



Ministère de la Transition
Ecologique et Solidaire
Ministère de la Cohésion
des Territoires



D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

Arche agglo

2020-2025

Numéro de l'opération :

Numéro de la convention :

Date de la signature de la convention :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Enjeu 1 : lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant.....	12
Enjeu 2 : accompagner le projet urbain.....	12
Enjeu 3 : favoriser la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux	13
Enjeu 4 : produire des logements attractifs pour de nouveaux ménages.....	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	14
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1. Volet urbain	14
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	16
3.4. Volet copropriété en difficulté	19
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	20
3.6. Volet patrimonial et environnemental	22
3.7. Volet économique et développement territorial	23
3.8. Volet accession à la propriété.....	23
3.9. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	24
3.10 Volet social	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
4.1 Objectifs quantitatifs de la convention	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	29
5.1. Financements de l'Anah	29
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Arche aggro.....	30
5.3. Financements de la commune de Tournon-sur-Rhône.....	30
5.3. Financements de la commune de Tain l'Hermitage.....	31
5.4. Financements de la commune de Saint-Félicien.....	31

5.5. Financements du Département de la Drôme.....	32
5.6 Partenariat avec Action logement.....	32
5.7 Financements de Procivis	33
5.8 Financement Banque des territoires.....	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	36
Article 6 – Conduite de l'opération.....	36
6.1. Pilotage de l'opération.....	36
6.2. Suivi-animation de l'opération	36
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	37
Chapitre VI – Communication	39
Article 7 - Communication	39
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	40
Article 8 - Durée de la convention.....	40
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	40
Article 10 – Transmission de la convention	40
Annexes.....	42
Annexe 1 : Cartes du périmètre de l'OPAH-RU identifiant les immeubles et îlots prioritaires	42
Annexe 2: Répartition des objectifs Anah entre la Drôme et l'Ardèche.....	45

La présente convention est établie :

Entre la communauté d'agglomération Arche agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Frédéric SAUSSET, président

la commune de Tournon-sur-Rhône, représentée par son maire Frédéric SAUSSET,

la commune de Tain-l'Hermitage, représentée par son maire Xavier ANGELI,

la commune de Saint-Félicien, représentée par son maire Jean-Paul CHAUVIN,

l'État, représenté par M. le préfet du département de l'Ardèche, Madame Françoise SOULIMAN et M. le préfet du département de la Drôme, Monsieur Hugues MOUTOUH

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 et Monsieur Hugues Moutouh, délégué local de l'Anah dans le département de la Drôme, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

le Département de la Drôme, représenté par sa présidente Mme Marie-Pierre MOUTON, habilitée à cet effet par décision de la commission permanente en date du

Action logement services, représenté par son directeur régional Monsieur Nicolas BONNET,

Procvivis Vallée du Rhône, représentée par son directeur général Monsieur Stéphane SAUTIER

Et la Banque des territoires, représentée par son directeur territorial Monsieur Hubert ROCHE

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 la Drôme le 10/12/2018,

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 le Programme Local de l'Habitat, adopté par Arche agglo le 06/02/2019,

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

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 17 septembre 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°16_2019_115 du conseil municipal de Tournon-sur-Rhône, en date du 26 Septembre 2019 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2019-68 du conseil municipal de Tain-l'Hermitage, en date du 30 Septembre 2019 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Félicien, 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 _____

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Drôme, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 Septembre 2019,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 12 Novembre au 12 Décembre 2019 dans les mairies de Tournon-sur-Rhône, Tain l'Hermitage et Saint-Félicien, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion entre les Communautés de communes de l'Herbasse, Hermitage-Tournonais (elle-même née le 1^{er} janvier 2014 de la fusion de la CC du Tournonais et de la CC du Pays de l'Hermitage) et du Pays de Saint-Félicien, Arche agglo comprend **41 communes** et compte **55 900 habitants**.

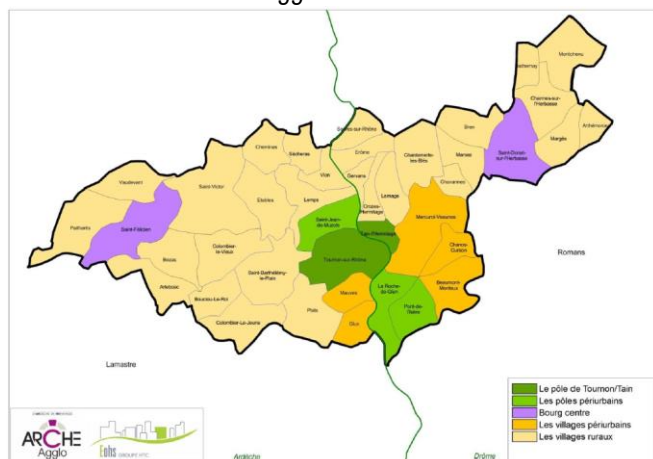
Etendue sur les départements de la Drôme et de l'Ardèche, de part et d'autre Rhône, la collectivité a son siège social à Mauves, en Ardèche. L'agglomération bénéficie d'une position géographique stratégique, le long de l'axe Rhodanien.



Elle comprend 5 types de communes¹ :

- **le pôle urbain** : Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage
- **les pôles périurbains** : La Roche-de-Glun, Pont-de-l'Isère et Saint-Jean-de-Muzols
- **les villages périurbains** : Beaumont-Monteux, Chanos-Curson, Mercurol-Veunes, Glun et Mauves
- **les bourgs-centres** : Saint-Félicien et Saint-Donat-sur-l'Herbasse
- **les villages ruraux** : Arlebosc, Arthémonay, Bathernay, Boucieu-le-Roi, Bozas, Bren, Chantermerle-les-Blés, Charmes-sur-l'Herbasse, Chavannes, Cheminas, Colombier-le-Jeune, Colombier-le-Vieux, Crozes-Hermitage, Érôme, Étables, Gervans, Larnage, Lemps, Margès, Marsaz, Montchenu, Pailharès, Plats, Saint-Barthélemy-le-Plain, Saint-Victor, Sécheras, Serves-sur-Rhône, Vaudevaut et Vion.

Les communes d'Arche agglo suivant la classification du SCOT du Grand Rovaltain – Source : PLH, EOHS



¹ Classification basée sur le SCOT du Grand Rovaltain

Un territoire contrasté

Le territoire d'Arche agglo présente de nombreuses disparités qui impactent sur la situation de l'habitat.

Il comprend tout d'abord un **accès inégal aux facilités de transport**. Si les communes du sillon rhodanien, qui regroupent la majorité de la population, ont un accès facile à l'autoroute A7, à la N7 ainsi qu'au réseau ferroviaire (ligne de TER Valence-Lyon avec un arrêt à la gare de Tain-Tournon, lignes LGV Rhône-Alpes et LGV Méditerranée, reliées à la gare de Valence TGV, proche de la partie Sud-Est du territoire), le plateau ardéchois, et en particulier les villages ruraux qui le composent, se trouvent plus difficiles d'accès.

Le territoire remplit une **fonction essentiellement résidentielle**, polarisée par deux principaux pôles d'emploi et d'activités : le pôle Tain / Tournon et le pôle Valence / Romans, extérieur à l'agglomération. Les deux centres-bourgs de Saint-Donat-sur l'Herbasse (en Drôme) et de Saint-Félicien (en Ardèche) remplissent une fonction de pôle d'emploi secondaire. La gare de Tain-Tournon polarise également les déplacements quotidiens, reliant les travailleurs du territoire à la métropole lyonnaise.

Il existe un **écart important d'attractivité résidentielle entre les communes**, avec une croissance démographique portée par les villages ruraux drômois et le périurbain, tandis que le pôle urbain et Saint Félicien perdent des habitants. Cette différence d'attractivité se traduit dans le volume et le prix des transactions immobilières, beaucoup plus forts dans l'Herbasse, autour du pôle Tain-Tournon et dans les communes proches de Valence (La Roche-de-Glun, Pont-de-l'Isère, Beaumont-Monteux) que dans le reste du territoire.

