

Communauté de communes
Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN OPAH-RU

Période 2022 – 2027

Convention n°007PRO028 signée le 31/08/2022

La présente convention est établie entre

Entre la **Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa présidente, Françoise GONNET-TABARDEL,

La commune de Bidon, représentée par son maire Brigitte DUMARCHE,

La commune de Bourg Saint Andéol, représentée par son 1er adjoint Patrick GUERIN,

La commune de Gras, représentée par son maire Jean-Paul CROIZIER,

La commune de Larnas, représentée par son maire Bernard CHAZAUT,

La commune de Saint Just d'Ardèche, représentée par son maire Brigitte PUJUGUET-GUIGUE,

La commune de Saint Marcel d'Ardèche, représentée par son maire Jérôme LAURENT,

La commune de Saint Martin d'Ardèche, représentée par son maire Daniel ARCHAMBAULT,

La commune de Saint Montan représentée par son maire Christophe MATHON,

La commune de Viviers, représentée par son maire Martine MATTEI,

L'État, représenté par M. le préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Thierry DEVIMEUX,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet et le Président du Conseil Départemental effectif au 26/02/2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, le 24 mai 2012

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 29 avril 2022,

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 26/04/2017,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 10/05/2022 au 10/06/2022, au siège de la Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche et sur le site internet de la CC DRAGA, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°2022_075 du Conseil communautaire de la Communauté de communes DRAGA, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 30 juin 2022, autorisant la signature de la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2022_72 du Conseil municipal de la Commune de Bourg-Saint-Andéol en date du 29 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022-038 du Conseil municipal de la Commune de Viviers en date du 26 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022_42 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Marcel d'Ardèche en date du 28 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022-64 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Martin d'Ardèche en date du 29 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022 07 12/05 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Just d'Ardèche en date du 12 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022_06_055D du Conseil municipal de la Commune de Saint-Montan en date du 14 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022_039 du Conseil municipal de la Commune de Larnas en date du 29 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°D2022-009 du Conseil municipal de la Commune de Bidon en date du 27 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022_15 du Conseil municipal de la Commune de Gras en date du 29 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche sur le projet de convention d'OPAH-RU, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 4 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

- Préambule 5
- Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 8
- Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 8
  - 1.1. Dénomination de l'opération 8
  - 1.2. Périmètre et champs d'intervention 8
- Chapitre II – Enjeux de l'opération 8
- Article 2 – Enjeux 8
- Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération 10
- Article 3 – Volets d'action 10
  - 3.1. Volet urbain 10
  - 3.2. Volet foncier 13
  - 3.3. Volet immobilier et lutte contre la vacance 15
  - 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 18
  - 3.5. Volet copropriété 21
  - 3.6. Volet énergie et précarité énergétique 24
  - 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 25
  - 3.8. Volet social 26
  - 3.9. Volet patrimonial et environnemental 26
- Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 28
  - 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention 28
- Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 30
- Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 30
  - 5.1. Financements de l'Anah 30
  - 5.2 Financements des collectivités maîtres d'ouvrage 31
  - 5.3 Participation de Procivis 33
  - 5.4 Autres financements 33
- Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 34
- Article 6 – Conduite de l'opération 34
  - 6.1. Pilotage de l'opération et suivi d'activité 34
  - 6.2. Suivi-animation de l'opération 34
  - 6.3 Évaluation et suivi des actions engagées 36
- Chapitre VII – Communication 37
- Article 7 - Communication 37
- Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 38
- Article 8 - Durée de la convention 38
- Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention 38

➔ ANNEXES 40

- Annexe 1 : carte des périmètres renforcés de Bourg Saint Andéol et Viviers (inchangés par rapport à la précédente OPAH-RU) 41
- Annexe 2 : Détail des aides de la CC DRAGA, de la commune de Bourg-Saint-Andéol et de la commune de Viviers prévues dans l'OPAH-RU 43
- Annexe 3 : Carte des périmètres « opération façade » sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers 45
- Annexe 4 : Synthèse des actions à réaliser sur les immeubles au cœur des îlots prioritaires 47

▪ Préambule

Située en Sud Ardèche (07) dans la vallée du Rhône, à la limite des départements de la Drôme (26), du Vaucluse (84) et du Gard (30), la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) a été créée le 1er janvier 2004.
Située sur la rive droite du Rhône, à l'extrême sud-est de l'Ardèche méridionale, la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA) regroupe 9 communes et compte 18 917 habitants (INSEE RP 2019). Les communes les plus peuplées sont Bourg-Saint-Andéol avec 7 187 habitants (INSEE RP 2019) et Viviers avec 3 689 habitants (INSEE RP 2019). Ces deux communes semi urbaines, Viviers et Bourg-Saint-Andeol, disposent d'une offre de services et équipements, d'un poids démographique conséquent et d'une diversité de typologies de logements (collectif et individuel) et de logements sociaux. Les autres communes, Saint-Just-d'Ardèche, Saint-Marcel-d'Ardèche, Saint-Martin-d'Ardèche et Saint-Montan sont des bourgs ruraux et/ou touristiques, tandis que Gras, Larnas et Bidon sont des villages ruraux et résidentiels.

Cette intercommunalité bénéficie de l'influence de deux pôles urbains principaux : Pierrelatte situé à 5 km de Bourg-Saint-Andéol et Montélimar situé à 11 km au nord-est de Viviers. La vallée du Rhône constitue un bassin d'emploi favorable avec notamment la présence des sites nucléaires du Tricastin, de Cruas-Meysse et de Marcoule. La communauté de communes DRAGA se situe également à l'entrée des Gorges de l'Ardèche, réserve naturelle nationale, haut lieu touristique.

