taux de personnes de plus de 60 ans (37% en moyenne, jusqu'à 50% sur certaines communes rurales excentrées) et un vieillissement continu de la population, avec un enjeu notamment de pérennisation des activités professionnelles des nouveaux retraités. Le **statut de propriétaire occupant prédomine** parmi les ménages, le parc locatif, qui ne représente qu'1/4 de l'offre de logement, est concentré sur les pôles Le Cheylard / Saint Agrève. Le logement social représente 1/3 de l'offre locative et est concentrée sur les communes du Cheylard, Saint Agrève avec des poches présentes sur des communes plus rurales. Le parc de logement social est vieillissant et ne correspond pas à la demande. Trois bailleurs sociaux sont présents majoritairement Ardèche Habitat, Foyer vélave et ADIS. Le parc d'ADIS est fortement vacant avec une offre de logement équivalente au loyer libre sur le secteur et peu attractif (barres des années 60, peu d'extérieur, logements énergivores). Ce manque d'attractivité du logement social induit une forte vacance du parc existant.

La part de logements locatifs privés n'est pas attractif non plus car c'est un parc ancien et rénové à minima.

L'offre locative, qu'elle soit sociale ou privée, ne répond pas à la demande car la qualité n'est pas au rendez-vous : thermique, confort, aménagement, extérieur, parking/garage, luminosité. Ceci nous laisse à penser qu'une partie des besoins en logement n'est pas couverte, ce qui se manifeste par des situations de mal-logement, turn over, difficultés à se loger.

En face, le besoin est pourtant présent avec des profils de demandeurs variés : jeune couple qui se met en



ménage, couple avec enfants qui se sépare, personne seule (faible ressources), jeune salarié (stagiaire ou CDD) recruté sur les bassins d'emplois, professions supérieures en mutation (industrie, enseignement, médecin), souvent en famille.

Le **parc de logements** est essentiellement constitué de maisons individuelles (81%) dans les communes périphériques et villages ruraux. Ce sont souvent de grands logements (71% de T4 ou plus) d'avant 1949 (plus de la moitié, 72% construits avant 1975).

Dans les centre-bourgs, le bâti médiéval, maison individuelle mitoyenne étroite sur plusieurs étages est prédominant. Ces immeubles sont soit en monopropriété, soit en petite copropriété. Quelques bâtiments collectifs sont tout de même présents en proche périphérie des bourgs de Le Cheylard (entrée et sortie de ville Est et Ouest) et Saint Agrève (entrée de ville Sud) ; parc social des années 1970 et quelques immeubles collectifs (copropriétés) construites dans les années 1960-1970.

Il existe au final **une offre de logement mais qui apparait inadaptée aux besoins des ménages :**

- Les personnes âgées aux faibles revenus vivent dans de grands logements anciens au confort limité, avec un besoin en aménagement adapté au vieillissement. Cela interroge sur la question de la sous-occupation et des modes d'habiter actuels. Que faire de ces grandes bâtisses ? Rénover une partie du logement ? Intégrer des réflexions autour de l'habitat partagé ?
- Les « nouveaux » ménages ayant des revenus moyens voire aisés (jeune couple, médecin, cadre d'industrie, enseignant) qui souhaitent s'installer sur le territoire et qui ont besoin de logements tremplins peinent à se loger dans des biens de qualité. Il y a un marché tendu sur la maison individuelle locative avec terrain, garage. Les biens disponibles sont plutôt des logements principalement d'avant 1975, voire de 1949 qui ont un fort besoin de rénovation, ou à minima de rafraîchissement et de mise au goût du jour. Ces biens ne répondent pas à leurs attentes : absence d'extérieur terrasse ou jardin, absence de cuisine équipée, pas de garage, etc. Ce qui incite ces ménages avec des moyens un peu plus importants à se tourner vers de l'acquisition, à renégocier les loyers proposés ou à se loger hors du territoire (au Chambon-sur-Lignon par exemple).
- les ménages plus modestes (jeune salarié, en recherche d'emploi, stagiaire,) sont contraints de se loger dans un parc locatif social et privé plutôt médiocre avec des charges énergétiques élevées. Cela interroge sur la question de la qualité résidentielle de ces logements locatifs, de la sous-chauffe de ces logements et de ce fait de l'inconfort rencontrés par ces ménages menant parfois à des situations de précarité énergétique ou de logement indigne, insalubre.
- Certains « nouveaux » ménages modestes font le choix de l'acquisition face aux faibles taux d'emprunt et aux prix attractifs du territoire (sur de l'ancien). Ces anciennes maisons achetées nécessitent des travaux de rénovation d'ensemble pour que les conditions d'habitabilité soient dignes. Or ces ménages ont souvent oubliés à l'achat le coût des travaux et de la rénovation et se retrouvent propriétaires mais par manque de moyen rénovent partiellement ou pas du tout ces logements et « subissent » l'inconfort du logement.

L'offre actuelle de logements ne répond pas à la demande. L'amélioration de l'habitat devient un enjeu majeur.

## **Inscrire une future OPAH avec les actions engagées par les collectivités**

### **○ Le SCOT Centre Ardèche et les grands enjeux en cours de définition**

Val'Eyrieux fait partie du territoire du SCOT Centre Ardèche qui est en cours d'élaboration.

Le projet de PADD qui définit les grandes orientations d'aménagement a été présenté au COPIL de Février 2020 et définit les enjeux suivants en matière de logement et d'habitat (encore non validés) :

#### **▪ Proposer une offre de qualité et variée de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants**

*« Pour répondre à l'ambition démographique, il s'agit d'anticiper une politique de l'habitat et proposer une offre de logements adaptés aux besoins futurs. Pour favoriser le parcours résidentiel des ménages, il s'agit de proposer une offre diversifiée qui tienne compte des besoins à chaque étape de la vie, par exemple : petits logements accessibles pour les jeunes, appartements locatifs pour les jeunes ménages actifs, maisons en accession pour les familles et logements adaptés au vieillissement. Le territoire compte plus de 78% de maisons individuelles, l'objectif est donc de rompre avec les formes urbaines dominantes des dernières décennies, de proposer des densités plus importantes et de diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins en tenant compte de l'intégration paysagère des nouveaux logements ». Extrait du PADD.*

#### **▪ Produire des formes d'habitat diversifiées**

*« Le territoire doit proposer de produire des logements diversifiés dans la typologie et la forme urbaine (collectif/ intermédiaire/ individuel) pour répondre à plusieurs enjeux : répondre aux besoins des habitants dans leur parcours résidentiel, répondre à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain en limitant la consommation foncière et répondre à la nécessité de rationaliser et optimiser les raccordements aux réseaux déjà existants. Il est nécessaire, pour répondre à ces enjeux, d'urbaniser en continuité de l'existant, notion qui sera définie dans le DOO. Il s'agit également de maîtriser la localisation, la forme et la qualité des constructions nouvelles en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage (murets, pentes, végétation, etc.). Il est nécessaire de permettre une réflexion en amont pour les projets d'aménagement dans un objectif de qualité (cf. 3-1-1-3) Les densités et les formes urbaines à produire seront déclinées selon la place des pôles au sein de leurs bassins de vie ». Extrait du PADD.*

#### **▪ Développer une offre de logements qui répond aux besoins**

*Pour proposer des logements aux futurs habitants et répondre aux besoins présents, le Centre Ardèche doit en priorité développer une politique de lutte contre la vacance. Une grande partie de ces logements sont bien situés (en centralité et à proximité des équipements) et participent également à la richesse du patrimoine bâti et à l'identité du territoire. Il s'agit donc dans un premier temps de se donner un objectif chiffré réaliste (en mobilisant les outils opérationnels traditionnels communaux ou intercommunaux tels que la mise en place de PLH, d'OPAH, de PIG, les ORI ou encore de nouvelles solutions adaptées). Cette lutte contre la vacance doit s'opérer autant dans les villes et bourgs centres à proximité des services que dans les villages pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit également de réhabilitation des logements indignes ou indécents. La réhabilitation de logements vacants et logements dégradés participe à l'économie locale (BTP, artisans, tourisme) et à la nécessité de créer de l'emploi. Par ailleurs, une offre de nouveaux logements doit être prévue pour répondre aux enjeux :*

*De desserrement des ménages : la diminution de la taille des ménages, en partie dû au vieillissement de la population, implique qu'il est nécessaire de produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants. Cependant, il s'agit de produire des logements adaptés à la taille des ménages donc plus petits et adaptés au vieillissement.*

*De renouvellement du parc : les logements trop dégradés qui sont détruits et ceux qui ont changé d'usage,*

D'évolution des résidences secondaires (RS): il ne s'agit pas de produire une offre de RS en construction neuve mais d'estimer leur progression et donc les besoins induits en nouveau logement du fait de cette augmentation.

D'accueil de nouveaux habitants : la construction nécessaire pour répondre à l'effet démographique

En déduisant les logements vacants : il s'agit enfin d'estimer le nombre de logements vacants qui pourraient être remis sur le marché.

Les grandes orientations du SCOT rejoignent les enjeux définis dans l'étude pré-opérationnel d'OPAH sur les points suivants : lutter contre la vacance dans les centres-bourgs, rendre les logements locatifs attractifs et adaptés aux besoins et proposer des nouveaux modes d'habiter.

#### ○ **La démarche Territoire à Energie POSitive (TEPOS)**

Le concept de Territoire à Énergie Positive a été introduit dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Son article premier le définit de la manière suivante : « Est dénommé territoire à énergie positive un territoire qui s'engage dans une démarche permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'échelle locale en réduisant autant que possible les besoins énergétiques et dans le respect des équilibres des systèmes énergétiques nationaux. Un territoire à énergie positive doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement. »

La Communauté de communes Val'Eyrieux porte depuis 2016 une dynamique de Territoire à Energie positive. Elle prévoit de déposer une nouvelle candidature en décembre 2020 pour renouveler le dispositif. Les financements liés permettent de dédier une animation, d'engager des études techniques et de communiquer pour la transition énergétique du territoire.

Le plan d'actions de la Communauté de communes Val'Eyrieux s'appuie sur plusieurs briques : gouvernance, bâtiment, énergies renouvelables, mobilités, ressources-déchets, acteurs économiques.

L'OPAH est un outil déployé par la collectivité pour répondre aux enjeux de transition énergétique dans les bâtiments et plus particulièrement dans le résidentiel privé. Ce dernier correspond au premier secteur de consommation d'énergies sur le territoire Val'Eyrieux (avant les transports). L'OPAH est donc un outil essentiel pour atteindre les objectifs de diminution des consommations d'énergie de la Communauté de communes.

#### ○ **La plateforme du Service Public Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH)**

A partir de 2021, un nouveau service, le SPPEH, sera mis en place sur le territoire. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique. Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par l'Etat :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- accompagner le petit tertiaire privé,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés)

Plusieurs possibilités d'organisation locale sont à l'étude (novembre 2020). L'objectif demeure la mise en place d'un service efficace pour répondre à l'ensemble des ménages et aux entreprises du petit tertiaire privé, quels que soient leurs besoins.