Les **ménages** qui résident dans l'agglomération ont un **profil plutôt familial**. Les grands ménages habitent préférentiellement dans les villages (périurbains ou ruraux) tandis que les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées dans le pôle urbain.

Le territoire présente de **fortes disparités en termes de revenus**, avec des ménages plutôt aisés côté Hermitage et villages périurbains, et des ménages moins aisés dans le pays de St Félicien et les villages ruraux de l'Ardèche.

La population d'Arche agglo est plutôt jeune mais en vieillissement, avec une surreprésentation des personnes âgées dans l'ouest sur l'ancien territoire de la Communauté de communes du Pays de St Félicien.

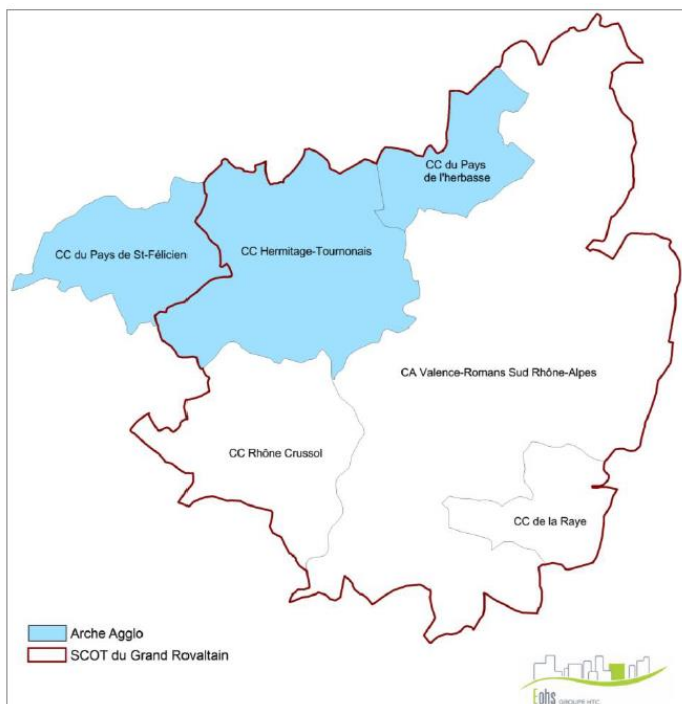
Le **statut de propriétaire occupant prédomine** parmi les ménages, le parc locatif, qui ne représente qu'1/4 de l'offre, est concentré sur le pôle Tain / Tournon. Plus de la moitié du logement social est concentrée dans le pôle urbain. Le parc de logement social fait face à une pression de la demande (5,8 demandes pour un logement libéré) qui laisse entendre que tous les besoins ne sont pas couverts.

La **composition du parc de logements** est également **contrastée** : le pôle urbain abrite une majorité d'appartements et concentre les logements de petites tailles, alors que l'ensemble des communes périphériques abritent une large majorité d'habitat individuel.

Il existe au final un **manque de possibilités dans l'offre de logements qui induit une spécialisation des sous-territoires pour l'accueil des ménages** : les ménages modestes sont orientés tendanciellement vers les secteurs urbains et les villages ruraux, les petits ménages vers les pôles urbains et les ménages souhaitant accéder à la propriété vers les communes rurales en raison du coût élevé du foncier et d'un manque d'alternative à la maison individuelle.

Les grands enjeux définis par le SCOT et le PLH

Arche agglo fait partie, à l'exception du territoire de l'ancienne CC du Pays de Saint-Félicien, du territoire du SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 26 octobre 2016.



Les secteurs d'Arche agglo concernés par le SCOT du Grand Rovaltain – Source : PLH, EOHS

L'agglomération a par ailleurs approuvé un Programme de local de l'habitat en date du 6 février 2019, qui a pris pour cadre les orientations du SCOT.

Le PLH et le SCOT définissent ensemble les enjeux suivants :

- Rendre le territoire plus solidaire entre villes et campagnes grâce à une meilleure répartition de la croissance entre les centres et les périphéries, en termes d'habitat, d'emplois, de commerces et de services : « *L'espace rural, aujourd'hui à vocation majoritairement résidentielle, doit être développé comme espace de vie et d'emploi. L'espace périurbain doit se renouveler grâce à une plus grande diversité de logements et de solutions adaptées de déplacement. Un effort particulier doit être porté sur l'offre de logements abordables, afin de répondre aux besoins des ménages modestes. L'espace urbain, moteur du développement économique, doit également retrouver une vitalité démographique, en proposant des grands équipements et des logements adaptés* » (SCoT du Grand Rovaltain, PADD, p. 10)
- Limiter l'extension urbaine et promouvoir des formes de développement urbain plus denses, notamment en recentrant la production immobilière vers le pôle urbain.
- Rééquilibrer le peuplement en diversifiant et en rééquilibrant l'offre de logements disponibles :
 - redéployer le logement locatif sur les secteurs périurbains et ruraux, ainsi que les petits logements et les logements en collectif ;
 - promouvoir une offre accessible à tous les ménages y compris les moins aisés et élargir leur palette de choix résidentiels sur l'ensemble du territoire (développement de l'offre locative conventionnée, accession sociale à la propriété et primo-accession) ;
 - proposer des alternatives à la maison individuelle pour l'accession à la propriété, en particulier des formes plus urbaines et denses.
 - développer des petits logements dans le parc locatif sur le territoire (T1-T2), notamment pour les ménages en début ou fin de parcours résidentiel
- Optimiser la consommation de la ressource foncière :

- enrayer le développement de la vacance : l'exploitation des logements et bâtiments vacants constitue une priorité par rapport à l'extension urbaine ;
 - redonner de l'attractivité aux centres ;
 - mieux calibrer le développement de l'offre nouvelle.
- Agir sur le parc existant : remettre les logements vacants sur le marché, lutter contre l'habitat indigne, adapter les logements à la perte d'autonomie, favoriser l'amélioration énergétique des logements
 - Prendre en compte les besoins spécifiques : vieillissement de la population, gens du voyage, jeunes et travailleurs saisonniers.

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

Arche aggro et les communautés de communes qui l'ont précédée conduisent depuis plusieurs années des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé : PIG de l'Ardèche verte (2012-2017), animation du PIG Drômois (2007-2019), OPAH RU sur le centre ancien de Tournon (2014-2019). Arche aggro met également en œuvre depuis 2017, la plateforme de rénovation énergétique Rénofuté. Enfin, le territoire a fait l'objet, depuis 2009 dans la Drôme et entre 2013 et 2019 en Ardèche, de Programmes d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne.

Malgré cela, le diagnostic du PLH réalisé en 2017 a mis en valeur les fragilités persistantes du parc privé existant : vacance et présence de logements vétustes voire indignes en particulier dans les centres-villes et bourgs, précarité énergétique liée à l'ancienneté du parc au regard des revenus modestes des ménages, problématique d'accès au logement pour les personnes âgées d'une part et les jeunes d'autre part.

De plus, l'OPAH-RU de Tournon, qui a été prolongée d'un an fin 2018, n'aura pas résolu l'ensemble des problèmes concourant à la déqualification du centre-ville : vacance de logements et de commerces, présence de logements dégradés et indignes, dévitalisation commerciale.

Enfin, la nouvelle agglomération souhaite mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs existants pour proposer un service homogène à la population du territoire, que celle-ci réside d'un côté ou de l'autre du Rhône.

C'est dans cette optique qu'Arche aggro a fait réaliser, en **2018-2019, une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé.**

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

- **à l'échelle de l'ensemble du territoire** : un accompagnement et des aides à la rénovation ou à l'adaptation des logements, proposés aux propriétaires privés de deux façons : à travers une communication grand public, et à travers des démarches ciblées sur les communes concentrant le plus de difficultés ;
- **à l'échelle des centres-villes de Tournon et de Tain et du centre-bourg de Saint-Félicien** : une intervention renforcée en ingénierie et aides financières pour agir de manière pro-active sur la vacance et la dégradation de l'habitat, dans le cadre des projets communaux de revitalisation de ces territoires en déprise.