La tendance démographique à l'échelle de l'intercommunalité est globalement positive sur une période longue, mais il est constaté sur la période récente une relative baisse de la population. L'attractivité du territoire se fait majoritairement au profit des communes périphériques de Viviers et de Bourg-Saint-Andéol. Les villes-centres de l'intercommunalité concentrent quant-à-elles le parc locatif, privé et social et une population aux ressources modestes qui présente des signes de précarisation.

Le 1er PLH de la Communauté de communes DRAGA a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 24 mai 2012, pour une période de 6 ans.
Au regard de l'intérêt d'élaborer un document unique tenant lieu à la fois de Plan Local d'Urbanisme et de Programme Local de l'Habitat, de la cohérence des orientations d'urbanisme et d'habitat sur le territoire et de la volonté de synchroniser les échéances liées à sa mise en œuvre, le conseil communautaire a prescrit, par délibération du 12 avril 2018, l'élaboration d'un PLUi-H sur son territoire.
Dans ce contexte, deux prorogations successives du PLH 2012-2018 d'une durée de 3 ans chacune, ont été demandées et accordées par le préfet. Ces prorogations prévoient le maintien à l'identique des objectifs, plans d'actions et budgets consacrés annuellement au programme.
L'une des actions du PLH concerne notamment l'amélioration du parc privé ancien (axe 3 - action 11 du programme d'actions) et notamment, agir sur le bâti dégradé et vétuste, lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique, mobiliser les logements vacants pour les remettre sur le marché de la location, développer une offre locative privée conventionnée sociale et très sociale.

Afin d'y répondre, la CC DRAGA a fait le choix de mettre en place, dès avril 2015 et pour une durée de 5 ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) couvrant l'intégralité de son territoire comprenant 2 secteurs renforcés.
Cette opération qui s'est achevée en 2020, a permis de mettre en place partout sur le territoire une dynamique de rénovation de l'habitat privé.

Plusieurs services d'accompagnement-conseil et actions de sensibilisation à destination des particuliers et des communes sont par ailleurs proposés sur le territoire :
- Permanence d'un architecte-conseil depuis janvier 2017
- Permanence d'un conseiller énergie de l'ALEC 07 au travers du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) ou France Rénov.

Si les bilans de ces différentes actions font apparaître des résultats plutôt positifs en matière d'amélioration de l'habitat privé sur la CC DRAGA, cela ne suffit pas à enrayer certaines problématiques lourdes identifiées sur le territoire.
Aussi, afin de poursuivre les efforts engagés, la CC DRAGA s'est prononcée, courant 2019, favorablement au lancement d'une étude pré-opérationnelle visant à étudier l'opportunité de reconduire un dispositif d'amélioration de l'habitat sur son territoire intercommunal.

La mise à jour du diagnostic et le bilan d'évaluation de cette première OPAH-RU menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par le bureau d'études Urbanis ont permis de relever plusieurs enjeux face aux grands constats de territoire qui sont les suivants :

➔ **Maintenir un développement de l'offre de logement équilibrée sur le territoire :**
- Une stabilité démographique sur la période récente, mais une taille des ménages qui diminue avec notamment une augmentation de la part de personnes seules qui accroît le besoin en nombre de logements.
- Une bonne dynamique du marché immobilier, mais un délaissement des centres-bourgs qui se dégradent et une tension sur les maisons individuelles en périphérie qui tendent à se développer en zone pavillonnaire.
- Une offre locative privée développée et de qualité existante sur l'ensemble du territoire, mais un parc social en tension.

A ce titre, le dispositif d'OPAH-RU reste tout à fait adapté pour inciter les propriétaires privés et permettre le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés par la production de logements locatifs privés conventionnés.

➔ **Requalifier les logements vétustes ou dégradés afin de lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement et favoriser le maintien des personnes âgées à domicile**
- Une fragilisation et précarisation de certaines catégories de la population qui devraient s'accentuer avec la crise.
- Un potentiel fort d'amélioration énergétique du parc de logement (avec près de la moitié des résidences principales construites avant 1971 et principalement dans les centres-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et Viviers) et de nombreux ménages en situation de précarité énergétique.
- Un vieillissement des ménages avec des besoins de petits logements adaptés près des commerces et services
- Des situations d'habitat indigne qui persistent et un repérage au compte-goutte
- Une multiplication des arrêtés de mise en sécurité, qui se sont notamment accentués suite au séisme du Teil en novembre 2019.
- Des arrêtés d'évacuation liés au séisme

Les besoins demeurent importants afin de soutenir les propriétaires occupants, notamment les plus modestes, dans la réalisation de travaux adaptés.

➔ **Enrayer le phénomène de vacance :**
- Une augmentation générale du taux de vacance de longue durée sur le territoire et en particulier dans les centres historiques de Viviers et Bourg-Saint-Andéol et dans les grandes copropriétés de cette dernière
- Des logements vacants pris dans une spirale de dégradation face à des contraintes patrimoniales entraînant des coûts de rénovation importants

➔ **Intervenir auprès des copropriétés fragiles et dégradées identifiées :**
- Des copropriétés fragiles qui nécessitent un accompagnement dans l'engagement d'une démarche de travaux
- La copropriété La Jeannette, identifiée dans le Plan Initiative Copropriété (PIC) pour laquelle aucune stratégie opérationnelle n'a pu être mise en œuvre pour contrer la spirale déqualifiante.