L'OPAH permet de répondre en partie aux objectifs donnés par le SPPEH, elle représente un outil opérationnel fort pour les deux premiers axes d'action (conseiller la demande et accompagner la demande).

- **Rénofuté**

Rénofuté est la marque du service public d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat privé en Ardèche. Trois plateformes Rénofuté existent en Ardèche depuis 2016 : Rénofuté Ardèche verte, Hermitage, Herbasse au nord, Rénofuté Centre Ardèche et Rénofuté Ardèche méridionale. Rénofuté Centre Ardèche est porté par la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche pour son territoire, ainsi que celui des communautés de communes Rhône Crussol et Val'Eyrieux.

Rénofuté a deux grandes missions :

- Assurer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Cela se concrétise par une visite sur site, accompagnée d'un rapport de préconisations de travaux auxquelles sont associés les gains énergétiques estimés, la réalisation d'un plan de financement et une aide pour l'obtention des aides financières, la relecture des devis des artisans afin d'assurer la pertinence des solutions techniques proposées par les artisans et d'assurer le formalisme nécessaire à l'obtention des aides financières.
- Assurer l'émergence d'une offre de rénovation de qualité par la mise en réseau des artisans volontaires locaux et l'accompagnement à la prise en compte des solutions techniques nouvelles et nécessaires à la performance énergétique des rénovations.
- Par ailleurs, Rénofuté participe également au financement des travaux des ménages par la mise en place d'un fonds de Certificats d'Economies d'Energie (CEE ou primes énergie)

Sur le territoire du Centre Ardèche, Rénofuté a pour objectif d'accompagner la réalisation de 62 rénovations énergétiques performantes en 2020.

- **La dynamisation des commerces de centre-bourgs**

Le service économie de Val'Eyrieux construit l'accompagnement qu'il souhaite apporter aux porteurs de projet et communes sur l'installation et le suivi des commerces. Cet accompagnement est à construire en lien avec l'OPAH et l'opérateur retenu.

Le Cheylard et St Agrève ont candidaté à l'appel à projet Petites villes de demain. Si leur candidature est retenue, le lien sera fait entre l'OPAH et les actions menées dans le cadre de Petites villes de demain.

## **Renforcer et mettre en cohérence les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire**

Val'Eyrieux et les communautés de communes qui l'ont précédée conduisent depuis plusieurs années des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé : PIG Ardèche verte (2012-2017), PIG Montagne ardéchoise (2013-2018), protocole Habiter Mieux « Le Cheylard » (permanence Habitat tous les mercredis et aide de la commune pour les dossiers de rénovation énergétique) de 2008 à aujourd'hui.

Val'Eyrieux met également en œuvre, depuis juin 2018, la plateforme de rénovation énergétique ardéchoise Rénofuté. Enfin, le territoire a fait l'objet, entre 2013 et 2019 en Ardèche, d'un Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne.

Ces dernières années (depuis 2018) sont marquées par la multiplication des aides et la complexité des imbrications des dispositifs de financements liées à la rénovation énergétique (offre à 1€, Ma Prime Rénov', Action Logement, aide habiter mieux, etc...). Les dispositifs pilotés au niveau national sont trop éloignés des réalités locales et ne sont pas dimensionnés pour répondre de manière claire aux besoins des habitants.

Face aux enjeux présentés sur l'habitat et dans un souci de cohérence, Val'Eyrieux souhaite proposer un service homogène et proche de la population pour répondre aux attentes et aux besoins des habitants sur le volet habitat privé :

C'est dans cette optique que Val'Eyrieux a fait réaliser, en **2019-2020, 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 locale sur l'intercommunalité avec l'identification d'un guichet unique et affiché par l'intercommunalité ;
- **à l'échelle des quatre centres-bourgs de Le Cheylard, Saint-Agrève, Saint-Martin-de-Valamas et Saint-Pierreville** : une intervention renforcée en ingénierie et aides financières pour agir de manière proactive sur la vacance et la dégradation de l'habitat, dans le cadre des projets communaux de revitalisation de ces territoires.

Pour répondre à ces enjeux, Val'Eyrieux et ses partenaires ont décidé de mettre en œuvre une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) classique sur les 29 communes de l'intercommunalité avec 4 secteurs renforcés sur les centres-bourgs définis selon les périmètres validés par les collectivités concernées.

**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 Val'Eyrieux, la commune de Le Cheylard, la commune de Saint Agrève, la commune de Saint Martin de Valamas, la commune de Saint Pierreville, l'État, l'Anah, Action logement et Procvivis décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dénommée OPAH Val'Eyrieux.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

#### *Périmètre géographique*

##### **Périmètre intercommunal :**

L'opération vise le territoire intercommunal dans son ensemble : les 29 communes du Val'Eyrieux.

Le périmètre intercommunal rassemble 10 000 logements d'habitat privé (source Insee 2016).

La présente convention concerne le dispositif d'amélioration de l'habitat mis en place par la Communauté de Communes du Val'Eyrieux sur son territoire au bénéfice des propriétaires occupants et bailleurs éligibles à des subventions pour travaux mobilisées par l'Anah et la Communauté de Communes.

##### **Les 4 périmètres renforcés :**

Ainsi que les quatre périmètres renforcés des centres-bourgs suivants :

- Le centre ancien de Le Cheylard ; ainsi que les entrées et sorties de villes Est et Ouest
- La traversée principale de Saint Agrève avec les entrées et sorties de ville
- Le centre ancien de Saint Martin de Valamas et les linéaires d'entrée et de sorties du centre-bourg
- Le centre-ancien de Saint PierreVille jusqu'au hameau La Chareyre et les linéaires d'entrées et de sorties de village.

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

L'ensemble des quatre périmètres renforcés rassemble 883 parcelles d'habitation, comprenant 1714 logements et 310 locaux d'activité (sources : données Majic 2017). Parmi les 1714 logements, 686 sont référencés dans les fichiers fonciers comme des logements de propriétaires occupants, 334 des logements locatifs privés et 53 des logements locatifs sociaux. 579 logements sont référencés comme vacants. En outre, les parcelles d'habitation du périmètre comprennent 240 locaux d'activité. La composition de chacun des périmètres par commune est présentée dans le tableau ci-après.

Commune	Nb de parcelles d'habitation	Nb de logements	dont logts de propriétaires occupants	dont logts locatifs privés	dont logts locatifs sociaux	dont logts vacants	Nb de locaux d'activité
<b>Le Cheylard</b>	303	649	229	118	37	239	117
<b>Saint-Agrève</b>	231	529	194	130	4	180	108
<b>Saint-Martin-de-Valamas</b>	221	369	163	68	6	123	65
<b>Saint-Pierreville</b>	128	167	100	18	6	37	20
<b>TOTAL</b>	<b>883</b>	<b>1714</b>	<b>686</b>	<b>334</b>	<b>53</b>	<b>579</b>	<b>310</b>

Parmi les parcelles d'habitation, 715 sont des monopropriétés privées, 113 des copropriétés, 35 sont des parcelles de statut public.

Commune	Copropriété	Monopropriété	Office HLM	Commune	Département	Région	Total
<b>Le Cheylard</b>	53	238	8	4	0	0	303
<b>Saint-Agrève</b>	29	194	1	7	0	0	231
<b>Saint-Martin-de-Valamas</b>	24	187	0	10	0	0	221
<b>Saint-Pierreville</b>	17	106	1	4	0	0	128
<b>TOTAL</b>	<b>123</b>	<b>725</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>883</b>

### Adresses prioritaires

Les actions de réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre des périmètres renforcés de l'OPAH iront en priorité en direction des adresses identifiées comme prioritaires (liste en annexe 2 et localisation des adresses présentée sur les cartes en annexe 1). Ces adresses prioritaires ont été repérées par le croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et les entretiens avec les maires des quatre communes.

Au nombre de 9 (mais réparties sur 17 parcelles d'habitation), ces adresses comprennent, d'après les fichiers fiscaux de 2019, 32 logements dont 7 occupés par leurs propriétaires, 5 locatifs, 20 vacants. Ils comprennent également 6 locaux commerciaux dont 2 ont été identifiés comme vacants en rez-de-chaussée sur la commune de Le Cheylard.

Commune	Nb de parcelles d'habitation	Nb de logements	dont de logts de propriétaires occupants	dont logts locatifs privés	dont logts vacants	Nb de locaux d'activité
<b>Le Cheylard</b>	11	19	4	2	13	2
<b>Saint-Agrève</b>	3	5	2	2	1	3
<b>Saint-Martin-de-Valamas</b>	2	5	0	1	4	1
<b>Saint-Pierreville</b>	1	3	1	0	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>6</b>

Elles se répartissent comme suit en termes de statut des parcelles :

Commune	Copropriété		Monopropriété à vocation locative		Monopropriété occupante		Commune		Total	
	Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts	Nb parcelles	Nb logts
<b>Le Cheylard</b>	1	3	6	7	4	9	0	0	11	19
<b>Saint-Agrève</b>	0	0	2	3	1	2	0	0	3	5
<b>Saint-Martin-de-Valamas</b>	1	3	1	2	0	0	0	0	2	5
<b>Saint-Pierreville</b>	0	0	0	0	1	3	0	0	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>32</b>

Parmi ces parcelles d'habitation :

- 2 comprenant 6 logements sont en copropriété ;
- 9 comprenant 12 logements sont des monopropriétés locatives ;
- 6 comprenant 14 logements sont des monopropriétés occupées par leur propriétaire ;

Sur ces 9 adresses, l'équipe d'animation et les partenaires de l'OPAH 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, pour que ces immeubles soient réhabilités et les situations d'habitat indigne qu'ils abritent éventuellement éradiquées.

Parmi ces adresses, 5 groupes de parcelles, totalisant 13 parcelles, et appartenant chacun à une commune, seront à appréhender à l'échelle de l'îlot pour favoriser un projet d'ensemble.

La liste d'immeubles prioritaires est évolutive et pourra être modifiée dans le courant de l'OPAH sur simple décision du comité de pilotage.



## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

#### Enjeu 1 : Adapter le logement au vieillissement de la population

L'étude pré-opérationnelle montre que sur la CC du Val'Eyrieux les personnes âgées sont les plus représentées avec 37% de personnes de plus de 60 ans (30% en Ardèche).

C'est un territoire vieillissant avec une augmentation de cette tranche d'âge qui est de plus en plus important (+7% depuis 2006) et une forte proportion de personnes seules ou en couple.

Ces ménages sont globalement avec des ressources très faibles, voire plus faibles que sur le reste du Centre Ardèche. En effet 90% des ménages ayant été suivis par l'ADMR ont recours à des aides financières du département pour financer ce service (contre 80% sur le centre Ardèche).

Les communes les plus concernées sont principalement des villages ruraux avec une population de plus de 60 ans avoisinant les 50% : Le Chambon, Saint Andéol de Fourchades, St Genest Lachamp, Issamoulenc. Le Cheylard, Saint Martin de Valamas et St Pierreville compte aussi des taux entre 40 et 50% de personnes de plus de 60 ans.