Arche aggro et ses partenaires ont décidé de mettre en œuvre le premier niveau d'intervention à travers un PIG intercommunal multi-thématiques.

Le deuxième niveau d'intervention sera mis en œuvre parallèlement à travers une OPAH-RU multi-sites, objet de la présente convention.

Ces actions entrent dans le cadre de l'action 6 du PLH, « Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé ».

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 d'agglomération Arche agglo, la commune de Tournon-sur-Rhône, la commune de Tain-l'Hermitage, la commune de Saint-Félicien, l'État, l'Anah, le Département de la Drôme, Action logement, la Banque des territoires et Procvivis décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée OPAH-RU d'Arche agglo.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre géographique

L'opération vise trois périmètres géographiques distincts :

- le centre ancien de Tournon-sur-Rhône ;
- à Tain l'Hermitage, les parcelles bordant l'avenue Jean Jaurès, entre les numéros 14 et 134 côté pair et 13 et 117 côté impair ;
- le centre ancien de Saint-Félicien.

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

L'ensemble de ces trois périmètres rassemblent 793 parcelles d'habitation, comprenant 2009 logements et 371 locaux d'activité (sources : données Majic 2017). Parmi les 2009 logements, 447 sont référencés dans les fichiers fonciers comme des logements de propriétaires occupants, 993 des logements locatifs privés et 53 des logements locatifs sociaux. 495 logements sont référencés comme vacants. En outre, les parcelles d'habitation du périmètre comprennent 317 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
Saint-Félicien	126	202	71	63	15	49	41
Tain-l'Hermitage	103	247	22	139	2	81	66
Tournon-sur-Rhône	564	1560	354	791	36	365	264
TOTAL	793	2009	447	993	53	495	371

Parmi les parcelles d'habitation, 607 sont des monopropriétés privés, 165 des copropriétés, 21 sont des parcelles de statut public.

Commune	Copropriété	Monopropriété	Office HLM	Commune	Département	Région	Total
Saint-Félicien	8	111	1	6			126
Tain-l'Hermitage	17	85		1			103
Tournon-sur-Rhône	140	411	5	6	1	1	564
TOTAL	165	607	6	13	1	1	793

Adresses prioritaires

Les actions de réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU 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).

Au nombre de 90, ces adresses comprennent, d'après les fichiers fiscaux de 2017, 187 logements dont 42 occupés par leurs propriétaires, 70 locatifs, 72 vacants. Ils comprennent également 48 locaux commerciaux dont 17 ont été identifiés comme vacants en rez-de-chaussée sur le terrain.

Commune	Nb de parcelles d'habitation	Nb de logements	dont de logts propriétaires occupants	dont logts locatifs privés	dont logts vacants	Nb de locaux d'activité
Saint-Félicien	26	36	14	8	14	11
Tain-l'Hermitage	24	37	9	8	19	18
Tournon-sur-Rhône	40	114	19	54	39	19
TOTAL	90	187	42	70	72	48

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

Commune	Copropropriété		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
Saint-Félicien			14	23	12	13			26	36
Tain-l'Hermitage	1	2	16	26	6	8	1	1	24	37
Tournon-sur-Rhône	9	28	13	44	9	10			31	82
TOTAL	10	30	43	93	27	31	1	1	81	155

Parmi ces adresses :

- 10 comprenant 30 logements sont en copropriété ;
- 43 comprenant 93 logements sont des monopropriétés locatives ;
- 27 sont des monopropriétés occupées par leur propriétaire ;
- 1 comprenant un logement appartient à la commune de Tain l'Hermitage.

Sur ces adresses, l'équipe d'animation et les partenaires de l'OPAH-RU conduiront un suivi pro-actif, basé sur un plan d'action individualisé proposé par l'équipe d'animation 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 éradiquées.

Parmi ces adresses, 3 groupes de parcelles, totalisant 27 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 : lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 147 immeubles d'habitat privé avérés ou présumés dégradés (246 logements) dont 111 parcelles (195 logements) à Tournon-sur-Rhône, 15 parcelles (21 logements) à Tain l'Hermitage, 21 parcelles (30 logements) à Saint-Félicien.

Ce parc de logements dégradés regrouperait, d'après les fichiers fiscaux, 97 logements locatifs et 57 logements occupés par leurs propriétaires, jouant par là probablement un rôle de parc social de fait.

En outre, l'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 97 parcelles entièrement vacantes, abritant un parc de 131 logements. Parmi les parcelles, 53 font partie des immeubles présumés dégradés mentionnés plus haut.

L'OPAH-RU vise 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-RU 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 2 : accompagner le projet urbain

Les trois secteurs visés par la présente OPAH-RU présentent des enjeux de revitalisation urbaine.

Le centre de Tournon-sur-Rhône connaît depuis de nombreuses années un processus de dépréciation que la précédente OPAH-RU, conduite sur ce secteur entre 2014 et 2019, n'a pas pu enrayer. Ce processus s'illustre par la progression de la vacance commerciale, la progression de la vacance de logements, la présence toujours importante d'immeubles vétustes et la faiblesse des prix de l'immobilier par rapport aux secteurs alentours. Ce centre souffre d'un défaut d'attractivité qui requiert un programme d'action d'ampleur, permettant d'agir de concert sur l'aménagement urbain, les commerces, les mobilités et l'habitat, à l'échelle du centre et de l'ensemble du territoire communal (enjeux de programmation urbaine). Pour faire face à ces enjeux, la commune de Tournon-sur-Rhône accompagne actuellement divers projets structurants d'équipement et de logements dans le périmètre du centre.

Le centre-ville de Tain-l'Hermitage se caractérise quant à lui par un dynamisme immobilier porté par la demande importante en logement sur la ville (tant en accession que location) et par de nombreux investissements privés. Le réaménagement de la place du Taurobol, en 2012, a été également un facteur de redynamisation du centre-ville. L'enjeu de requalification est à présent limité au secteur visé par l'OPAH-RU, constitué de la traversée de la N7 en cœur de ville. La route est bordée de façades vétustes, abritant un grand nombre de logements vacants car peu attractifs. Les interventions dans le cadre de la présente OPAH devront permettre à la fois d'agir sur l'offre de logements et d'améliorer le paysage urbain le long de cette traversée (aides au ravalement).

Bien que situé dans un secteur relativement enclavé et caractérisé par le vieillissement de sa population, le village de Saint-Félicien joue encore bien son rôle de bourg-centre au sein du pays de Saint-Félicien, grâce à une activité économique notable et à une politique foncière volontariste de la mairie favorisant le maintien des commerces et services en centre-bourg. Dans le centre-bourg, la commune venait de terminer, au moment de la rédaction de la présente convention, la rénovation de la voirie dans la grande rue. Elle accompagne également ou monte elle-même différents projets visant à agir sur l'attractivité du centre-bourg : création d'un parking sur des parcelles

privées rachetées par la commune (projet défini), rénovation d'un bâtiment communal pour installer une maison de santé (projet en réflexion, moyen terme), reconversion du couvent de la congrégation des sœurs Saint-Joseph (en réflexion, long terme). L'OPAH-RU devra rechercher les interactions avec ces projets, en agissant prioritairement sur les immeubles d'habitat proches, à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Enjeu 3 : favoriser la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux

Les repérages réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis d'estimer la vacance commerciale entre 15 et 25% des locaux suivant les secteurs, dans le périmètre d'étude.

L'agglomération a signé le 13 avril 2019 une convention de FISAC avec l'Etat, les chambres de commerces de la Drôme et de l'Ardèche ainsi que les chambres des métiers de la Drôme et de l'Ardèche. Ce dispositif a pour objectif la revitalisation économique et commerciale sur l'ensemble des communes de l'agglomération, avec une attention particulière portée au dynamisme commercial du pôle urbain de Tain et de Tournon et des pôles secondaires de Saint-Donat et Saint-Félicien. Il prévoit la mobilisation de moyens d'animation et de communication ainsi que des crédits en investissement pour apporter des aides directes aux commerçants d'une part et réaliser des actions de portage de lots commerciaux d'autre part.