- ➔ **Revitaliser les centres-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et Viviers en pérennisant les actions sur les périmètres renforcés définis dans la précédente OPAH-RU :**
  - Une concentration des problématiques identifiées sur le territoire sur ces centres-bourgs (pauvreté, dégradation, vacance, habitat indigne, etc.) avec des secteurs potentiels de renouvellement urbain
  - Une difficile conciliation entre la mise en valeur du patrimoine et les modes d'habiter d'aujourd'hui, notamment dans le centre de Viviers, protégé par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) depuis 2007.
  - Une requalification des espaces publics des centres-bourgs apportant des aménités urbaines et favorisant la dynamique de rénovation des logements.
  - Des façades et un patrimoine qui se dégradent

- ➔ **Coordonner l'action publique et partenariale dans la politique de l'habitat privé :**
  - Communication interne pour inclusion de l'ensemble des communes
  - Un contexte de multiplications des aides financières et des interlocuteurs
  - La mise en place d'un Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) / France Rénov
  - Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et coordination avec les acteurs locaux
  - La sensibilisation, protection et valorisation patrimoniale

Plus récemment, les villes de Viviers et de Bourg Saint Andéol ont été lauréates du Programme « Petites Villes de Demain ». Sous impulsion étatique, ce nouveau programme constitue le prolongement du dispositif « Action Cœur de Ville » en s'adressant cette fois-ci au maillage plus fin des pôles urbains de moins de 20 000 habitants, exerçant des fonctions de centralités à l'échelle locale. L'objectif est la revitalisation de ces espaces en améliorant les conditions de vie des habitants selon plusieurs thématiques : habitat, commerce, espaces publics, services, mobilité.

Sur la période précédente, le territoire a mis en œuvre une politique habitat en faveur de la rénovation de l'habitat privé. Les objectifs tant qualitatifs que quantitatifs ont été globalement atteints et ont permis d'accompagner de nombreux ménages modestes. Cependant, elle n'a pas permis une résorption des situations de dégradation particulièrement lourdes concentrées en centre-ville de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Le volet incitatif de l'OPAH-RU a en effet permis aux propriétaires volontaires d'engager les rénovations nécessaires, mais les "points durs" du territoire subsistent. Ainsi, les orientations suivantes illustrent à la fois la nécessité de poursuivre et d'optimiser le volet incitatif de l'OPAH-RU en intégrant les évolutions des programmes nationaux, mais aussi d'engager le territoire sur des actions plus volontaristes, portant un volet coercitif tant sur les secteurs renforcés qu'à l'échelle du territoire intercommunal.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de définir une stratégie d'intervention basée sur plusieurs axes :

Accompagner les ménages (les plus modestes) à la rénovation de leur logement

- centraliser les demandes
- fluidifier le cheminement des propriétaires dans la construction de leur projet
- optimiser les financements en place en fonction des situations individuelles et en tenant compte de tout l'écosystème d'aides
- favoriser la rénovation énergétique des grandes copropriétés d'après-guerre

Lutter contre la vacance en centre-ancien

- avoir une action incitative forte et adaptée au centre-ville
- intervenir de manière coercitive sur des secteurs ciblés
- valoriser le patrimoine en intervenant sur les façades

Agir localement contre l'habitat indigne

- faciliter le signalement des ménages en situation de fragilité vis-à-vis de leur logement

- Tisser un partenariat durable entre opérateur/villes/services sociaux
- Créer des instances d'échanges locales

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

▪ Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

▪ Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

○ 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes Du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, la commune de Bourg-Saint-Andéol, la commune de Viviers, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) dénommée Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain DRAGA.

○ 1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'opération s'applique à l'ensemble des neuf communes de la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, soit : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers.

Les deux centre-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers ont été retenus pour bénéficier d'un secteur renforcé en raison des besoins spécifiques d'amélioration du parc de logements :

- Le **centre-ville de Bourg-Saint-Andéol**
- Le **centre-ville de Viviers**

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

▪ Chapitre II – Enjeux de l'opération

▪ Article 2 – Enjeux

Les enjeux en matière d'actions sur l'amélioration de l'habitat privé sont les suivants :

➔ **La rénovation énergétique comme enjeu fort du territoire reposant sur une bonne articulation entre OPAH-RU et Service public de la rénovation énergétique**

La mise en place d'un Service Public de Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH / France Rénov) au 1er janvier 2021, porté par le Département de l'Ardèche et dont la mise en œuvre opérationnelle est confiée à l'ALEC 07 permet actuellement de centraliser les demandes d'informations et d'apporter un conseil de premier niveau sur les projets de travaux de rénovation énergétique à tous les publics. En fonction du projet envisagé, un accompagnement gratuit peut ensuite être proposé.
Le dispositif programmé d'OPAH-RU prévoit un accompagnement gratuit aux particuliers, sur les plans technique, administratif et financier par l'opérateur à destination des publics dits "modestes" (soumis à conditions de ressources fixées par l'ANAH) ainsi qu'aux propriétaires bailleurs (acceptant de conventionner leur logement avec l'ANAH) sur la base d'une visite-conseil.
La coordination entre SPPEH et OPAH-RU est un objectif fort, pour assurer une cohérence d'action, une meilleure visibilité sur le territoire, éviter les "actions doublons" et assurer une communication thématique. Lors des tables-rondes, les élus ont souligné la complexité du contexte mouvant des aides à la rénovation et la nécessité d'organiser le premier contact et l'accompagnement d'un porteur de projet. **Cette organisation repose sur l'articulation entre l'OPAH-RU et son opérateur et le SPPEH (France Rénov).**

Une organisation efficiente qui vise :

- Pour le porteur de projet, un accompagnement qui permet d'aboutir à un projet de rénovation de qualité et cohérent par rapport aux besoins du logement en visant une optimisation financière des différentes aides qui existent (en dehors même de l'OPAH-RU).
- Pour la collectivité, une efficacité de l'action publique à travers le financement de deux dispositifs : l'OPAH-RU et le SPPEH.