On peut tout de même en déduire qu'une forte proportion de personnes âgées sont des propriétaires occupants assez précaires et excentrées des pôles centraux posant aussi la question de l'isolement et de l'accès aux services et au lien social tout simplement.

Ce sont des personnes qui occupent principalement des logements anciens (d'avant 1975) et de grands logements (T4 ou +) pour 70% d'entre eux posant la problématique de la sous-occupation et de l'inadéquation du logement avec leurs usages.

Les constructions anciennes apparaissent souvent inadaptées aux besoins des occupants âgés ; présence d'escalier extérieur, absence de garde-corps, baignoire installée à l'époque dans la salle de bain, évier classique, dimensions des ouvertures standards (< à 70cm), etc.

Dans les centre-bourgs cette problématique est d'autant plus accentuée par les contraintes architecturales et patrimoniales du bâti médiéval ou d'entre deux guerres : maison mitoyenne, couloir souvent étriqué, à étage avec une architecture atypique (différence de niveaux, etc...) laissant parfois peu de marges de manœuvres pour réadapter les espaces.

Ces modes de construction ne prenaient pas en compte la possibilité qu'un jour les déplacements deviennent problématiques et que le logement ne soit plus adapté à l'âge des personnes.

L'OPAH vise dans un premier temps à repérer ces situations via les partenaires du territoire. L'opérateur devra faire connaître le dispositif auprès des acteurs locaux, relais auprès des publics cibles : CIAS et Maison de la Santé, aide à domicile, personnel soignant : infirmières, kiné,..., travailleurs sociaux du département, associations locales autour des personnes âgées, associations caritatives et élus locaux pour améliorer le repérage et le traitement des situations et fluidifier l'articulation entre les acteurs.

Via des aides financières mobilisables et l'accompagnement de l'opérateur, l'idée est d'inciter les propriétaires à réfléchir de manière globale sur l'ensemble du logement et à rénover là où cela est utile : protection de la santé, sécurité, adaptation à la perte d'autonomie, amélioration du confort thermique, création d'une unité de vie de taille adaptée (espace nécessaire, faible volume à chauffer, faible surface à entretenir), au RDC, adapté, sécurisé et isolé.

Enfin l'OPAH permettra d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter : les espaces libérés pourront être occupés par des personnes en recherche de logement, comme des jeunes en stage, de nouveaux arrivants sur le territoire, des personnes seules,... Pour cela, un travail partenarial fort entre les collectivités, le CIAS et l'opérateur devra être

engagé. L'opérateur étant en charge de l'accompagnement du projet de travaux uniquement. La construction du projet d'habitat partagé, intergénérationnel, ... est du ressort des acteurs locaux.

## **Enjeu 2 : Rénover le parc existant vers la performance énergétique**

L'étude pré-opérationnelle montre que 72% des résidences principales datent d'avant 1975 (1<sup>ère</sup> réglementation thermique) et que 58% d'entre elles d'avant 1949 (constructions anciennes le plus souvent construites en pierres de pays et non isolées, avec chauffage au bois ou au fioul).

Ce sont principalement des petits ménages (74% des logements occupés par 1 à 2 personnes) qui occupent de grands logements (70%).

Il y a une forte présence de propriétaires pauvres (vivent sous le seuil de pauvreté 11% des propriétaires (8% pour l'Ardèche) et 27 % des locataires (29% Ardèche)).

Les consommations d'énergie constatées sont très importantes, surtout sur les communes d'altitude avec des habitants plus sensibles à la précarité énergétique posant deux questions importantes :

- la question de la stratégie de chauffe de ces ménages (sous-chauffe du logement) et par conséquent l'inconfort thermique et les risques sur la santé et la sécurité ;
- l'augmentation du prix des énergies et la nécessité d'isoler ces logements pour réduire le poste chauffage du budget de ces ménages aux faibles ressources.

Sur les précédentes opérations et dans le territoire diffus sur les 5 dernières années, de forts besoins en matière de rénovation énergétique s'expriment avec 300 contacts depuis 2014 et 100 dossiers financés par l'ANAH.

L'objectif de l'OPAH est de transformer un projet « rustine » ou « patchwork » (changement d'une chaudière ou remplacement des menuiseries), dont les résultats attendus en terme de confort et d'économie ne seront pas au rendez-vous, en un projet de rénovation performante, qui permette de sortir durablement le ménage de la précarité énergétique.

L'instabilité, la complexité et l'effet d'aubaine des aides financières produit de la méfiance de la part des propriétaires et influent sur la possibilité de mettre en œuvre des projets de travaux cohérents. Une porte d'entrée unique locale, portée par la collectivité, vise à rassurer les habitants et les accompagner aux mieux dans leur réflexion. Une articulation claire et efficace est à instaurer entre l'opérateur, la plateforme Rénofut et l'ALEC07, les artisans locaux, ainsi que tous autres acteurs de la rénovation énergétique qui pourraient être associés. Comme pour l'adaptation des logements au vieillissement, l'opérateur devra faire connaître le dispositif auprès des acteurs locaux afin de repérer, accompagner les ménages et fluidifier l'articulation entre les acteurs.

L'évolution des dispositifs de financement crée une nouvelle catégorie de bénéficiaires :

- accompagnés par le socle commun proposé par l'OPAH : accueil, visite à domicile, propositions de travaux et orientations financière
- mais financés hors OPAH par exemple avec ma Prime rénov' et les CEE. Une réflexion est engagée au sein de l'Anah pour éventuellement intégrer ces projets dans les OPAH. Une part variable au dossier pourrait alors être versée par l'Anah au territoire.

L'opérateur ne peut pas déterminer avant la visite si le bénéficiaire aura plus intérêt à recourir à l'un ou l'autre des dispositifs de financement. Les frais d'ingénierie seront couverts par l'OPAH, les frais de dossiers seront eux à la charge du bénéficiaire, sauf évolution à l'Anah.

L'OPAH permettra d'accompagner les ménages au mieux via des aides financières très incitatives sur le volet énergétique (du fait de la conjoncture actuelle). L'objectif est de les rassurer pour faciliter le passage à l'acte et de les inciter à faire une rénovation qui soit cohérente, performante et globale ou tout du moins qui s'inscrive dans une rénovation globale sur le long terme.

L'opérateur devra proposer des solutions de trésorerie qui permettent le passage à l'acte.

### **Enjeu 3 : Lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant**

13 logements ont été repérés depuis 2015 par Soliha Ardèche dans le cadre de l'animation du PIG Lutte contre l'habitat indigne (LHI).

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer environ 1000 logements d'habitat privés avérés ou présumés dégradés dont 123 au Cheylard (6%), 129 à Saint Agrève (7%) et 119 à Saint Martin de Valamas (11%). Il est à noter que le taux de logements avérés ou présumés dégradés atteint 15 à 20% sur certaines communes rurales (Saint-Christol, Saint-Clément, Saint-Genest Lachamp, Belsentes, Chanéac, Issamoulenc)

Ce parc de logements dégradés regrouperait, d'après les fichiers fiscaux, 83 logements locatifs et 684 logements occupés par leurs propriétaires.

En outre, l'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 856 logements vacants depuis plus de 5 ans. Parmi ces logements, 265 font partie des logements présumés dégradés mentionnés plus haut.

L'OPAH permettra d'accompagner de manière renforcée ces ménages pour lesquels le temps de maturité et d'acceptation du projet est long. Les difficultés dépassent souvent le cadre du logement et nécessitent un accompagnement parallèle sur les aspects psychologiques et sociaux en lien avec les autres dispositifs du territoire (ARS<sup>1</sup>, incurie, ASLL<sup>2</sup>,...). Pour cela et afin de repérer les situations, l'opérateur devra faire connaître le dispositif chez les acteurs locaux, relais auprès des publics cibles : acteurs sociaux : Département, CIAS, élus et secrétaires de mairie.

D'autre part, il apparaît indispensable, encore plus sur ces projets de sortie d'insalubrité, de travailler avec des partenaires financiers pour proposer des solutions de financement adaptées.

Enfin, les ménages ont généralement besoin d'une solution de relogement temporaire, le temps des travaux. Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur accompagnera les ménages sur ces différents aspects.

L'OPAH vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover leurs logements et en particulier :

- les logements et immeubles abritant des situations d'habitat indigne ;
- les logements et immeubles dégradés et vacants.

L'OPAH devra parallèlement viser la protection de la santé et de la sécurité des ménages en situation d'habitat indigne et l'amélioration de leurs conditions de logement.

Les élus et employés de mairie sont souvent démunis face aux situations d'habitat indigne. L'opérateur devra les former et les accompagner dans le traitement des situations rencontrées au cours de l'OPAH.

### **Enjeu 4 : Rendre attractifs les logements locatifs existants**

Les logements des secteurs renforcés sont majoritairement des logements de petite taille, offrant peu de confort : exigüité des logements, peu de luminosité, pas ou peu d'espace extérieur, pas de parking et ne sont généralement pas adaptés à la demande.

L'OPAH devra donc contribuer à la production de logements attractifs pour les ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire et les jeunes ménages cherchant un logement tremplin.

---

1 Agence Régionale de Santé

2 Accompagnement Social Lié au Logement (centre socio-culturel de Saint Agrève)

Devront être recherchés ainsi les éléments de qualité suivants :

- Amélioration du confort et de la qualité énergétique du logement (isolation, chauffage performant, ...)
- relation à leur environnement (accès depuis l'espace public, qualité des halls, éclairage des circulations, connexion à des services annexes, transparences visuelles en RDC, traversées de cours,...)
- spatialité : concevoir des logements plus attractifs qu'en périphérie, avec en particulier un soin apporté à l'éclairage naturel et aux espaces extérieurs,
- distribution et fonctionnalité : expérimenter des espaces et des surfaces atypiques, qui peuvent créer une offre intéressante un public exigeant souhaitant vivre en centre-bourg.

L'OPAH devra parallèlement viser la protection de la santé et de la sécurité des ménages en situation d'habitat indigne et l'amélioration de leurs conditions de logement.

### **Enjeu 5 : Rendre attractifs les centres-bourgs**

Des périmètres ont été définis dans les 4 communes centres (St Agrève, St Martin de Valamas, Le Cheylard et St Pierreville) sur lesquels une animation renforcée sera mise en place pour favoriser la réhabilitation des logements. Une dizaine d'immeubles prioritaires ont été repérés et des financements complémentaires sont proposés par les communes et la communauté de communes.

Les immeubles présents dans les centres sont majoritairement des constructions anciennes qui ont un potentiel patrimonial important. En rez-de-chaussée, et sur des linéaires spécifiques (cf. carte en annexe 1) ils sont le plus souvent concernés par des locaux commerciaux vacants et pour certains d'entre eux en état de dégradation importante.