L'OPAH-RU a pour enjeu d'accompagner cette dynamique de revalorisation économique en repérant les locaux d'activité à enjeu dans les immeubles d'habitation accompagnés et en accompagnant les éventuels projets de changement d'usage en accord avec le PLU.

Enjeu 4 : produire des logements attractifs pour de nouveaux ménages

Les logements du périmètre 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...

L'OPAH-RU devra donc contribuer à la production de logements attractifs pour ces nouveaux ménages, grâce notamment à des atouts à mettre en valeur : la valeur patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain, la centralité et les équipements publics, les commerces.

Devront être recherchés ainsi les éléments de qualité suivants :

- 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-ville ou bourg.

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

L'OPAH-RU d'Arche agglo a pour objectifs :

- 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 ;
- développer de nouveaux produits logements favorisant l'arrivée de nouveaux ménages en accession et en location ;
- améliorer le fonctionnement et l'entretien des copropriétés fragiles ou en difficulté repérées ;
- résorber la vacance des locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées par la réalisation de travaux d'adaptation de leurs logements et de mise en accessibilité de leurs immeubles ;
- favoriser les travaux d'isolation phonique le long de la N7.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Au-delà du volet habitat objet de la présente, un ensemble d'actions visant à renforcer l'attractivité du pôle urbain de Tain-l'Hermitage et de Tournon-sur-Rhône d'une part et à préserver la fonction de centre-bourg de St Félicien se mettent en œuvre.

Ces actions et programmes permettront notamment de favoriser un développement économique et commercial équilibré (avec les actions du FISAC favorisant les projets d'investissement dans les centres-villes et centres-bourgs du territoire d'ARCHE Agglo).

Elles favoriseront le développement de l'accessibilité, la mobilité et les connexions par la politique de mobilité de l'agglomération avec la prise de compétence transport, que ce soit les transports en commun et le schéma de mobilité ou par les réflexions des communes sur leur question de stationnement et de circulation notamment.

Sur l'aspect urbain (mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et le patrimoine), des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain des communes et les projets d'équipements et/ou de services publics se concrétiseront sur la durée de la convention.

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer des îlots à enjeux en termes de renouvellement urbain. Dans chaque commune, un îlot a été spécifiquement étudié, soit trois îlots en tout. Tous situés dans un secteur stratégique en termes d'aménagement urbain, ces îlots sont constitués de parcelles en partie vacantes et dégradées, justifiant un projet d'ensemble pour résorber la vacance de logements, réhabiliter, restructurer voire densifier, et créer une nouvelle offre de logements plus attractive.

Ces îlots sont décrits en annexe 3 à la présente convention. Ils devront être ciblés prioritairement au début de l'OPAH pour la mise en place du volet foncier et immobilier. D'autres îlots pourront néanmoins faire l'objet de ce volet.

Sur ces îlots, devront être engagées prioritairement des discussions amiables avec les propriétaires privés, dans le cadre du suivi des immeubles prioritaires (cf volet « Lutte contre l'habitat indigne et dégradé »). 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 communes s'engagent à étudier la mise en place d'Opérations de restauration immobilière (ORI). Ces ORI permettront d'inciter fortement les propriétaires actuels :

- soit à réhabiliter leur immeuble suivant le programme de travaux préconisé suite à la DUP travaux, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble, et avec les aides de l'OPAH ;
- 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 prévoit donc la mobilisation de moyens de portage en dernier ressort, pour s'assurer de la réhabilitation et de la ré-occupation de ces immeubles.

En cas d'acquisition par la collectivité ou un opérateur pour le compte de la collectivité, et de projet visant à développer la mixité sociale, incluant en sortie une part de logements sociaux, un financement THIRORI ou RHI pourra être sollicité auprès de l'Anah.

Le portage de lots commerciaux pourra également être envisagé, en lien avec les aides prévues dans le cadre du FISAC.

Pour mettre en œuvre le présent volet, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU sera chargée de :

- de préparer la DUP travaux sur les immeubles en ORI et de réaliser l'animation auprès des propriétaires de ces immeubles ;
- de 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 ;
- d'étudier la faisabilité d'opérations d'aménagement pour produire de nouveaux logements dans l'existant ;
- de monter, déposer et suivre les dossiers d'éligibilité et de calibrage pour le dispositif THIRORI ou RHI ² de l'Anah ;
- de réaliser une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès de la collectivité pour le montage des projets.

3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Opérations de restauration immobilière	<p>Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'Opération de restauration Immobilière (ORI)</p> <p>Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité suite à l'exercice du droit de délaissement/suite à une expropriation</p>

² **RHI-THIRORI** : Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

Recyclage d'îlots	Nombre d'acquisitions réalisées Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché Nombre de logements locatifs sociaux produits
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

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

En Ardèche, 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'équipe d'animation devra également se conformer aux pratiques décrites dans la charte.

En Drôme, l'OPAH-RU agira en coordination avec les partenaires du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique. Elle se substitue, sur son territoire d'action à Tain-l'Hermitage, au PIG LH2I (Lutte contre l'habitat indigne et indécents) en vigueur dans le département de la Drôme.

Suivi des immeubles prioritaires

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

- des données des mairies et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sur les plaintes locatives et les procédures engagées par les mairies au titre du Règlement sanitaire départemental, du Code de la construction et de l'habitat et par le préfet au titre du Code de la santé publique ;
- d'un repérage terrain exhaustif des immeubles depuis la rue ;
- d'investigations approfondies dans le cadre d'études-test sur les îlots à enjeux.

Une liste de 90 immeubles prioritaires a été dressée à la suite, au titre :

- de l'état de dégradation des immeubles ;
- de leur vacance présumée ou avérée ;
- de leur situation géographique par rapport aux secteurs urbains à enjeux.

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

- la réalisation d'un diagnostic multi-critères (technique, social, financier, juridique) dans les deux premières années d'opération ;
- la définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à

chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;

- le pilotage et la mise en œuvre du plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (mairies, ARS, services sociaux, CAF, TGI, etc.).

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

La liste des immeubles prioritaires pourra évoluer au cours de l'OPAH, 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).

Poursuite du repérage et coordination avec les acteurs départementaux et la CHI (Commission de l'Habitat Indigne)

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

ARCHE Agglo a délibéré pour la mise en œuvre du permis de louer sur le secteur OPAH-RU de Tournon sur Rhône. La mise en œuvre sera assurée par la commune. Ainsi, ARCHE Agglo devra prévoir l'articulation du permis de louer avec le dispositif OPAH-RU et l'ensemble des partenaires concernés au niveau local (Commune de Tournon sur Rhône et les services de l'Etat (ANAH, ARS).

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.

En Ardèche, les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Commission habitat indigne départementale, afin de favoriser la coordination avec l'ARS et la CAF. Les situations en Drôme seront orientées quant à elles vers le comité technique du PDLHIPE (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique)

L'ensemble des partenaires du PDLHI ardéchois et du PDLHIPE drômois 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).

Actions d'animation sur l'ensemble du périmètre

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

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;

- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- coordination avec les partenaires impliqués.

3.3.2 Objectifs

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

repérées	Nb de situations résolues
	Dont avec relogement
	Dont avec travaux

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Suivi-animation des copropriétés en difficulté

La liste des immeubles prioritaires comprend 11 copropriétés. Ces copropriétés constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH et devront recevoir une attention particulière :

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

Ces copropriétés pourront, si elles engagent des travaux de réhabilitation sur leurs parties communes, solliciter une aide au syndicat auprès de l'Anah. L'équipe d'animation 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 selon le règlement en vigueur.