A cet effet, des **outils communs** seront mis en place pour optimiser la coordination entre SPPEH et OPAH-RU. Aussi et pour assurer une réactivité et une forte disponibilité auprès des porteurs de projet, les 2 dispositifs SPPEH et OPAH-RU seront présents comme porte d'entrée et comme possibles accompagnateurs à la rénovation. Le fléchage vers l'un ou l'autre des dispositifs se fera en fonction du niveau de ressources des ménages : les ménages au-dessus des plafonds ANAH seront invités à s'adresser au SPPEH et les ménages sous ces plafonds de ressources s'adresseront à l'opérateur de l'OPAH-RU. Ce fléchage permettra d'orienter les ménages directement vers les bons interlocuteurs en limitant les renvois vers l'un ou l'autre des dispositifs. Cela permettra aussi de ne pas engorger le SPPEH et permettre plus de réactivité, ainsi qu'une implantation locale renforcée. Une organisation entre le SPPEH et l'OPAH-RU sera toutefois nécessaire pour recontacter les ménages n'ayant pas sollicité le dispositif adapté à leur situation. L'opérateur d'OPAH-RU accompagne le porteur de projet jusqu'à la réalisation des travaux et l'obtention des aides et ce quel que soit le type d'aide ANAH mobilisée : Ma Prime Rénov Sérénité ou Ma Prime Rénov.

➔ **Mettre en place une opération façade sur les communes volontaires :**

Il a été constaté lors du diagnostic un besoin de rénovation des façades sur certaines communes. De plus, certains élus ont manifesté leur intérêt pour engager une action volontaire sur cet aspect. L'ANAH a récemment ouvert la possibilité de financer ce type d'opération sous certaines conditions. L'opportunité de déployer ces outils sur les communes du territoire est donc saisie comme venant compléter le panel des moyens mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.

➔ **Maintenir le principe de secteurs renforcés sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers compte-tenu des enjeux spécifiques de ces centralités**, et des besoins d'intervention en matière de renouvellement urbain.

Les centres historiques de ces communes concentrent des particularités, des problématiques et donc des enjeux spécifiques (offre en logements locatifs à soutenir, parc de logements vacants important, habitat dégradé prégnant, secteurs sauvegardés…) Il convient donc de conserver les périmètres renforcés déterminés dans la précédente OPAH-RU et de proposer des actions spécifiques sur ces centres : aide à la rénovation, opération de restauration immobilière, actions foncières...

➔ Mise en œuvre opérationnelle d'actions coercitives sur des immeubles ou îlots dégradés en centre-ville (Bourg-Saint-Andéol / Viviers), **nécessitant des interventions fortes, complémentaires au cadre incitatif.**

S'assurer de l'éligibilité des opérations aux financements RHI THIRORI, mobilisables en cas de déficit foncier, en lien avec les procédures à initier (DUP Loi Vivien, DUP ORI, arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité avec ou sans interdiction définitive d'habiter).

➔ Engager une **réflexion globale** sur les aménagements urbains de manière complémentaire aux actions portées sur l'habitat et les îlots dégradés, et en lien avec le programme "**Petites Villes de Demain"** :

A Bourg-Saint-Andéol : dans la continuité de ce qui a déjà été fait avec des aménagements sur le cœur de ville, en lien avec les interventions sur l'habitat dégradé à conduire sur l'îlot av. Jean Jaurès notamment,

A Viviers, en liant le projet urbain à la politique habitat, ciblée sur les axes concernés et envisager des requalifications d'espaces publics dans le cœur de ville.

➔ **Intervenir sur les copropriétés** :

Accompagner la rénovation énergétique des grandes copropriétés d'après-guerre. Le dispositif Ma Prime Rénov Copropriété a mis en place, à l'échelle nationale, une aide au syndicat des copropriétaires, pour toutes les copropriétés. Il s'agit de s'appuyer sur ce dispositif pour favoriser la rénovation énergétique, notamment du parc des grands ensembles d'après-guerre.

Redressement de la copropriété la Jeannette : la situation de la Jeannette s'avère prioritaire et nécessite une intervention adaptée afin d'améliorer la situation de la copropriété de manière pérenne. Au moyen d'un POPAC, une action de redressement sur le long terme est envisagée, en intervenant dans un premier temps par des actions sur l'amélioration de la gestion, préalables à toute démarche travaux.

- ➔ **Renforcer la position des communes dans le repérage, le signalement et le suivi des situations d'habitat indigne**. Il est proposé, pour permettre l'échange et l'implication des élus dans le dispositif d'OPAH-RU, d'organiser un comité de suivi afin de suivre les dossiers en cours et réalisés de l'OPAH-RU mais également de faire un point sur les situations d'habitat indigne. L'ensemble des communes sera convié afin de bénéficier de leurs retours sur les situations, de partager les informations et de construire une stratégie commune. L'objectif est donc double : informer au mieux les élus du territoire sur les projets de rénovation à l'œuvre sur leur commune et créer une instance d'échange sur les situations de mal logement. Ce suivi de l'habitat indigne et des besoins de relogement permettra également un suivi de l'expérimentation Permis de Louer envisagée sur 3 communes du territoire (Saint-Marcel d'Ardèche, Bourg-Saint-Andéol, Viviers).