La commune de Saint Agrève a entamé une démarche d'accompagnement pour la revitalisation commerciale avec « Village Vivant ». Cette coopérative accompagne des porteurs de projet à s'installer dans les centres-bourgs :

- recherche de locaux commerciaux,
- achat / rénovation d'un local commercial,
- construction du business plan,
- animation spécifique.

L'OPAH a pour enjeu sur les périmètres de centres-bourgs définis d'avoir un regard croisé entre la thématique de l'habitat privé vacant / dégradé et la problématique des rez-de-chaussée commerciaux vacants et des locaux inoccupés.

Engager une production de logements attractifs et rénovés permettra de rendre plus attractifs ces centres bourgs qui disposent déjà de nombreux atouts : la valeur patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain, rôle de centralité, présence d'équipements publics, de services et de commerces.

Devront être recherchés ainsi les éléments de qualité suivants :

- Réhabilitation globale et performante des logements et de l'immeuble dans son ensemble,
- Attention particulière à la préservation de ce patrimoine historique, façade, devanture commerciale,
- Préservation des locaux commerciaux sur les rues identifiées.



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

L'OPAH Val'Eyrieux a pour objectifs de :

- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap par la réalisation de travaux d'adaptation de leurs logements et de mise en accessibilité de leurs immeubles ;
- lutter contre l'habitat indigne et favoriser la réhabilitation des logements et immeubles dégradés ;
- résorber la vacance de logements ;
- lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'efficacité énergétique des logements et des immeubles ;
- valoriser le patrimoine bâti et favoriser des réhabilitations adaptées au bâti ancien et respectueuses de la qualité patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain ;
- rendre les logements existants attractifs et de qualité en les adaptant aux besoins actuels des ménages ;
- mettre en cohérence l'offre et la demande de logement ;
- résorber la vacance des locaux en rez-de-chaussée ;
- améliorer le fonctionnement et l'entretien des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- proposer des logements de qualité aux nouveaux arrivants sur le territoire.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet centre-bourgs

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'étude a montré que les problématiques habitat et logement (dégradation, vacance, habitat indigne) sont plus fortement présentes sur les centres-bourgs des quatre communes suivantes : Le Cheylard, St Agrève, St Martin de Valamas et St Pierreville.

Un volet centre-bourg spécifique semble donc important pour traiter les aspects urbains, sociaux, patrimoniaux, paysagers et environnementaux de ces périmètres spécifiques.

Les actions qui seront menées dans le cadre de l'OPAH sont à coordonner avec les projets d'aménagement et d'urbanisme de ces communes, ainsi qu'avec les documents réglementaires d'urbanisme (PLU, POS) et les règles architecturales qui les régissent.

Les projets d'aménagements des communes ont permis de définir des zones prioritaires pour le traitement de l'habitat privé (cf. carte annexe 1).

Des rues, îlots ou immeubles prioritaires ont été identifiés par les communes. Il s'agira donc dans le cadre de l'OPAH de mener une animation pro-active envers les propriétaires des biens concernés : un lien sera fait avec la commune concernant les projets des propriétaires : travaux, de vente, démolition sur ces secteurs.

L'OPAH va permettre sur ces secteurs de réhabiliter les logements dégradés, indignes, occupés ou vacants, avec des problématiques d'accessibilité et de locaux commerciaux ou non au rez-de-chaussée. Les projets 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.).

### Articulation des objectifs avec le projet des communes

**Sur la commune du Cheylard**, le projet d'aménagement du centre est axé sur 2 enjeux principaux :

- Revitaliser les commerces : la place Saléon-Terras et les 2 rues qui l'alimentent concentrent les commerces du centre-ville. L'objectif de la commune est de préserver ces commerces et d'en faire venir d'autres. *Linéaire jaune sur la carte en annexe 1.*
- Préserver le patrimoine : le centre médiéval fait l'objet de visites touristiques fréquentées, la rue des sabotiers et ses commerces (vacants) sont typiques du XVIème siècle,... *Périmètre gris sur la carte en annexe 1.*

La place centrale et les ruelles de la vieille ville ont été refaites il y a peu d'années. L'objectif est de réhabiliter les immeubles situés au cœur du centre historique en conservant les aspects patrimoniaux et les immeubles situés sur les linéaires commerciaux et la place centrale pour conserver et renforcer l'attractivité de la ville. Dans le PLU, un permis de démolition est obligatoire pour la basse ville médiévale.

Le secteur de la basse ville est caractérisé par une difficulté d'accès des engins de chantier - voire selon les zones de voiture - pour la fourniture des matériaux et la mise en décharge des gravats. Dans le cadre de l'OPAH, la commune pourra mettre à disposition des propriétaires réalisant des travaux de réhabilitation du temps d'agents municipaux et du petit matériel de manutention (type mini-tractopelle) pour apporter les matériaux depuis le lieu de

livraison à la limite de la basse-ville jusqu'au logement et évacuer les gravats.

**Sur la commune de Saint Agrève**, la traversée du village a été aménagée en 2018-2019. L'enjeu est de maintenir l'activité commerciale dans cette rue. L'OPAH permettra de mettre en œuvre des financements pour réhabiliter les immeubles situés sur cette rue, en veillant à la préservation et à la valorisation patrimoniale des devantures commerciales. Une réflexion est également en cours pour l'aménagement du quartier de la Gare (avenue des Cévennes), en vue de raccorder à une future voie verte.

**Sur la commune de Saint Pierreville**, la place principale joue aujourd'hui un rôle de centralité, l'objectif est de conserver la centralité de cette place et de pouvoir accueillir des nouveaux commerces et services qui souhaiteraient s'installer sur la commune. L'amélioration et la réhabilitation des immeubles pour la production de logements locatifs de qualité et de rez-de-chaussée commerciaux de qualité est un enjeu majeur pour cette commune dans le cadre de l'OPAH. Ceci permettra de répondre aux besoins en logements des principaux employeurs de la ville : Ardelaine, et l'EPHAD, et aux besoins des entreprises artisanales qui souhaitent s'y installer.

**Sur la commune de Saint Martin de Valamas**, le projet de la valorisation de la place de la mairie est en réflexion depuis plusieurs années. Le manque de stationnement à proximité du centre est une problématique majeure. La qualité des logements ne permet pas d'attirer de nouveaux ménages. La rue de la Poste est peu concernée par l'OPAH car elle est constituée principalement de bâtiments communaux et de commerces. Le centre-village et la rue du Garail ont été prioritairement ciblées dans l'OPAH pour concentrer les actions. L'appui financier de la commune se fera sur de la création de stationnement (dans la parcelle privée), sur la réhabilitation globale des logements et la création d'extérieur. L'opérateur devra dans les projets qu'ils rencontrent veiller à proposer des projets en cohérence avec les besoins identifiés. L'opérateur devra veiller à la faisabilité technique et juridique en matière de réglementation urbaine sur la transformation d'usage des espaces privés (pied de rez-de-chaussée) de réglementation architecturale (création d'extérieur).

### **Suivi des immeubles prioritaires dans les périmètres renforcés**

En lien avec les communes, 10 immeubles prioritaires ont été sélectionnés.

Ces immeubles présentent des désordres ; logements vacants et dégradés, locaux commerciaux inoccupés, façade dégradée, justifiant un projet d'ensemble pour résorber la vacance, réhabiliter, restructurer et créer une nouvelle offre de logements plus attractive.

Ces immeubles se situent dans les périmètres identifiés sur les cartes en annexe 2 de la présente convention. D'autres immeubles ou îlots pourront être intégrés au cours de l'opération.

Sur ces immeubles ou groupes d'immeubles, devront être engagées prioritairement des discussions amiables avec les propriétaires privés, dans le cadre du suivi des immeubles prioritaires. L'objectif de ces discussions sera soit de parvenir à un accord entre les propriétaires pour un projet d'ensemble coordonné, soit de favoriser la maîtrise foncière de tout ou partie de l'îlot par l'un des propriétaires désireux de porter le projet.

En cas d'échec de ces discussions, ou d'hésitation des propriétaires, les collectivités s'engagent à étudier la mise en place d'outils coercitifs (arrêté de péril, manquement au RSD, ...), de solliciter l'ARS si la situation le justifie (insalubrité,...) et en dernier recours de lancer une procédure d'ORI – Opération de Restauration Immobilière.

Sur les immeubles prioritaires, l'opérateur de l'OPAH 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, CAF, TGI, etc.).

L'enjeu, sur ces immeubles 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 à 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, 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).

### 3.1.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser la sortie des locaux d'activité vacants	Nb de locaux portés Nb de locaux réhabilités Nb de locaux ré-occupés Evolution globale de la vacance des locaux par secteur
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
Favoriser la mise en valeur des enseignes commerciales	Nb d'aides à la rénovation des façades des immeubles incluant un commerce conservé en rez-de-chaussée
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"> <li>- Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné)</li> <li>- Travaux décidés</li> <li>- Travaux en cours de réalisation</li> <li>- Travaux terminés</li> </ul> Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les immeubles Montant des travaux dans les logements

	Montant des aides financières mobilisées
Locaux commerciaux vacants dégradés	Nombre de locaux ayant fait l'objet d'un changement d'usage avec travaux Nombre de locaux acquis par la collectivité Nombre de locaux réhabilités et remis à la location

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

### **3.2.1. Descriptif du dispositif**

Dans le cadre de l'organisation départementale retenue en matière de lutte contre l'habitat indigne, 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.

#### ***Animer le réseau des partenaires pour le repérage des situations***

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

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires afin d'améliorer le repérage des situations : élus, secrétaires de mairie, travailleurs sociaux, CAF, MSA, ARS, ASLL, centre socio-culturel, CIAS et tous autres acteurs pouvant être concernés par cette thématique.

L'ASLL, le CIAS et le CCAS du Cheylard, et les associations locales sont des acteurs ressources du territoire pour aider au repérage des situations.

#### ***Coordonner les actions et les partenaires à travers les instances de suivi***

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, la CAF, les partenaires sociaux et la collectivité.

L'ensemble des partenaires du PDLHI communiqueront également à l'équipe d'animation de l'OPAH les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH. 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 effectuera une visite après travaux (vérification de la décence du logement).

#### ***Accompagner les ménages pour répondre à la situation***

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé :

- 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 ;
- réalisation d'un diagnostic techniques et socio-économiques qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire).
- accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires
- travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire

- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- suivi du bon déroulement de la phase de travaux et appui pour trouver des solutions de relogement, si nécessaire
- coordination avec les partenaires impliqués.

### **Former et Accompagner les maires dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police.**

Les pouvoirs de police (arrêté de péril, mise en application du RSD) ont été rendus aux mairies en Juillet 2020 suite à la décision du conseil communautaire du Val'Eyrieux.

L'Agence Régionale de Santé constate que de manière générale environ 80% des situations d'habitat indigne nécessiteraient une mise en œuvre du pouvoir de police du maire pour être solutionnées.

Actuellement sur le territoire Val'Eyrieux, les élus et les secrétaires de mairie sont souvent démunis face à ces situations et à ces procédures complexes, qu'ils ne maîtrisent pas ou peu ou qu'ils n'ont pas à connaissance.