Procivis pourra apporter des avances à ces copropriétés pour préfinancer l'aide au syndicat de l'Anah.

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

Sensibilisation et prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité

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

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

- actions d'information-formation des copropriétaires sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés, et

en particulier les modalités d'organisation des petites copropriétés sans syndic ;

- conseils et accompagnement juridique aux copropriétaires demandeurs.

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

3.4.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser le renforcement de la gestion des copropriétés ciblées	Nombre de changements ou de nomination de syndic (professionnel ou bénévole) accompagnés Nombre de conseils syndicaux créés ou renforcés Nombre et montant des impayés de charges / budget des copropriétés ciblées, évolution dans le temps Nombre de copropriétaires endettés accompagnés Nombre de réunions avec les conseils syndicaux et syndics Nombre de participations en AG
Sensibiliser les copropriétaires du périmètre	Nb de séances d'information-formation collectives dédiées à l'organisation des copropriétés Nb de participants et nb de copropriétés représentées Satisfaction des participants Nb de copropriétés conseillées hors copropriétés de la liste

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

Repérage des ménages en situation de précarité énergétique

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

- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH ;
- la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés, en particulier les travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation éventuelle des fichiers du FUHL³ énergie (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique) ;

³ Fond Unique de l'Habitat et du Logement

- un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.

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 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.

3.5.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Nb d'actions d'information auprès des partenaires, nb d'intervenants touchés Nb de signalements des partenaires Nb de ménages repérés sur le terrain Nb de ménages diagnostiqués
Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique	Nb d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien

	Nb de participants Satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nb d'immeubles rénovés énergétiquement, nb de logements dans ces immeubles (PO / PB ⁴) Nb de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nb de logements atteignant le niveau BBC (PO / PB) Nb de logements avec projet réalisé en BBC compatible (PO / PB) Nb de logements en étiquette D/C/B après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total en kWh/m ² Cep / an Gain total en émission de Ges /an

3.6. Volet patrimonial et environnemental

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

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

Des actions de sensibilisation seront organisées en coordination avec les services de chaque commune.

La Ville de Tournon apportera une aide au ravalement de façades et étudiera l'opportunité de signer une convention avec la Fondation du patrimoine dans le courant de l'OPAH, pour permettre aux propriétaires de bénéficier des avantages fiscaux ouverts par la labellisation de leurs immeubles par la Fondation.

3.6.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur	Nb d'actions d'information-formation

⁴ PO : Propriétaires occupants / PB : Propriétaires Bailleurs

patrimoniales de leurs immeubles et du quartier	
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 enseignes mobilisées

3.7. Volet économique et développement territorial

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'agglomération a signé le 13 avril 2019 une convention de FISAC avec l'Etat, les chambres de commerces de la Drôme et de l'Ardèche ainsi que les chambres des métiers de la Drôme et de l'Ardèche. Ce dispositif a pour objectif la revitalisation économique et commerciale sur l'ensemble des communes de l'agglomération, avec une attention particulière portée au dynamisme commercial du pôle urbain de Tain et de Tournon et des pôles secondaires de Saint-Donat et Saint-Félicien. Il prévoit la mobilisation de moyens d'animation et de communication ainsi que des crédits en investissement pour apporter des aides directes aux commerçants d'une part et réaliser des actions de portage de lots commerciaux d'autre part.

3.7.2 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

3.8. Volet accession à la propriété

3.8.1 Descriptif du dispositif

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

L'agglomération prévoit également un régime d'aide visant à attirer spécifiquement les potentiels accédants : aide à l'accession, aides à la réhabilitation et à la rénovation énergétique accessibles aux propriétaires éligibles à l'Anah.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU pourra aussi mobiliser l'aide du Département de la Drôme visant les projets d'acquisition-amélioration énergétique pour les propriétaires éligibles à l'Anah, à Tain- l'Hermitage.

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

3.8.2 Objectifs

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

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

3.9.1 Descriptif du dispositif

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

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

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.

En Drôme, les personnes en situation de handicap bénéficient d'un accompagnement conjoint de la MDA et de l'opérateur missionné par le département pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le cadre d'un dispositif départemental. L'équipe d'animation de l'OPAH-RU sera ainsi chargée d'orienter vers ce dispositif les personnes pouvant en bénéficier.

3.9.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les personnes âgées du périmètre à l'adaptation de leurs logements et de leurs immeubles	Nb d'actions d'information-formation collectives organisées sur le thème, nb de participants et satisfaction
Accompagner des projets d'adaptation des logements de personnes âgées	Nb de ménages accompagnés et logements adaptés Typologie de travaux
Inciter à la mise en accessibilité des immeubles collectifs	Nb de projets d'accessibilité accompagnés dans des monopropriétés / des copropriétés, nb de logements impactés Nb d'aides au syndicat Anah mobilisées pour la mise en accessibilité de copropriétés

3.10 Volet social

3.10.1 Descriptif du dispositif

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

Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU 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'équipe d'animation de l'OPAH-RU ne doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux de la commune ou du Département.

L'équipe d'animation devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (associations, CAF, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

Il incitera l'ensemble des travailleurs sociaux partenaires à lui signaler les ménages suivis en situation présumée de précarité énergétique, d'habitat indigne ou de perte d'autonomie dans leurs logements.

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

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

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

L'équipe d'animation interne sera renforcée par la mise à disposition d'une conseillère en économie sociale et familiale du pôle des solidarités d'ARCHE aggro. Ainsi, des visites conjointes pourront être organisées avec réalisation d'un diagnostic social, si besoin, pour une meilleure orientation vers les services concernés. De plus, des permanences d'information et de conseil sont tenues par le pôle des Solidarités dans les locaux du centre socio-culturel de Tournon et en itinérance dans un camping-car aménagé (LISA) dans les communes de

l'agglomération.

Accompagnement des ménages accédants

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, candidats à l'aide accession de la collectivité ou du Département, 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'équipe d'animation de l'OPAH-RU 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 importante 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'équipe d'animation de l'OPAH-RU 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 206 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 55 logements occupés par leur propriétaire ;
- 139 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 12 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Nombre de logements aidés (total)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	2020	2021	2022	2023	2024	
Logements de propriétaires occupants	4	5	8	14	24	55
Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)	14	18	21	35	51	139
Logements en copropriétés, aidés en aides au syndicat	0	0	0	6	6	12

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	4	5	8	14	24	55
□ dont logements indignes ou très dégradés	2	2	4	12	20	40
□ dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	3	2	3	11
□ dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	1	0	1	4
Logements de propriétaires bailleurs	14	18	21	35	51	139
□ dont logements indignes ou très dégradés	10	12	15	29	45	111
□ dont travaux pour la sécurité et la santé	2	4	2	2	2	10
□ dont autres travaux (amélioration énergétique)	2	2	4	4	4	16
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	6	6	12
Total des logements Habiter Mieux	15	18	26	47	72	178
□ dont PO	3	4	7	12	21	47
□ dont PB	12	14	19	29	45	119
□ dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	6	6	12
Logements de propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux	2	2	2	2	2	10

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

L'Anah, Arche Agglo, les communes de Tournon-sur-Rhône, Tain-l'Hermitage, Saint-Félicien, le Département de la Drôme, Action logement, la Banque des territoires et Procivis ont convenu de contribuer ensemble au financement de l'OPAH, pour l'ingénierie et/ou les aides aux travaux.

L'ingénierie de l'opération incombe à la communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, qui sera aidée pour cela par des subventions de l'Anah et par la Banque des Territoires.