- ➔ Renforcer l'animation et la communication entre l'opérateur, la DRAGA, l'opérateur SPPEH et les communes. **Des outils de suivi précis seront mis en place pour assurer le pilotage de la future OPAH-RU**. Ces outils devront être mis à la disposition de la DRAGA mais également des communes afin d'assurer une bonne lisibilité des actions sur les communes. Par le retour d'information, les élus pourront plus facilement guider les propriétaires sur les interlocuteurs à mobiliser et l'opportunité que représente l'OPAH-RU.

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

Afin de répondre au mieux aux objectifs affichés de l'OPAH-RU, la DRAGA s'engage à mettre en place les actions telles que définies ci-dessous :

▪ Article 3 – Volets d'action

○ 3.1. Volet urbain

L'objectif de cette action est de renforcer l'attractivité des centres-villes de Viviers et de Bourg Saint Andéol. L'inscription des deux communes au programme Petites Villes de demain permet de soutenir cette volonté grâce au recrutement d'une cheffe de projet dédiée. Un lien étroit sera établi entre l'animation de l'OPAH-RU et le projet mené dans le cadre de Petite Ville de Demain afin d'assurer une cohérence d'intervention.

Les actions en faveur de l'habitat privé qui seront mises en œuvre durant les 5 ans de l'OPAH-RU seront complétées par un plan d'actions :

- pluri thématique (mobilités, commerces et services, formes urbaine/ Patrimoine, Espaces publics, Mobilité et connexions, Equipements et accès à la culture)
- et transversal (développement durable et concertation)

dans la perspective d'une vision toutes thématiques et acteurs confondus, en faveur de l'attractivité des centres-villes. Ces éléments seront déclinés dans la convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Ces projets prennent appui sur les secteurs où le renouvellement urbain a déjà commencé et les immeubles prioritaires, et cela pour créer un effet d'entrainement pour la rénovation des deux centres-bourgs.

DEUX PROJETS PHARES

Les deux municipalités de Bourg-Saint-Andéol et Viviers ont chacune un projet structurant qu'elles considèrent comme clé pour le réinvestissement de ces centres-bourgs, à savoir :

- A Bourg-Saint-Andéol, la réalisation du « FORUM » et la requalification de ses abords. Ce projet est un équipement public, un tiers lieu socio-culturel composé d'une médiathèque, un espace dédié à la vie sociale et associative et un espace dédié à la jeunesse.

- A Viviers, la rénovation des anciennes écuries en cellules commerciales et artisanales au niveau de la Place de la Roubine et la requalification de la placette. Ce projet est dédié à de l'artisanat et au petit commerce de détail.

Outre ces projets phares, les municipalités ont par ailleurs comme objectifs :

A BOURG-SAINT-ANDEOL

- **Des projets de valorisation de l'espace public :**

D'une part avec la requalification, progressive, des rues du centre-ville élargi. Depuis 2015, une programmation pluriannuelle planifie la requalification des rues et places. Les prochaines rues concernées sont : la liaison piétonne entre le site de « LA CASCADE » et le centre-ville (finalisation en 2022) et les rues et les places du centre-historique : la place de la république, la rue neuve et la rue des Trives (à proximité de l'ilot de la Baleine) (finalisation en 2023).

D'autre part, la restructuration et requalification des entrées de villes et des axes structurants avec au nord-Est, le Quai Fabry, le long du Rhône (finalisation en 2022) et à l'ouest, la restructuration et requalification de l'avenue Maréchal Leclerc (étude en cours)

- **Améliorer la signalétique depuis les entrées de ville**

Un projet d'amélioration par la création d'une signalétique spécifique à l'horizon 2023 est programmé par la municipalité. Elle permettra la mise en place d'outils d'information et de communication permettant de rendre plus intuitifs et agréables, les cheminements des habitants, des touristes et des usagers de passage dans le centre-ville. L'objectif de cette étude est d'œuvrer sur les différents atouts présents et futurs du centre-ville :

  - Les services : en facilitant l'accessibilité des établissements recevant du public,
  - Le stationnement et la mobilité : En améliorant le repérage des parkings et la signalisation des différents moyens de transport.
  - Le parcours marchand : En optimisant l'accès aux commerces par une signalétique commerciale de qualité,
  - Le patrimoine : Par une mise en valeur spécifique,
  - Les évènements et la culture : En signalant et montrant qu'il se passe quelque chose

- **Poursuivre le travail engagé sur la dernière OPAH-RU**, en réalisant une étude d'opportunité pour acquisition transformation du 6 rue baleine en un espace public et en travaillant les connexions entre le centre-bourg et Carmatex / Neptune (projet réalisé sous la dernière OPAH). L'objectif de ce dernier projet est de penser les aménagements en intégrant la copropriété La Jeannette (accompagnée dans le cadre du POPAC), le projet de restructuration du bâtiment quai Tzélépoglou accueillant le centre de loisirs et la future maison des internes (à créer).