L'opérateur devra apporter un soutien et un accompagnement aux maires et aux secrétaires de mairie qui devront mettre en place, selon les situations, des procédures coercitives. Cet objectif se traduit à travers deux actions de mise en œuvre :

- Former les maires et secrétaires de mairie chaque année sur les pouvoirs de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Accompagner pas à pas les maires et secrétaires de mairie dans l'exécution du pouvoir de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne lorsque la situation se présente

### **Accompagner la communauté de communes Val'Eyrieux sur le dispositif d'ORI – Opération de Restauration Immobilière.**

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement, qui permettent à la collectivité publique qui a la compétence Habitat, ici la communauté de communes de Val'Eyrieux, d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. C'est un outil coercitif qui est utilisé en dernier recours lorsque toutes les actions en amont (aides incitatives de l'OPAH, procédures des pouvoirs de police administratives des maires et des préfets) n'ont pas fonctionné. Les travaux sont déclarés par la collectivité d'utilité publique et notifiés aux propriétaires. Les propriétaires sont alors dans l'obligation de réaliser les travaux sous peine d'expropriation.

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 ;
- soit à vendre à des investisseurs privés prêts à réaliser ce programme de travaux ;
- soit à exercer leur droit de délaissement à la collectivité.

La collectivité compétente, CCVE, prévoit la mobilisation de moyens de portage en dernier ressort, pour s'assurer de la réhabilitation de ces immeubles.

Pour accompagner ce montage de projet (ORI et DUP), la collectivité pourra faire appel à un opérateur agréé et contractualisé avec ce dernier dans le cadre d'une AMO complémentaire « ORI ».

Pour mettre en œuvre le présent volet, cet opérateur sera chargée de :

- préparer la DUP travaux sur les immeubles en ORI et de réaliser l'animation auprès des propriétaires de

ces immeubles ;

- détecter les locaux d'activité vacants pouvant détenir un intérêt dans le cadre du projet de revitalisation commerciale et économique de la Ville et de faire le lien avec les propriétaires ;
- étudier la faisabilité d'opérations d'aménagement pour produire de nouveaux logements dans l'existant ;

### 3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Améliorer le repérage des situations	Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées Nb de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de péril Nb de signalements reçus par les partenaires : élus, travailleurs sociaux, CAF, ...
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 d'actions de sensibilisation / d'animation réalisées auprès des mairies. Nb de mairies qui ont eu un soutien / un appui de l'opérateur suite à des signalements. Nb de visites conjointes opérateur / mairie 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 résolues Dont avec relogement Dont avec travaux
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

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

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

##### *Repérage des ménages en situation de précarité énergétique*

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

- Les élus, les secrétaires de mairie, les personnes ressources locales : CIAS, Maison de la Santé, ASLL, centre socio-culturel, ...
- Les partenaires sur les questions liées à l'énergie : Alec 07, Rénofuté, le futur SPPEH.
- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH ;
- la mobilisation des travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation éventuelle 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.
- Les artisans du territoire ; à travers des actions d'information et de sensibilisation auprès d'eux.

##### *Sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique*

L'OPAH devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements sur les avantages, bénéfiques et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées ou co-animées avec Rénofuté, l'Alec 07 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.

##### *Diagnostic et accompagnement « Habiter mieux » des propriétaires occupants*

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.

### Accompagnement « Habiter mieux » des propriétaires bailleurs

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.

Que ce soit pour les propriétaires occupants ou pour les propriétaires bailleurs, le lien avec d'autres partenaires sera effectué selon les spécificités du projet :

- o Equipe Rénofuté aspect technique et mise en œuvre performante des projets
- o travailleurs sociaux : aspect social ; plan de financement, relogement,
- o Compagnons bâtisseurs : dans le cadre de l'ARA (Auto-réhabilitation Accompagnée) pour les agriculteurs (dispositif lancé par la MSA Services),
- o le CAUE : pour des questions architecturales sur le projet de rénovation
- o l'UDAP, la Fondation du Patrimoine, MPF (Maison Paysanne de France) : pour des questions patrimoniales sur le projet de rénovation

### Accompagnement « ma prime rénov' » des propriétaires occupants et bailleurs

Si les financements « ma prime rénov' » étaient amenés à intégrer les OPAH, l'opérateur leur proposerait un accompagnement identique à celui proposé en « Habiter mieux ».

### 3.3.2 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 sur la thématique de la rénovation énergétique	Nb d'actions d'informations-formation Nb de participants et satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nb d'immeubles et nb de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nb de logements atteignant le niveau BBC ou BBC Compatible (PO / PB) Nb de logements en étiquette D/C/B/A après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total en kWh/m <sup>2</sup> Cep / an Gain total en émission de Ges /an

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

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

##### ***Animation des partenaires et sensibilisation des personnes âgées et/ou les personnes en situation de handicap***

L'opérateur sollicitera les partenaires (caisses de retraites, travailleurs sociaux, CIAS) pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

Les personnes âgées ont besoin d'un interlocuteur rassurant et identifié par leur aide à domicile ou la collectivité, par les élus, par les secrétaires de mairie, etc... pour intervenir ensuite à domicile sur les thématiques d'adaptation mais également énergétique. C'est pour cela qu'il est important en amont de créer des liens avec les acteurs locaux du territoire et avec les « tiers de confiance » de ces personnes âgées qui sont parfois méfiantes envers des intervenants extérieurs.

L'opérateur devra faire connaître le dispositif chez d'autres acteurs locaux qui peuvent être relais auprès des publics cibles (aide à domicile, associations, personnel soignant, kiné, élus, secrétaires de mairie).

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires auprès du public. Ces actions seront mises en œuvre à travers une communication adaptée, des temps d'échange collectifs et des actions d'information-formation (exemple : mobilisation d'un camion truck de l'habitat).

##### ***Accompagnement vers un projet de travaux cohérent***

L'opérateur d'OPAH 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'opérateur devra amener une réflexion globale sur l'ensemble du logement et préconiser des solutions sur le long terme : création d'unité de vie plus petite accessible et confortable, mise en accessibilité du rez-de-chaussée, amélioration du confort énergétique des logements dans une optique de projets mixtes.

Il pourra également proposer aux ménages une mise en relation avec les services ou les particuliers concernés qui mettent en œuvre des projets « intergénérationnel » (CCAS du Cheylard – projet sur le centre du Cheylard) ou d'habitat inclusif (exemple : projet des infirmiers libéraux sur St Pierreville) sur le territoire Val'Eyrieux.

Les projets de mise en accessibilité des immeubles, en monopropriété ou en copropriété, pourront également être accompagnés pour favoriser le maintien ou l'arrivée de ménages en perte de mobilité dans le centre historique.



### 3.4.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires, personnes âgées et/ou en situation de handicap 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	Nb de ménages accompagnés et logements adaptés Nb de projet « complexe – unité de vie » réalisé
Favoriser le lien avec les projets de territoires dans le cadre des projets d'adaptation des logements	Nb de mise en relation avec les acteurs concernés Nb de projet intergénérationnel ou d'habitat inclusif
Inciter à la mise en accessibilité des immeubles collectifs	Nb de projets d'accessibilité accompagnés, nb de logements impactés Nb d'aides au syndicat Anah mobilisées pour la mise en accessibilité de copropriétés

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

##### *Information et accompagnement à destination des copropriétés en difficulté*

Si les copropriétés sont minoritaires parmi les parcelles d'habitat privé du périmètre de l'OPAH, 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 (entre 2 et 11 logements), devra être traitée par l'OPAH de manière transversale.

Aucune copropriété n'a été identifiée lors de l'étude. Quelques copropriétés sont présentes sur le territoire mais d'après les retours des enquêtes terrains, aucune d'entre elle ne présente de désordres ou de dysfonctionnements conséquents.

Lors du repérage les copropriétés sont principalement situées sur Le Cheylard et Saint Agrève.

Si des copropriétés sollicitent l'opérateur au cours du dispositif OPAH, il devra être en mesure de répondre aux besoins identifiés à travers :

- l'information et la formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ; sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés, et en particulier les modalités d'organisation des petites copropriétés sans syndic ;
- la réalisation d'un pré-diagnostic sur la situation (situation juridique, gestion, fonctionnement, impayés, projet de travaux)
- l'accompagnement au montage des dossiers de demandes d'aides financières si la copropriété entre dans les critères d'éligibilité de l'ANAH

Ces copropriétés qui souhaitent engager des travaux dans les parties communes, après présentation à l'ANAH et sous réserve d'acceptation, pourront solliciter une aide au syndicat auprès de l'Anah. L'opérateur devra, pour ce faire, soumettre au comité technique de l'OPAH 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 à ces copropriétés pour préfinancer l'aide au syndicat de l'Anah.

#### 3.4.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Informers les copropriétés qui sollicitent l'OPAH sur leurs droits et devoirs	Nombre de copropriétés qui ont contactés l'opérateur pour de l'information Nombre de copropriétés qui se sont immatriculées
Accompagner les copropriétés en difficultés sur un redressement et/ou sur un projet de travaux	Nb de copropriétés accompagnées

## **3.6 Volet social**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet est transversal aux 5 autres volets de la présente convention : maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, accompagnement des copropriétés en difficulté, revitalisation des centre-bourgs.

#### ***Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté***

L'opérateur de l'OPAH devra proposer aux ménages repérés comme 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 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 (CIAS, 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 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 inadaptés 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 réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, 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 met à disposition une base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements dans le cadre de l'OPAH 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.

### 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

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **142** logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- **127** logements propriétaires occupants ;
- **15** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

OPAH Interco - durée du dispositif : 3 ans	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL 3 ans	dont secteurs renforcés
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>127</b>	
• dont logements indignes et très dégradés	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>65</b>	
• dont aide pour l'autonomie de la personne	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>				<b>15</b>	
• dont logements indignes ou très dégradés	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>46</b>	<b>53</b>	<b>142</b>	<b>21</b>

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL 3 ans	
<b>Total des logements « Habiter Mieux » au titre de l'ANAH</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>92</b>	
• dont Propriétaires occupants	24	24	29	77	
• dont Propriétaires bailleurs	3	5	7	15	

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

L'Anah, la CC Val'Eyrieux, les communes de Le Cheylard, Saint-Agrève, Saint-Martin-de-Valamas, Saint-Pierreville, Action logement et Procvivis ont convenu de contribuer ensemble au financement de l'OPAH, 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.

Les aides aux travaux dites « légales » seront apportées par 6 principaux financeurs : L'Anah, la CC Val'Eyrieux, les communes de Le Cheylard, Saint-Agrève, Saint-Martin-de-Valamas, Saint-Pierreville. 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 **1 621 323 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles - ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
<b>budget prévisionnel</b>	<b>472 668 €</b>	<b>525 898 €</b>	<b>622 758 €</b>	<b>1 621 324 €</b>
Aides aux travaux	415 300 €	466 550 €	558 930 €	<b>1 440 780 €</b>
Aides à l'ingénierie	57 368 €	59 348 €	63 828 €	<b>180 543 €</b>
dont partie fixe - Animation	35 488€	35 488 €	35 488 €	<b>106 464 €</b>
dont partie variable - Au dossier	21 880 €	23 860 €	28 340 €	<b>74 080 €</b>

L'ANAH verse à Val'Eyrieux la part variable pour tout dossier déposé et agréé.