Les aides aux travaux dites « légales » seront apportées par 6 principaux financeurs : l'Anah, la Communauté d'agglomération, les communes, le Département de la Drôme. 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 4 871 625.50 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Aides aux travaux	379 750.00 €	480 500.00 €	595 750.00 €	1 121 250.00 €	1 709 250.00 €	4 286 500.00 €
dont aides aux syndicats	- €	- €	- €	157 500.00 €	157 500.00 €	315 000.00 €
dont aides individuelles	379 750.00 €	480 500.00 €	595 750.00 €	963 750.00 €	1 551 750.00 €	3 971 500.00 €
Aides à l'ingénierie	107 843.50 €	110 833.50 €	105 888.50 €	119 783.50 €	140 803.50 €	585 152.50 €
dont part fixe	95 183.50 €	95 333.50 €	85 108.50 €	81 383.50 €	81 383.50 €	438 392.50 €
dont part variable	12 660.00 €	15 500.00 €	20 780.00 €	38 400.00 €	59 420.00 €	146 760.00 €
TOTAL	487 593.50 €	591 333.50 €	701 638.50 €	1 241 033.50 €	1 850 053.50 €	4 871 652.50 €

Ces engagements se répartissent ainsi entre les deux délégations Anah (détail en annexe) :

- Ardèche : 4 383 817,50€
- Drôme : 487 835,00 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Arche agglo

5.2.1. Règles d'application

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

Arche agglo poursuit, à travers son régime d'aides, trois objectifs :

- inciter les propriétaires à réhabiliter et réoccuper ou mettre en location les logements très dégradés, insalubres, vacants ;
- inciter les propriétaires à réaliser des rénovations énergétiques ambitieuses, au-delà des objectifs de gain énergétique minimal imposés par l'Anah : des aides sont prévues pour les rénovations qui atteignent au moins 50% de rénovation énergétique, pour les propriétaires occupants ;
- inciter les propriétaires occupants éligibles à l'Anah à l'accession-amélioration dans les centres.

Les aides aux travaux prévues par l'agglomération s'adressent à deux catégories de bénéficiaires :

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

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 938 403,00 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
	148 723,60 €	155 413,60 €	163 318,60 €	194 983,60 €	275 963,60 €	938 403,00 €
dont financement de l'ingénierie	104 723,60 €	103 413,60 €	83 318,60 €	60 983,60 €	39 963,60 €	392 403,00 €
dont aides aux travaux	44 000,00 €	52 000,00 €	80 000,00 €	134 000,00 €	236 000,00 €	546 000,00 €

5.3. Financements de la commune de Tournon-sur-Rhône

5.3.1 Règles d'application

La commune de Tournon-sur-Rhône prévoit la mobilisation d'aides complémentaires aux aides de l'Anah et de l'agglomération pour inciter à la réhabilitation des logements dégradés, à la remise en location des logements vacants et au conventionnement locatif.

La commune de Tournon-sur-Rhône étudie la possibilité d'un partenariat avec la Fondation du patrimoine pour soutenir le volet « valorisation patrimoniale » avec la mise à disposition d'aides au ravalement.

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.

Enfin elle s'engage à mettre à la disposition de l'équipe d'animation un local d'opération au cœur du périmètre de l'OPAH, ainsi que d'accueillir des réunions et des permanences d'accueil du public.

5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Tournon-sur-Rhône

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Tournon-sur-Rhône à l'opération est de 474 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Tournon-sur-Rhône	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
						474 000€
Dont aides à la réhabilitation						386 500 €
Dont budget travaux d'office						87 000 €

5.3. Financements de la commune de Tain l'Hermitage

5.3.1 Règles d'application

La commune Tain-l'Hermitage prévoit la mobilisation d'aides financières pour favoriser la rénovation et la mise en valeur des immeubles bordant la nationale 7 sur le périmètre de l'OPAH.

Elle s'engage à mettre à la disposition de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Tain l'Hermitage

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Tain l'Hermitage à l'opération est de 51 500 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Tain l'Hermitage	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Aides à la réhabilitation						51 500 €

5.4. Financements de la commune de Saint-Félicien

5.4.1 Règles d'application

La commune de Saint-Félicien prévoit la mobilisation d'aides financières pour inciter à la réhabilitation des logements et immeubles d'habitation vacants, en vue du conventionnement locatif ou de l'accession.

Elle s'engage à mettre à la disposition de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU un lieu pour accueillir des permanences d'accueil du public hebdomadaires.

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Saint-Félicien

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Saint-Félicien à l'opération est de 62 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles commune de Saint-Félicien	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Aides à la réhabilitation						62 000 €

5.5. Financements du Département de la Drôme

5.5.1 Règles d'application

Les aides apportées par le Département de la Drôme sont celles prévues dans le cadre du PIG drômois, co-signé par le Département de la Drôme et l'Anah en date du 3 avril 2018. Elles sont précisées dans le dispositif d'attribution des aides à la pierre du Département en vigueur et selon les crédits votés chaque année.

5.5.2. Montants prévisionnels du Département de la Drôme

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental à l'opération est de 65 454.55 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Aides aux travaux Département	- €	500.00 €	36 954.55 €	28 000.00 €	- €	65 454.55 €

5.6 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 d'ARCHE Agglo s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire de l'OPAH-RU.

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 d'ARCHE Agglo, 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'équipe d'animation informe les bénéficiaires des aides proposées par Action Logement Services. L'équipe d'animation 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'équipe d'animation et de l'orientation des bénéficiaires sera réalisé par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

5.7 Financements de Procivis

La convention MISSIONS SOCIALES est signée entre l'Etat et les 52 groupes PROCIVIS qui s'engagent à

atteindre un objectif global et collectif de financement compris entre 340 et 445 millions d'euros.

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

- 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.

5.7.1 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 2019 = revenus fiscal net de référence de 2018

1 personne	24 592€
2 personnes	32 793€
3 personnes	37 932€
4 personnes	42 032€
5 personnes et +	46 121€

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.

5.7.2 Montants prévisionnels

Le montant global de l'objectif de PROCIVIS Vallée du Rhône avoisine les 15 millions d'euros pour la période 2018/2022.

5.8 Financement Banque des territoires

5.8.1 Règles d'application

La Banque des Territoires-Caisse des Dépôts a signé une convention d'objectifs 2014/2020 avec l'Etat en direction des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

C'est dans ce cadre qu'une convention de partenariat a été signée avec l'ANAH pour la période 2016/2020.

Cette convention prévoit que la Banque des Territoires soutienne les dispositifs de l'Anah qui favorisent le redressement de copropriétés en difficulté et la revitalisation des quartiers anciens, en particulier les centres villes, dans leur dimension résidentielle et économique. La Banque des Territoires cible prioritairement les actions traitant du développement économique, de la restructuration d'activités immobilières et commerciales, de la diversification fonctionnelle et des mobilités durables.

Ainsi la Banque des Territoires mobilise des financements, en complément des aides de l'ANAH sur le financement de l'ingénierie de suivi d'animation de dispositifs opérationnels, OPAH-RU et OPAH copropriétés dégradées.

L'intervention de la Banque des Territoires pour l'habitat privé, hors quartier renouvellement urbain, s'applique sur la part « suivi animation » et ne peut pas dépasser 10% des montants hors taxe.

5.8.2 Montant prévisionnel de la Banque des territoires

Elle va engager une enveloppe prévisionnelle de 36 133 € pour toute la durée de ce dispositif OPAH, répartie comme suit :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Financement du suivi-animation en régie	7 226,6	7 226,6	7 226,6	7 226,6	7 226,6	36 133,00

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage, ARCHE agglo

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.

6.1.2. Instances de pilotage

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

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins 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'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

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

Il sera composé des représentants techniques de ARCHE agglo, des communes (service urbanisme, CCAS), de la CAF, de l'ARS, du département de la Drôme et de l'Anah (DDT07 et DDT26).

Le cas échéant, le partenariat avec Action Logement Services y sera formalisé (informations, relations entre les partenaires ; entre l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, les bailleurs et AL).

Les situations relevant de la lutte contre l'habitat indigne en Ardèche seront évoquées par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU en Commission Habitat Indigne (réunions mensuelles).

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

ARCHE agglo mettra en place une équipe de suivi-animation chargée d'animer l'OPAH en régie. Cette équipe devra comprendre les compétences suivantes :

- Pilotage de projet ;
- communication ;
- assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitations ;
- ingénierie financière des projets de travaux ;
- accompagnement social ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne y compris les ORI ;

- conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété.