A VIVIERS

- **Des projets de valorisation de l'espace public**

D'une part, à l'horizon 2023, la municipalité souhaite réaliser la requalification urbaine et paysagère des abords des futures boutiques situées dans les anciennes écuries (placette devant les écuries, aménagement paysager des cheminements vers le parking du Creux, vers le port, vers le centre historique, etc)

D'autre part, en poursuite d'actions menées sur la période de la précédente OPAH-RU, la requalification progressive des espaces publics du centre-bourg (végétalisation, enfouissement du réseau de fibre optique en centre-ancien, dans le même temps des réseaux aériens subsistants en façade d'immeuble). Ont été identifiées, parmi les priorités :

- la revitalisation de la place de la république (étude en cours),
- l'aménagement paysager du belvédère de Châteauvieux (finalisation en 2022),
- l'aménagement d'une zone de jardins partagés à disposition des habitants du centre-bourg de Viviers (finalisation en 2022),
- l'aménagement paysager du gymnase (finalisation en 2022)
- la restructuration et requalification de l'entrée de ville Nord prenant en compte le parvis devant l'Hôtel de Ville

- **Des actions de valorisation de l'espace public lié à la réalisation d'une étude mobilité**

La commune souhaite pouvoir disposer d'une vision plus fine et stratégique du fonctionnement et de l'organisation des mobilités en centre bourg. Aussi, l'étude envisagée a pour objectifs :

- de définir un plan de circulation en lien avec l'aménagement des espaces publics, les quartiers et les équipements/ les services, dans une démarche de revitalisation du centre-bourg ;
- d'anticiper les évolutions à venir sur les flux de déplacement en évaluant l'impact de l'ouverture de la déviation du Teil, l'extension à venir de la ligne de Montélibus, l'aménagement du port et le développement des modes actifs en lien avec la ViaRhona.

- **La création et la rénovation d'équipements publics** comme le théâtre municipal et la construction d'une maison de santé pluri professionnelle (finalisation en 2023)

- **L'étude de requalification de l'ilot de l'hôpital en cœur historique**

Cette étude visera à accompagner la commune de Viviers dans :

- La réflexion sur le devenir du site et du bâtiment et de proposer plusieurs scénarios d'aménagement possibles
- L'élargissement de la réflexion autour de la requalification d'un ilot (Hôpital + bâtiments SCI SAROCE adjacents)

Cette étude permettra de définir le futur usage du site au regard des urbanités présentes (commerces, offre de logements et d'équipement). Cette étude s'appuiera sur des réflexions autour de l'amélioration des équipements publics, soit dans leur fonctionnement, soit dans leur dimension, pour répondre aux besoins de la population : bibliothèque, ALPEV, association, salle de jeunes, mairie, …

ACTIONS COMMUNES aux deux centres bourgs Petites Villes de Demain

Une étude stratégique de revitalisation commerciale dite SHOP'IN, ayant pour objectif d'évaluer la santé du tissu commercial et d'établir des préconisations pour redynamiser le commerce de proximité dans l'objectif de revitaliser les RDC commerciaux est prévue courant 2022. (Finalisation en 2022)

Objectifs / Indicateurs de résultats:

Objectifs	Indicateurs de résultats
Requalifier les espaces publics	Nombre de projets amorcés Nombres de projets finalisés Consommation de l'enveloppe financière dédiée
Redynamiser l'offre commerciale du CV	Nombre d'installations de nouveaux commerces Évolution du chiffre d'affaires cumulé sur le centre-ville Évolution du nombre de commerces / vacants Évolution du nombre de touristes par an
Valoriser les atouts patrimoniaux du CV	Nombre de projets façades financés

	Nombre de bâtiments patrimoniaux remarquables rénovés par les communes

○ 3.2. Volet foncier

3.2.1. Suivi des DIA et DPU

Une veille sur les ventes est nécessaire pour vérifier les transactions notamment sur les immeubles repérés comme dégradés, ou sur lesquels il y a de la suspicion de logements insalubres. **Cette veille permettra d'identifier les acquéreurs et envisager une prise de contact dans le cadre de l'OPAH-RU**. Le suivi des DIA sera assuré par la Collectivité qui interpellera l'opérateur pour la prise de contact.

3.2.2. Intervention ciblée sur les immeubles issus des études de faisabilité à l'îlot

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 2 études d'îlot ont été réalisés sur des secteurs sélectionnés du centre-historique de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Il est ressorti de cette investigation et analyse des besoins, une nécessité d'intervention coercitive sur 6 immeubles (3 situés à Bourg Saint Andéol et 3 à Viviers). Ces immeubles ont été identifiés pour des opérations de recyclage foncier et immobilier, afin de renouveler l'offre. D'autres leviers d'intervention sont par ailleurs envisagés sur les autres immeubles des 2 îlots, allant d'un accompagnement incitatif à une action pro-active auprès des propriétaires ou occupants et sont détaillés en annexe de la présente convention.
Des acquisitions immobilières par les collectivités sont donc envisagées sur certains immeubles mais également la prise d'une Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière.

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

Cet outil permet d'inciter fortement les propriétaires :

- soit à réhabiliter leur immeuble suivant le programme de travaux préconisé dans la DUP travaux;
- soit à vendre à des investisseurs privés prêts à réaliser le programme de travaux ;
- soit à exercer leur droit de délaissement à la collectivité.

La mise en œuvre d'une ORI, à Bourg Saint Andéol et Viviers, sera validée en comité de pilotage s'il s'avère nécessaire de mobiliser cet outil.