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Val'Eyrieux

### 5.2.1. Règles d'application

Les aides financières de la CC Val'Eyrieux sont décrites dans un règlement d'attribution indépendant de la présente convention.

La CCVE poursuit, à travers son régime d'aides, les objectifs suivants :

- inciter les propriétaires occupants (personnes âgées, retraités, et/ou en situation de handicap) d'adapter leur logement pour se maintenir à domicile à travers un projet global et cohérent.
- Inciter les propriétaires occupants à réhabiliter globalement les logements très dégradés, insalubres et/ou vacants qu'ils occupent ou qu'ils souhaitent occuper en vue d'en faire leur résidence principale.
- Inciter les propriétaires occupants à réaliser des rénovations énergétiques niveau BBC avec une mise en œuvre qualitative des travaux (traitement de l'étanchéité, matériaux adaptés au bâti, VMC double-flux,...) dans le cadre d'un projet global cohérent.
- Inciter les propriétaires bailleurs à réhabiliter globalement les logements très dégradés, insalubres, indignes et/ou vacants situés au sein des centres-bourgs identifiés en vue de créer des logements locatifs de qualité et confortables, avec une attention apportée à l'adaptation et l'accessibilité de ces logements (selon faisabilité technique).

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

- les propriétaires occupants éligibles à l'Anah ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah.

Estimation de la répartition des aides aux travaux par thématiques et en volume de logement :

	Thématiques financées	Aide préconisée	Volume envisagé	Crédits à réserver sur 3 ans
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>Autonomie projet complexe</b> / éch interco	20% du plafond Anah / 4000€ max	17 lgts	66 000 €
	<b>Energie rénovation complète et performante</b> / éch interco	20% du plafond Anah / 6000€ max	6 lgts	36 000 €
	<b>Habitat indigne (péril ou insalubrité)</b> / éch interco	20% du plafond Anah / 10000€ max	6 lgts	60 000 €
	<b>Rénovation logement très dégradé</b> / secteur renforcé	20% du plafond Anah / 10000€ max	6 lgts	60 000 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>Logement très dégradé ou remise en location de logements vacants</b> / secteur renforcé	15% du plafond Anah / 12000€ max	15 lgts	135 000 €
	<b>Mise en accessibilité de logements locatifs</b> / secteur renforcé	1000€ / logt	5 lgts	5 000 €
<b>Total</b>				<b>362 000 €</b>

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **546 472 €**, selon l'échéancier suivant :

<b>Val'Eyrieux</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Total</b>
<b>budget prévisionnel</b>	166 304 €	183 324 €	196 844 €	<b>546 472 €</b>
dont aides aux travaux	102 000 €	121 000 €	139 000 €	<b>362 000 €</b>
dont aides à l'ingénierie	64 304 €	62 324 €	57 844 €	<b>184 472 €</b>



## 5.3. Financements de la commune de Le Cheylard

### 5.3.1 Règles d'application

La commune de Le Cheylard prévoit la mobilisation d'aides complémentaires aux aides de l'Anah et de la CCVE pour inciter à la réhabilitation des logements dégradés et à la remise en location des logements vacants et au conventionnement locatif.

L'aide de la commune du Cheylard est attribué aux propriétaires des logements situés dans le périmètre renforcé. Deux « zonages » ont été définis car les problématiques ne sont pas les même au vu des contraintes architecturales, patrimoniales et urbaines : les rues commerçantes et le centre historique médiéval. La commune de Le Cheylard prévoit la mise à disposition d'aides au ravalement et à la réhabilitation globale des immeubles et des logements.

Au sein du périmètre renforcé, quatre niveaux d'intervention sont proposés :

a) Aide au ravalement des façades sur la zone des rues commerçantes selon les critères suivants :

- Les logements soient au minimum en étiquette D
- Le logement soit décent et/ou ne présente aucun manquement au RSD après les travaux
- Le commerce au rez-de-chaussée doit être occupé ou prévoir une future occupation

*Il est proposé une aide de 15% par immeuble (plafonné à 7500€ d'aide maximum) pour 8 immeubles.*

b) Aide au ravalement des façades dans le vieux centre historique selon les critères suivants :

- Les logements soient au minimum en étiquette D
- Le logement soit décent et/ou ne présente aucun manquement au RSD après les travaux

*Il est proposé une aide de 20% par immeuble (plafonné à 10 000€ d'aide maximum) pour 8 immeubles.*

c) Aide à la réhabilitation globale sur l'ensemble du périmètre renforcé selon les critères suivants :

- Les logements soient au minimum en étiquette D
- Le logement soit décent et/ou ne présente aucun manquement au RSD après les travaux
- Respect des engagements ANAH (convention pour les propriétaires bailleurs et occupation pour les propriétaires occupants).

*Il est proposé une aide de 10% par immeuble (plafonné à 5000€ d'aide maximum) pour 8 immeubles.*

d) Aide technique dans le vieux centre historique: Il est proposé la mise à disposition d'un service de la commune de Le Cheylard pour la livraison et le débarrassage des gravas lors d'opération de réhabilitation d'immeubles ou de logement situé dans le périmètre non accessible au camion du vieux centre historique (cf. annexe 1). Ce service se fera après évaluation des besoins du projet et rendez-vous avec le service technique.

La commune s'engage à mettre à la disposition de l'opérateur un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

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 Cheylard

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Le Cheylard à l'opération est de **192 000 €**, selon l'échéancier suivant :

Commune de Le Cheylard		Année 1	Année 2	Année 3	Total
budget prévisionnel	aide aux travaux	64 000 €	64 000 €	64 000 €	<b>192 000 €</b>
	Aide technique				

## 5.4. Financements de la commune de Saint-Agrève

### 5.4.1 Règles d'application

La commune Saint-Agrève prévoit la mobilisation d'aides financières pour favoriser la réhabilitation globale des immeubles dans le périmètre renforcé défini.

Au sein de ce périmètre, une zone a été retenue pour accentuer et favoriser le ravalement de façade en lien avec la mise en valeur patrimoniale des commerces et leurs vitrines. Cette zone correspond au projet de la commune sur la revitalisation commerciale et s'étend tout le long de la rue principale du Dr Tourrasse.

Cette aide attribuée pour le ravalement des façades est conditionnée à plusieurs critères d'éligibilité :

- Les logements soient au minimum en étiquette D
- Le logement soit décent et/ou ne présente aucun manquement au RSD après les travaux
- La façade traditionnelle en bois soit valorisée
- Le commerce au rez-de-chaussée doit être occupé ou prévoir une future occupation

*Il est proposé une aide de 50% par immeuble (plafonné à 15 000€ de travaux soit 7500€ d'aide maximum) pour 15 immeubles.*

Sur le reste du périmètre renforcé une aide au ravalement de façade est également prévue avec des critères d'éligibilité suivant :

- Les logements soient au minimum en étiquette D
- Le logement soit décent et/ou ne présente aucun manquement au RSD après les travaux

*Il est proposé une aide de 30% par immeuble (plafonné à 10 000€ de travaux soit 3000€ d'aide maximum) pour 12 immeubles.*

La commune s'engage à mettre à la disposition de l'opérateur un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

#### **5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Saint-Agrève**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Saint-Agrève à l'opération est de **148 500 €**, selon l'échéancier suivant :

<b>Commune de St Agrève</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Total</b>
budget prévisionnel - aide aux travaux	49 500 €	49 500 €	49 500 €	<b>148 500 €</b>

### **5.5. Financements de la commune de Saint-Martin-de-Valamas**

#### **5.5.1 Règles d'application**

La commune de Saint-Martin-de-Valamas prévoit la mobilisation d'aides financières pour inciter les propriétaires à réhabiliter les immeubles situés dans le périmètre renforcé à travers trois niveaux d'intervention :

Sur tout le périmètre renforcé : aide à la réhabilitation globale d'un immeuble moyennement ou très dégradé.

*Il est proposé une aide de 50% par immeuble (plafonné à 10 000€ de travaux soit 5000€ d'aide maximum) pour 6 immeubles.*

En complément sur le centre historique (hors rue de la Poste) :

- primes à la création de stationnement sur la parcelle privée. *Il est proposé une prime de 1000€ pour 5 immeubles.*
- primes liées à la création d'extérieur dans le cadre d'une réhabilitation globale. *Il est proposé une aide de 50% par immeuble (plafonné à 10 000€ de travaux soit 5000€ d'aide maximum) pour 5 immeubles.*

La commune s'engage à mettre à la disposition de l'opérateur un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

#### **5.5.2. Montants prévisionnels de la commune de Saint Martin de Valamas**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Saint Martin de Valamas à l'opération est de **60 000 €**, selon l'échéancier suivant :

<b>Commune de St Martin de Valamas</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Total</b>
budget prévisionnel - aide aux travaux	20 000 €	20 000 €	20 000 €	<b>60 000 €</b>

## 5.6. Financements de la commune de Saint-Pierreville

### 5.6.1 Règles d'application

La commune de Saint-Pierreville prévoit la mobilisation d'aides financières pour inciter les propriétaires à réhabiliter les immeubles situés dans le périmètre renforcé en vue d'une mise en location.

*Il est proposé une aide de 5% par logement (plafonné à 10 000€ de travaux soit 2500€ d'aide maximum) pour 6 logements.*

Elle s'engage à mettre à la disposition de l'opérateur un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

### 5.6.2. Montants prévisionnels de la commune de Saint-Pierreville

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Saint-Pierreville à l'opération est de **15 000 €**, selon l'échéancier suivant :

Commune de St Pierreville	Année 1	Année 2	Année 3	Total
budget prévisionnel - aide aux travaux	5 000 €	5 000 €	5 000 €	<b>15 000 €</b>

Selon le succès de l'opération, la commune est prête à augmenter l'enveloppe pour aider plus de logements.

## 5.7. Financements des autres communes

### 5.7.1 Règles d'application

Certaines communes prévoient la mobilisation d'aides financières spécifiques complémentaires dans le cadre de l'OPAH. Les communes sont en cours de réflexion pour fixer les modalités d'application, les critères d'attribution et les budgets dédiés.

Un avenant à la présente convention sera ajouté en fonction des votes des communes. Il détaillera les communes qui souhaitent mettre en place une aide financière, les enveloppes financières dédiées ainsi que les critères d'attribution de ces aides.

## Article 7 – Partenariat avec Action logement

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er 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 rééquilibrage 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 du Val'Eyrieux s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire de l'OPAH Val'Eyrieux.

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 collectivité qui porte le dispositif », 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 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 complètera 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.

## Article 8 – 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 (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.

### 8.1 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 et suivi d'activité

##### 8.1.1. Mission du maître d'ouvrage, Val'Eyrieux

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.