Cette équipe s'appuiera sur un marché de prestations spécifiques pour s'adjoindre des compétences supplémentaires en termes de :

- conseil technique et architectural ;
- architecture du patrimoine ;
- renouvellement urbain.

L'équipe d'animation pourra conseiller au ménage de se rapprocher des centres multimédias présents sur le territoire de ARCHE Agglo si celui-ci rencontre des difficultés ou n'a pas d'accès internet pour effectuer la première inscription sur la plateforme de l'ANAH. Un animateur de centre multimédia de ARCHE agglo sera présent lors de permanences dans l'optique de réduire cette fracture numérique.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (article 3). Dès lors qu'Action Logement Services aura fait connaître son intérêt pour le programme, il convient de préciser que l'équipe d'animation de l'OPAH-RU informera le propriétaire bailleur des obligations liées au conventionnement avec l'Anah (avec ou sans travaux) et des avantages complémentaires d'Action Logement Services, comme des solutions que peuvent apporter les organismes d'intermédiation locative. L'équipe d'animation de l'OPAH-RU mettra le bailleur en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complétera son information et pourra le cas échéant réserver le logement au bénéfice de salariés des entreprises cotisantes.

6.2.3. 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, 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.

Elle participera également aux instances de suivi de l'ORT et devra être attentive à la complémentarité des actions de l'OPAH avec les actions développées par les communes et leurs partenaires dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat social et de la revitalisation commerciale.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins 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.

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 7 - Communication

ARCHE agglo, les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication dans le respect de la charte de communication de l'Anah. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH RU.

ARCHE Agglo assurant le volet communication de l'opération indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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'équipe 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'équipe d'animation 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 ARCHE Agglo en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. ARCHE Agglo 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 son équipe d'animation de l'OPAH-RU s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} Janvier 2020, pendant 5 ans.

Article 9 – 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 10 – 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 10 exemplaires, à Mauves, le

Pour Arche agglo,

Pour la commune de Tournon-
sur-Rhône,

Pour la commune de Tain-l'Hermitage,

Pour la commune de Saint-Félicien,

Pour le Département de la Drôme,

Pour l'Etat, et l'Anah,

Le préfet de l'Ardèche

Le préfet de la Drôme

Pour Action Logement,

Pour Procivis,

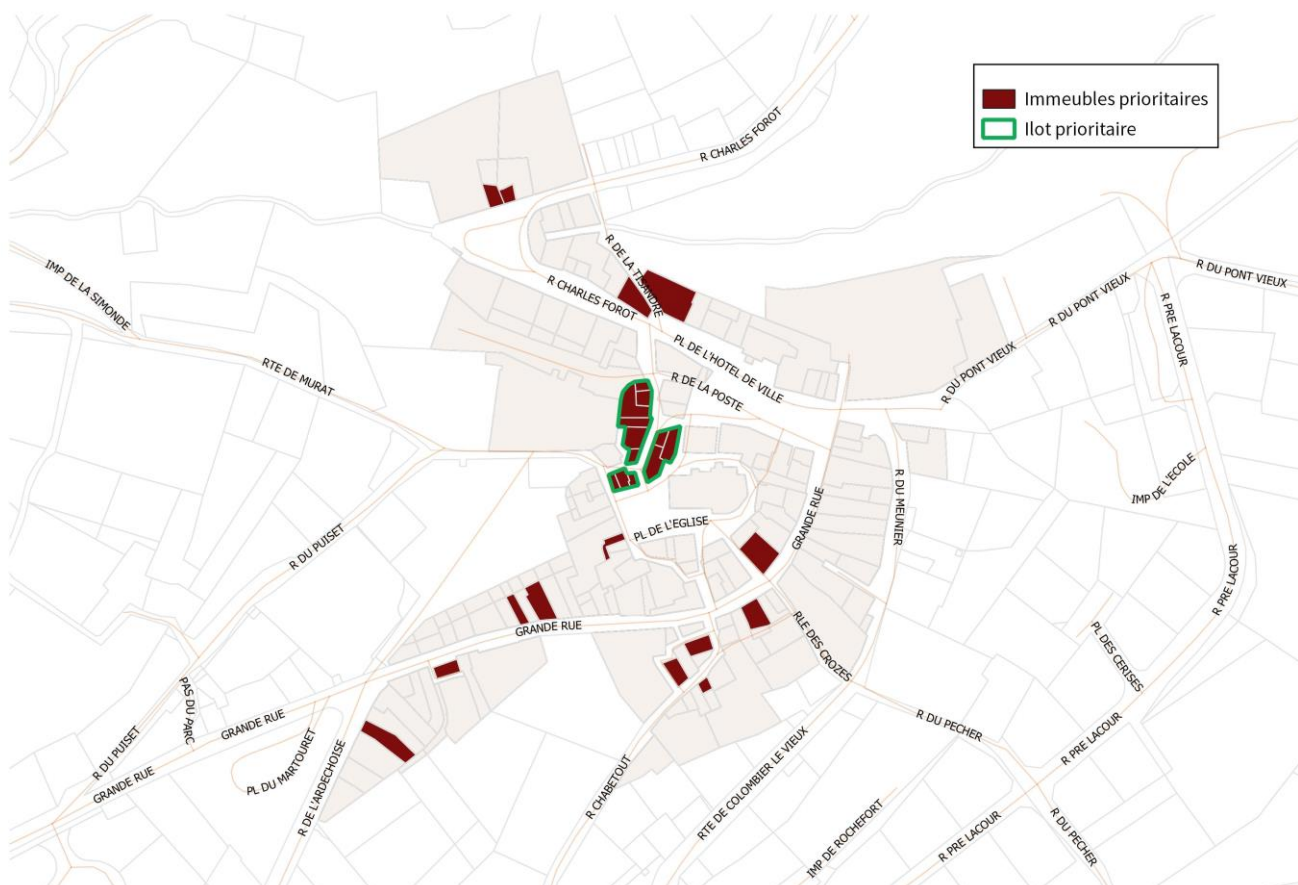
Pour la Banque des Territoires,

Annexes

Annexe 1 : Cartes du périmètre de l'OPAH-RU identifiant les immeubles et îlots prioritaires