Ilot Grande Rue / rue du Château / rue du Fournas à Viviers et îlot Avenue Jean Jaurès / rue de Tourne à Bourg Saint Andéol

L'opérateur sera chargé de :

- préparer la DUP travaux sur les immeubles en ORI et de réaliser l'animation auprès des propriétaires de ces immeubles ;
- étudier la faisabilité d'opérations d'aménagement pour produire de nouveaux logements dans l'existant.

Les partenaires de l'OPAH-RU s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires pour permettre la réalisation de ces opérations.

Des dossiers d'éligibilité RHI/THIRORI devront être réalisés pour calibrer finement le projet et valider les conditions de financement de l'Anah, dans le cas où le propriétaire use de son droit de délaissement et que la collectivité fait les travaux (financement Anah en ORI).

D'autres actions pourront également être engagées dans le cadre de l'OPAH-RU en fonction de la volonté de la Communauté de Communes et des Mairies concernées pour envisager l'acquisition de bien permettant de bénéficier de subventions de l'ANAH centrale, telle que la réalisation d'étude de calibrage RHI/THIRORI.

La liste des adresses prioritaires et les actions à initier pour chacune des adresses est annexé à la présente convention.

Par ailleurs des études de faisabilité sur d'autres immeubles situées au sein des périmètres renforcées pourront également être réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, afin d'envisager les leviers coercitifs adaptés.
Un immeuble à Bourg-Saint-Andéol complémentaire aux immeubles identifiés dans les îlots pourra faire l'objet d'une prise de DUP ORI, il s'agit de l'immeuble situé au 26 boulevard Rambaud, dont les étages sont vacants depuis de nombreuses années et qui a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent et de travaux d'office réalisés par la collectivité et d'un arrêté de péril ordinaire lié à des infiltrations. Devant l'inertie du propriétaire vis-à-vis de la réalisation d'un projet de travaux, il est donc envisagé la prise d'une DUP ORI sur cet immeuble.

Le suivi de l'ORI est intégré aux prestations de l'opérateur et subventionnée par l'ANAH au titre du suivi-animation de l'OPAH RU.

Calendrier de mise en place de l'ORI
La mise en place de l'opération de restauration immobilière se fera après démarrage de l'OPAH-RU et selon des calendriers différents en fonction des immeubles. La phase de constitution de dossier DUP ORI sur les premiers immeubles pourra être engagée à partir du second trimestre 2023 pour une prise d'arrêté préfectoral qui pourrait intervenir en 2024, la phase d'animation d'ORI démarrerait donc en 2024. Les autres immeubles pourront faire l'objet d'un dossier de DUP ORI en 2024 pour une prise d'arrêté envisagée en 2025 permettant d'engager la phase d'animation sur ces immeubles cette même année.

3.2.3. Mobiliser des outils pour pallier le déficit d'intervention du secteur privé

Les outils VIR (vente d'immeubles à rénover) et DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière) pourront être mobilisés sur des opérations en fonction des projets de sortie envisagés. Le dispositif VIR vise à s'appuyer sur des opérateurs pouvant porter des travaux et bénéficier des aides de l'ANAH tout en revendant le bien à des acquéreurs finaux et en protégeant ces derniers sur la consistance des travaux et les délais de réalisation. Le DIIF permettrait de la même manière, à un opérateur de bénéficier d'aide de l'ANAH pour la réalisation de travaux sur des immeubles vacants ou dégradés, avec pour objectif de proposer une offre locative pendant 9 ans puis une revente du bien dans le cadre d'un objectif de mixité sociale. Ces 2 outils d'un intérêt certain, pourront être mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU en fonction de l'immeuble en question, la nature du projet et l'opérateur en capacité de porter le projet.

Objectifs et indicateurs de résultats :

Opérations de restauration immobilière	Nombre d'immeubles animés en mode coercitif ORI Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'ORI Nombre d'immeubles prioritaires faisant l'objet de travaux de la part des propriétaires suite aux actions de suivi et d'accompagnement menées Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité suite à l'exercice du droit de délaissement/suite à une expropriation Nombre d'immeubles faisant l'objet d'une étude en RHI/THIRORI

○ 3.3. Volet immobilier et lutte contre la vacance

3.3.1 Agir sur la vacance et le parc le plus dégradé, conventionner les logements locatifs

L'objectif de cette action est de :

- favoriser les réhabilitations de qualité en complétant le dispositif "classique" de l'OPAH-RU sur le périmètre communautaire,
- rendre les périmètres renforcés d'OPAH-RU suffisamment attractifs pour des investisseurs, notamment afin d'atténuer les surcoûts de travaux des immeubles les plus dégradés,
- produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Le renforcement des financements sera favorisé notamment pour la réalisation de travaux dans les logements les plus dégradés. La grille de dégradation de l'Anah sera l'outil privilégié pour évaluer l'état du bâti selon les règles de calcul en vigueur. Si l'indice de dégradation est inférieur à 0,40 alors la dégradation est jugé inexistante ou faible, si l'indice de dégradation est compris entre 0,40 et 0,55 alors la dégradation est considéré moyenne et si

l'indice de dégradation est supérieur à 0,55 alors la dégradation est très importante. La grille ARS pourra également être utilisée.

Pour le périmètre communautaire :
Il est proposé la mise en place d'une aide complémentaire intercommunale de **10%** venant compléter celle de l'Anah pour les biens très dégradés (ID > 0.55).
Pour les périmètres renforcés :
Il est proposé la mise en place d'une aide complémentaire de **10 % (venant s'ajouter à la précédente)** apportée par les communes de Bourg-Saint-Andéol, Viviers.