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 une fois par an. 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** permet la conduite opérationnelle de l'OPAH. Il se réunira trois fois par an. Il est composé des représentants techniques de Val'Eyrieux, de l'élu intercommunal en charge de l'habitat, des communes (service urbanisme, CCAS), du CIAS, de l'ANAH, ARS et de l'opérateur et selon les besoins la CAF, UDAP, services sociaux, Action logement services, etc.). Le comité technique apporte un état d'avancement des projets et pointe les atouts et les faiblesses du dispositif d'OPAH en vue d'améliorer l'action.

En complément des comités techniques, des **réunions techniques** (3 par an) seront organisés, par téléphone ou en visio, entre l'opérateur, la CC Val'Eyrieux et les communes concernées pour traiter de points singuliers.

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

#### 8.2. Suivi-animation de l'opération

##### 8.2.1. Équipe de suivi-animation

La CC Val'Eyrieux désignera une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et, plus généralement, du suivi de l'OPAH. Cet opérateur sera retenu conformément au Code des marchés publics.

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

Les missions de suivi-animation sont décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (cf : Chapitre III – Article 3).

L'animateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur, ainsi que du suivi de l'opération et de l'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final.

Il devra assurer également des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre

l'habitat indigne et aux mesures d'accompagnement social, telles que décrites.

Actions de communication, d'information générale et d'accueil du public :

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, événements, expositions, conception des documents d'information (affiches, plaquettes, site internet.)
- Animation : 4 animations par an, seul ou en partenariat avec d'autres structures (CAUE, Alec07,...) pour faire connaître le dispositif d'OPAH et les enjeux liés au logement. Par exemple : visite d'une rénovation énergétique, balade façade, balade thermo, atelier sur la gestion des petites copropriétés,...
- Prise de contact téléphonique régulière d'accueil et d'information auprès des particuliers du territoire.
- Tenue d'une permanence par semaine sur les 4 villes centres : Le Cheylard, St Pierreville, St Agrève, St Martin de Valamas pour accueillir et informer les demandeurs du territoire. Elles se tiendront dans les locaux mis à disposition par les communes.
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés (sur les immeubles prioritaires) susceptibles d'engager des travaux
- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux.

Assistance générale à la CC Val'Eyrieux et aux communes :

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication
- Information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par la CCVE et les communes, et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides des collectivités et des dossiers de demande de paiement lorsqu'elles sont complémentaires aux aides de l'Anah
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, suivi régulier de l'OPAH et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et final
- Participation et animation des comités de pilotage et comités techniques.

Assistance aux propriétaires:

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
  - o d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des logements que des parties communes des immeubles
  - o de conseil préalable en termes de performance énergétique (il est attendu une forte mobilisation sur ce volet pour engager les travaux les plus performants possibles énergétiquement)
  - o de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- Signalement de situations de saturnisme à l'ARS.
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à



respecter ; orientation vers les services instructeurs des communes, le CAUE et l'UDAP de l'Ardèche.

- Coordination avec les maîtres d'œuvre et architectes locaux
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'Anah, de la CCVE et des communes
- Assistance à la constitution des demandes d'aides aux travaux complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment d'Action Logement, des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur, de la Fondation Abbé Pierre, ...
- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (dont le montant dépend du projet) sur subventions de la part de l'Anah,
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques (Procivis, Fondation Abbe Pierre,) si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social Anah-bailleur avec ou sans travaux pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location et les dispositifs de défiscalisation en vigueur.

### **8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

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

L'équipe de suivi animation sera en lien direct avec le chargé de mission Habitat de la CC Val'Eyrieux pour faire un point régulier d'avancement sur les dossiers, les difficultés rencontrées et la préparation des différentes réunions.

Au cours des premiers mois de l'opération les relations partenariales seront développées. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH.

## **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 annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. A chaque comité technique, un état d'avancement sera présenté.

## **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 et de Val'Eyrieux sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne 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, 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, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le cadre de l'OPAH 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.

Tout support et contenu de communication devra être validé par la communauté de communes Val'Eyrieux.

## **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 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2021, pendant 3 ans.

### **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.

Fait en 8 exemplaires, à Le Cheylard, le

Pour la Communauté de communes Val'Eyrieux,

Pour la commune de Le Cheylard,

Pour la commune de Saint-Agrève,

Pour la commune de Saint-Martin-de-Valamas,



Pour la commune de Saint-Pierreville,

Pour l'Etat, et l'Anah,

Pour Action Logement,

Pour Procivis,

## **Annexes**

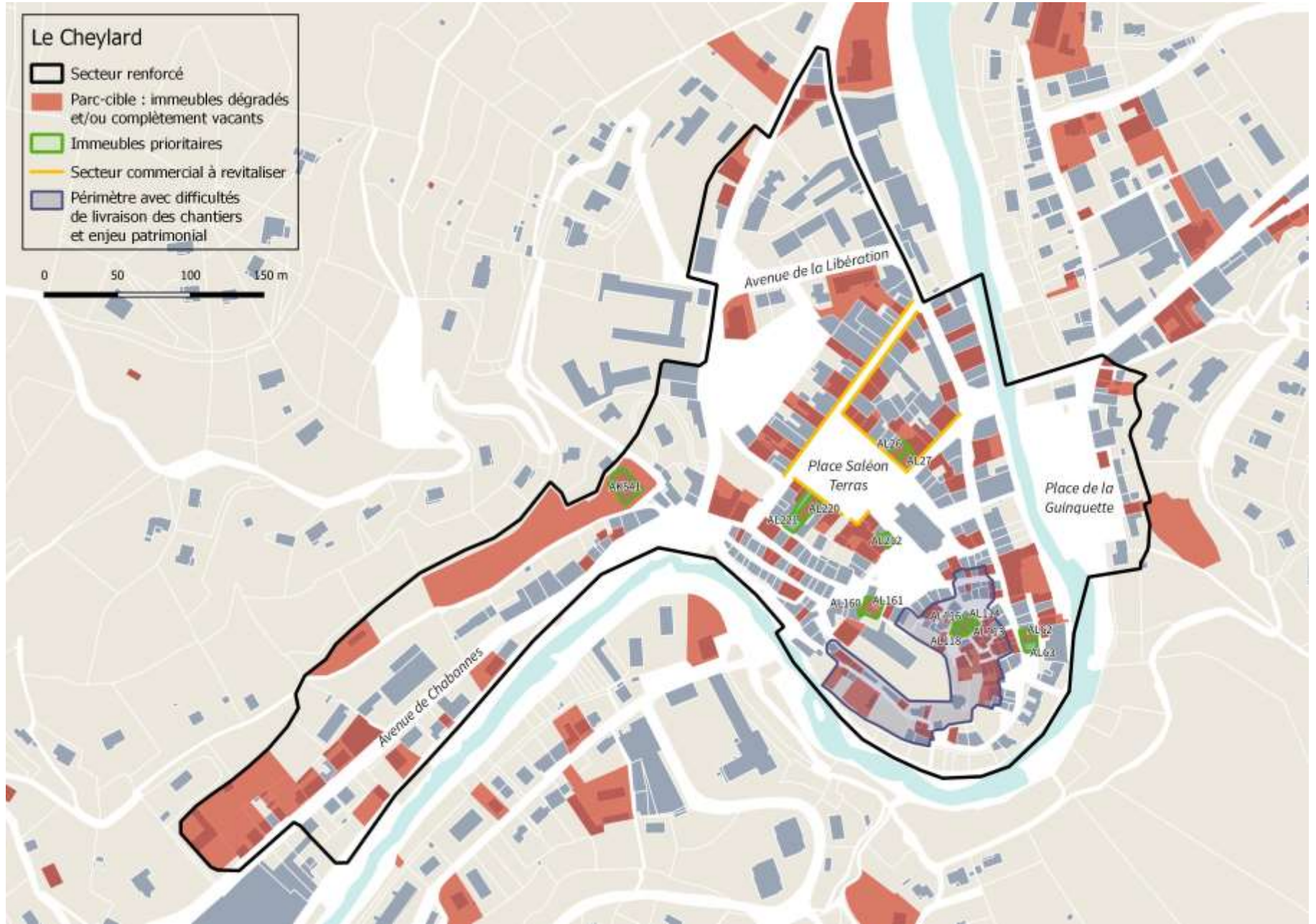
1. Cartes des périmètres renforcés des 4 centres-bourgs de l'OPAH
2. Liste des adresses prioritaires

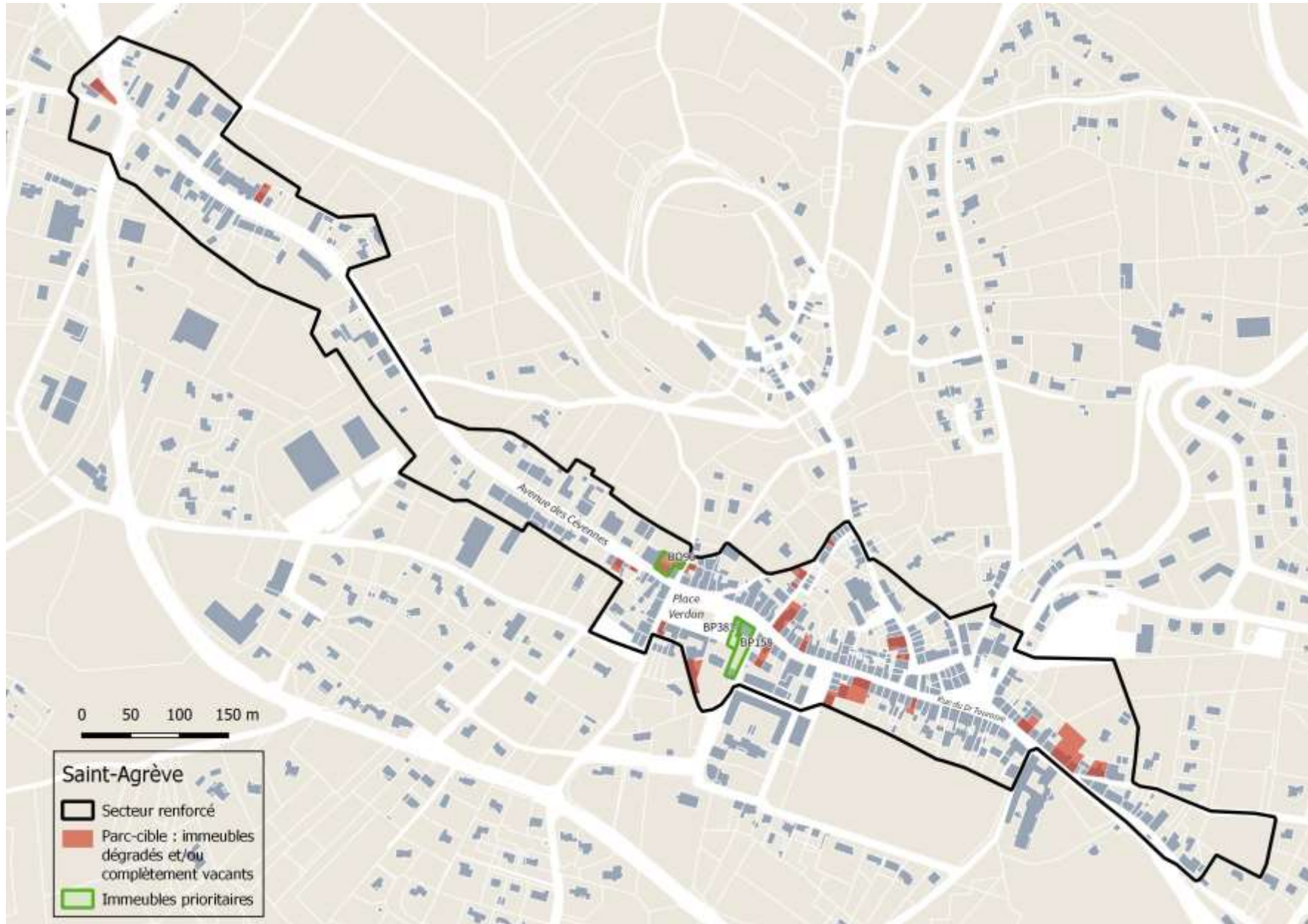
**Annexe 1 : Cartes des périmètres renforcés des 4 centres-bourgs de l'OPAH**