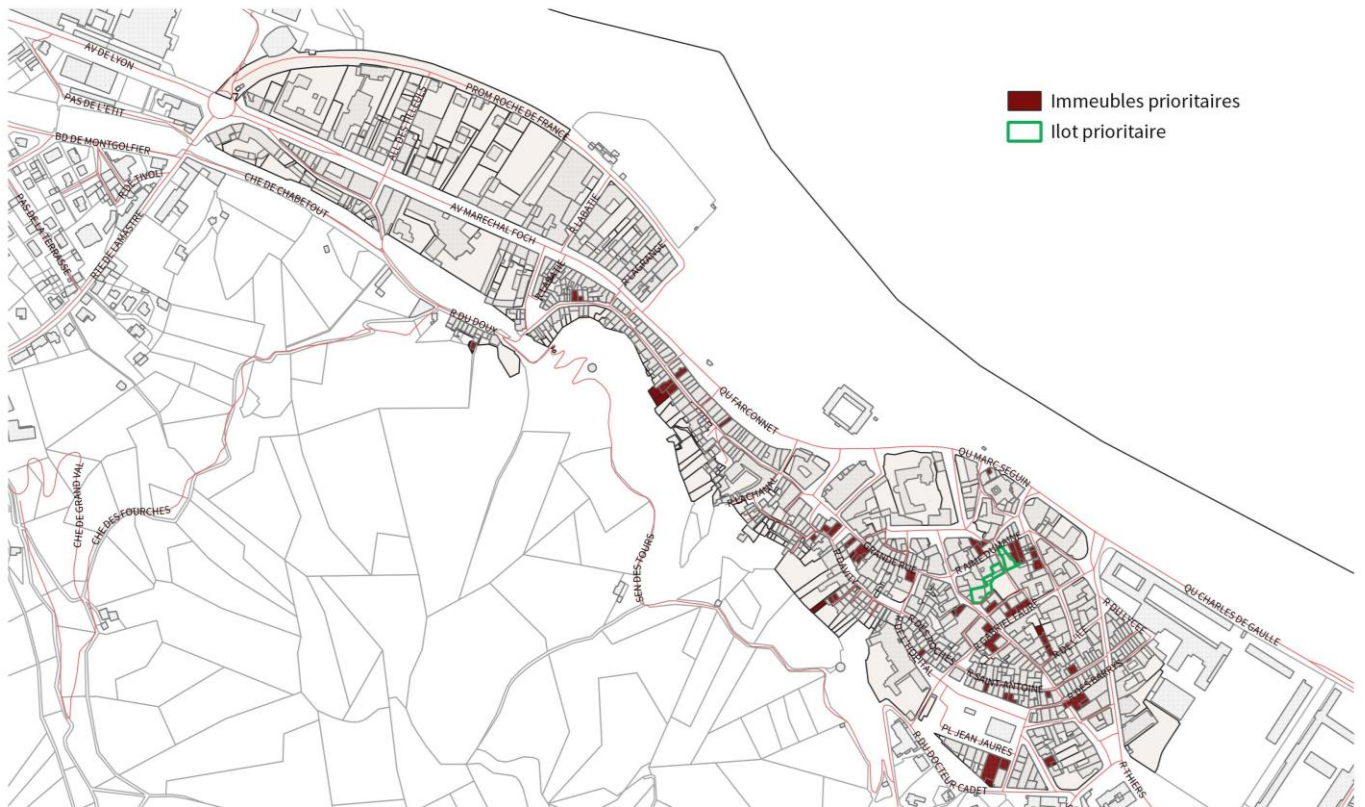
Périmètre OPAH-RU sur la commune de Saint Félicien

OPAH RU Arche Agglo : Périmètre de Saint Félicien



Périmètre OPAH RU sur la commune de Tournon sur Rhône

OPAH RU Arche Agglo : Périmètre de Tournon



Annexe 2: Répartition des objectifs Anah entre la Drôme et l'Ardèche

Nombre de logements aidés (total)	Année 1	<i>dont</i>	<i>dont</i>	Année 2	<i>dont</i>	<i>dont</i>	Année 3	<i>dont</i>	<i>dont</i>	Année 4	<i>dont</i>	<i>dont</i>	Année 5	<i>dont</i>	<i>dont</i>	TOTAL	<i>dont</i>	<i>dont</i>
	2020	Ardèche	Drôme	2021	Ardèche	Drôme	2022	Ardèche	Drôme	2023	Ardèche	Drôme	2024	Ardèche	Drôme		Ardèche	Drôme
Logements de propriétaires occupants	4	4	0	5	5	0	8	8	0	14	14	0	24	23	1	55	54	1
Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)	14	12	2	18	16	2	21	18	3	35	30	5	51	44	7	139	120	19
Logements en copropriétés, aidés en aides au syndicat (mixtes)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0	6	6	0	12	12	0

Détail des objectifs Anah

	2020	dont Ardèche	dont Drôme	2021	dont Ardèche	dont Drôme	2022	dont Ardèche	dont Drôme	2023	dont Ardèche	dont Drôme	2024	dont Ardèche	dont Drôme	TOTAL	dont Ardèche	dont Drôme
Logements de propriétaires occupants	4	4	0	5	5	0	8	8	0	14	14	0	24	23	1	55	54	1
▫ dont logements indignes ou très dégradés	2	2	0	2	2	0	4	4	0	12	12	0	20	19	1	40	39	1
▫ dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	0	2	2	0	3	3	0	2	2	0	3	3	0	11	11	0
▫ dont aide pour l'autonomie de la personne	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	4	4	0
Logements de propriétaires bailleurs	14	13	1	18	15	3	21	18	3	35	30	5	51	44	7	139	120	19
▫ dont logements indignes ou très dégradés	10	9	1	12	10	2	15	13	2	29	25	4	45	39	6	111	96	15
▫ dont travaux pour la sécurité et la santé	2	2	0	4	3	1	2	2	0	2	2	0	2	2	0	12	11	1
▫ dont autres travaux (amélioration énergétique)	2	2	0	2	2	0	4	3	1	4	3	1	4	3	1	16	13	3
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	0	12	12	0
Total des logements Habiter Mieux	15	14	1	18	16	2	26	23	3	47	42	5	72	64	8	178	159	19
▫ dont PO	3	3	0	4	4	0	7	7	0	12	14	0	21	22	1	47	50	1
▫ dont PB	12	11	1	14	12	2	19	16	3	29	28	5	45	42	7	119	109	18
▫ dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	0	12	0	0
Total nombre de rénovations aidées	18	17	1	23	20	3	29	26	3	49	44	5	75	67	8	194	174	20
Logements de propriétaires bailleurs conventionnés sans travaux	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2	0	10	10	0

Annexe 3: répartition des engagements de l'Anah entre la Drôme et l'Ardèche

AE prévisionnelles	Année 1	dont	dont	Année 2	dont	dont	Année 3	dont	dont	Année 4	dont	dont	Année 5	dont	dont	Total	dont	dont
	2020	Ardèche	Drôme	2021	Ardèche	Drôme	2022	Ardèche	Drôme	2023	Ardèche	Drôme	2024	Ardèche	Drôme		Ardèche	Drôme
Aides aux travaux	379 750,00 €	353 750,00 €	26 000,00 €	480 500,00 €	408 625,00 €	71 875,00 €	595 750,00 €	529 750,00 €	66 000,00 €	1 121 250,00 €	1 003 250,00 €	118 000,00 €	1 709 250,00 €	1 519 250,00 €	190 000,00 €	4 286 500,00 €	3 814 625,00 €	471 875,00 €
dont aides aux syndicats	- €	- €		- €	- €		- €	- €		157 500,00 €	157 500,00 €		157 500,00 €	157 500,00 €		315 000,00 €	315 000,00 €	- €
dont aides individuelles	379 750,00 €	353 750,00 €	26 000,00 €	480 500,00 €	408 625,00 €	71 875,00 €	595 750,00 €	529 750,00 €	66 000,00 €	963 750,00 €	845 750,00 €	118 000,00 €	1 551 750,00 €	1 361 750,00 €	190 000,00 €	3 971 500,00 €	3 499 625,00 €	471 875,00 €
Aides à l'ingénierie	107 843,50 €	107 003,50 €	840,00 €	110 833,50 €	108 313,50 €	2 520,00 €	105 888,50 €	103 648,50 €	2 240,00 €	119 783,50 €	115 863,50 €	3 920,00 €	140 803,50 €	134 363,50 €	6 440,00 €	585 152,50 €	569 192,50 €	15 960,00 €
dont part fixe	95 183,50 €	95 183,50 €		95 333,50 €	95 333,50 €		85 108,50 €	85 108,50 €		81 383,50 €	81 383,50 €		81 383,50 €	81 383,50 €		438 392,50 €	438 392,50 €	- €
dont part variable	12 660,00 €	11 820,00 €	840,00 €	15 500,00 €	12 980,00 €	2 520,00 €	20 780,00 €	18 540,00 €	2 240,00 €	38 400,00 €	34 480,00 €	3 920,00 €	59 420,00 €	52 980,00 €	6 440,00 €	146 760,00 €	130 800,00 €	15 960,00 €
TOTAL	487 593,50 €	460 753,50 €	26 840,00 €	591 333,50 €	516 938,50 €	74 395,00 €	701 638,50 €	633 398,50 €	68 240,00 €	1 241 033,50 €	1 119 113,50 €	121 920,00 €	1 850 053,50 €	1 653 613,50 €	196 440,00 €	4 871 652,50 €	4 383 817,50 €	487 835,00 €