# Le Cheylard

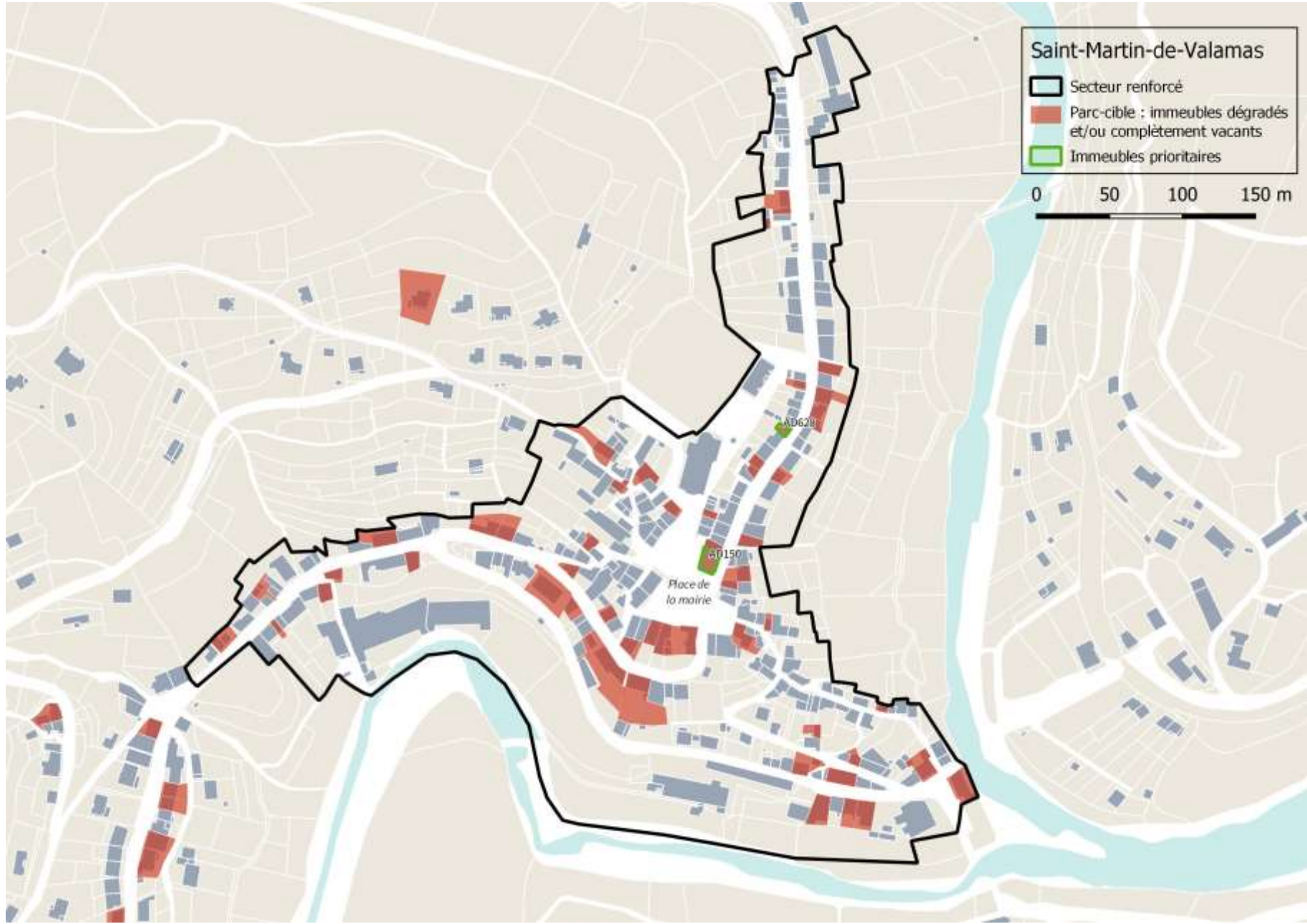
-  Secteur renforcé
-  Parc-cible : immeubles dégradés et/ou complètement vacants
-  Immeubles prioritaires
-  Secteur commercial à revitaliser
-  Périmètre avec difficultés de livraison des chantiers et enjeu patrimonial




0 50 100 150 m



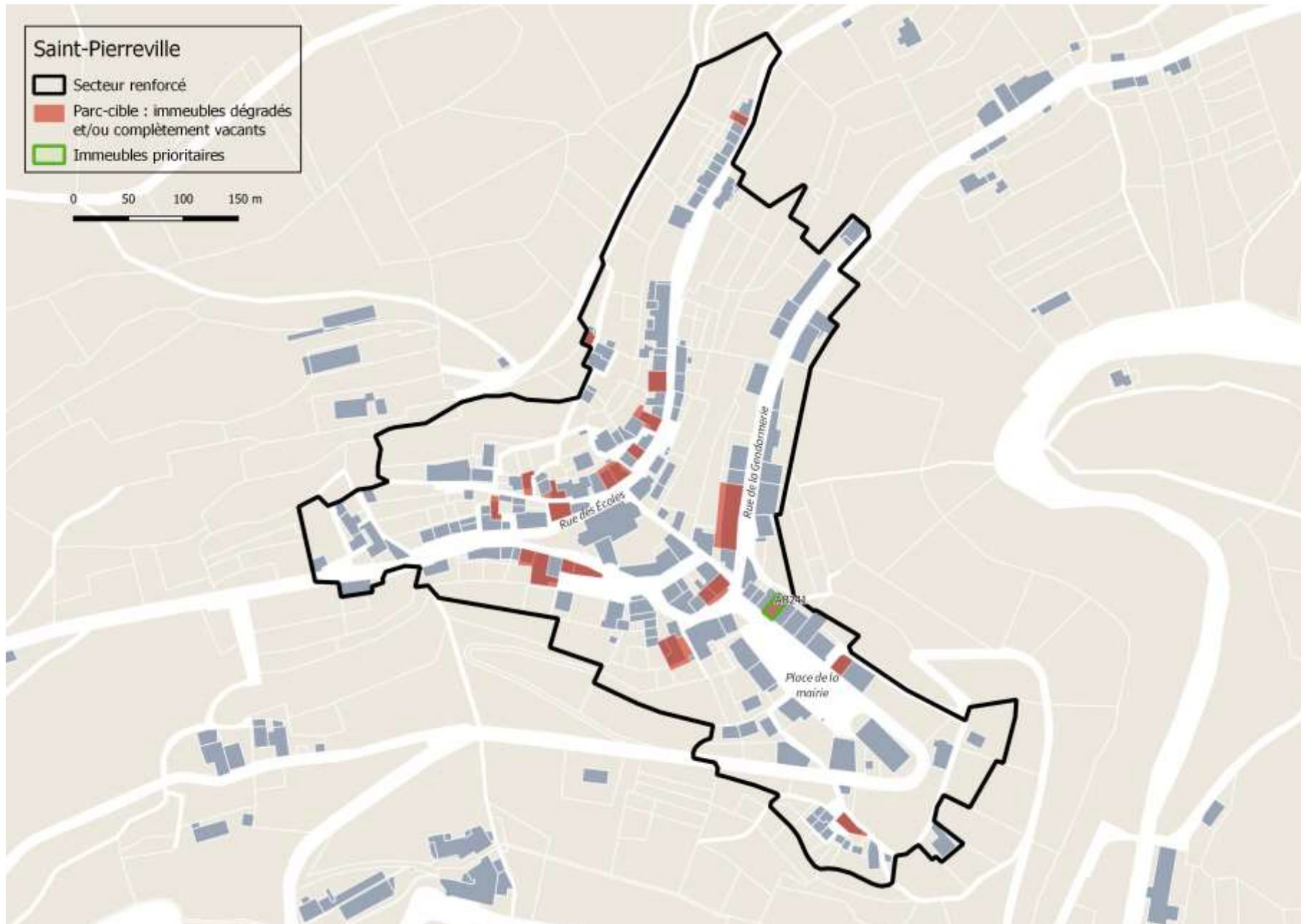







- Saint-Pierreville**
-  Secteur renforcé
  -  Parc-cible : immeubles dégradés et/ou complètement vacants
  -  Immeubles prioritaires

0 50 100 150 m



## Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires

Données issues des fichiers fonciers.

Id parcelle	Commune	Numéro	Voie	Nom de la voie
07064000AL0220	Cheylard	0002	RUE	DE LA PLACE SALEON TERRAS
07064000AL0221	Cheylard	0002	RUE	DE LA PLACE SALEON TERRAS
07064000AL0160	Cheylard	0003	MTE	DE LA CROIX DE FER
07064000AL0161	Cheylard	0001	MTE	DE LA CROIX DE FER
07064000AL0062	Cheylard	0019	RUE	DE LA BASSE VILLE
07064000AL0063	Cheylard	0021	RUE	DE LA BASSE VILLE
07064000AL0113	Cheylard	0002	PL	MANSON
07064000AL0114	Cheylard	0002	PL	MANSON
07064000AL0116	Cheylard	0001	RUE	DES ANCIENNES PRISONS
07064000AL0117	Cheylard	0002	RUE	DU ROCHER
07064000AL0118	Cheylard	0003	RUE	DES ANCIENNES PRISONS
07269000AD0628	Saint-Martin-de-Valamas	0127	RUE	DU GARAIL
07269000AD0149	Saint-Martin-de-Valamas	0035	RUE	DU GARAIL
07204000BO0096	Saint-Agrève	5358	AV	DES CEVENNES
07204000BP0381	Saint-Agrève	5524	PL	DE VERDUN
07204000BP0382	Saint-Agrève	5524	PL	DE VERDUN
07286000AB0241	Saint-Pierreville		PL	DU CLOT