➔ Des primes complémentaires pourront être mobilisées en secteurs renforcés :
- **Prime de réfection des parties communes** : mobilisable sur les immeubles en monopropriété faisant l'objet d'une rénovation complète de l'ensemble des logements en OPAH-RU afin d'encourager le traitement global et qualitatif de l'immeuble, conditionnée au respect des préconisations de l'opérateur. Montant forfaitaire : 2 000 € par immeuble, financé par les communes
- **Prime de "sortie de vacance »** : en complément d'une aide aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU pour la rénovation d'un logement dont la durée de vacance est au moins égale à 2 ans. Montant forfaitaire par logement : 1 000 € apportés par les communes sur les périmètres de centre-bourg de l'ensemble des communes de la DRAGA. Il s'agit des secteurs renforcés de Viviers et Bourg-Saint-Andéol, des périmètres de l'opération façade pour Bidon, Gras, Saint Just, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Montan. Pour la commune de Saint Martin d'Ardèche, le périmètre s'appuie sur le zonage UA du PLU et pour la commune de Larnas il s'appuie sur le secteur B "Le village" de la ZPPAUP (ces zonages pourront être revu en fonction de l'application du PLUi-H)
- **Prime de "mise en accessibilité"** : mobilisation pour les travaux d'accessibilité d'un immeuble ou d'un logement. Montant forfaitaire par logement : 500 € financé par les communes.

3.3.2 Agir sur la vacance et le parc le plus dégradé, appui aux nouveaux PO acquéreurs dans l'ancien

Pour renforcer l'acquisition de logements au sein du parc ancien compte tenu du potentiel de reconquête (Taux de vacance particulièrement important dans les centres de Viviers et Bourg-Saint-Andéol), la CC DRAGA veut, au travers de l'OPAH-RU, encourager les nouveaux acquéreurs dans leur projet de rénovation de logements dégradés et vacants.

Il s'agit d'accompagner de futurs propriétaires occupants en les aidant pour la réalisation de travaux au moyen d'une subvention intercommunale adossée aux aides de l'Anah **"travaux lourds"** visant à favoriser le recyclage foncier en faveur des acquéreurs de logements vacants dégradés en centre ancien.
L'OPAH-RU vise ainsi à encourager un type d'habitat moins consommateur d'espace.

La CC DRAGA apportera un complément de financements aux travaux de :
- **20 % pour les PO très modestes**
- **de 15 % pour les PO modestes,** d'un montant de travaux plafonné à 50 000 € HT.
- La DRAGA apporte également une aide financière complémentaire de **30% du montant HT des honoraires de maîtrise d'œuvre**, plafonné à 10 000 € HT de dépenses éligibles. Cette aide est **réservée aux PO "très modestes"** et permettrait donc une prise en charge à 100% des honoraires de maîtrise d'œuvre (une fois l'aide de l'ANAH prise en compte).

Prime "sortie de vacance" : en complément d'une aide aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU pour la rénovation d'un logement dont la durée de vacance est au moins égale à 2 ans et situé dans les centres-bourg des communes de la DRAGA. Il s'agit des secteurs renforcés de Viviers et Bourg-Saint-Andéol, des périmètres de l'opération façade pour Bidon, Gras, Saint Just, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Montan. Pour la commune de Saint

Martin d'Ardèche, le périmètre s'appuie sur le zonage UA du PLU et pour la commune de Larnas il s'appuie sur le secteur B "Le village" du règlement du SPR.
Prime forfaitaire par logement : **1 000 € par logement** apportés par les communes de l'intercommunalité.

3.1.3 Engager des actions pro-actives en direction des propriétaires de logements vacants

Sur la base des éléments travaillés en phase d'étude pré-opérationnelle, actualisé par les données LOVAC, un courrier accompagné d'un questionnaire seront envoyés aux propriétaires de logements vacants. Il s'agira de comprendre les raisons de la vacance notamment à Bourg Saint Andéol et Viviers. Le courrier invitera à une prise de contact de l'opérateur pour envisager une visite et un diagnostic de l'immeuble et mettra en avant les aides aux travaux apportées dans le cadre de l'OPAH-RU.
Cette action est à réaliser au démarrage de l'OPAH-RU et pourra être reproduite et adaptée en cours d'opération en fonction du taux de retour et de l'efficacité de la démarche.
Par ailleurs une action sera engagée auprès des professionnels de l'immobilier pour les informer du lancement du dispositif et pour qu'ils se fassent les relais des opportunités qu'ils présentent auprès des potentiels acquéreurs et porteurs de projets.

	Liste des adresses prioritaires RU - immeubles vacants		
	Adresses	**Parcelle**	**Problématique**
Bourg-Saint-Andéol	26 Boulevard Edouard Rambaud	AT0048	Immeuble dégradé et vacant
Bourg-Saint-Andéol	15 rue Olivier de Serre	AT0068	Immeuble dégradé et vacant
Bourg-Saint-Andéol	26 rue Trives	AT0073	Immeuble dégradé et vacant
Bourg-Saint-Andéol	6 rue Baleine	AT0075	Immeuble dégradé et vacant
Viviers	65 Grande Rue	AP0108	Immeuble dégradé et vacant
Viviers	67 Grande Rue	AP0109	Immeuble dégradé et vacant
Viviers	22 Faubourg La Cire	AP0076	Immeuble dégradé et vacant

Objectifs et indicateurs de résultats :

Lutter contre la vacance par la réhabilitation des immeubles	Nb de logements ayant engagé une réhabilitation dont : - Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) - Travaux décidés (devis validés) - Travaux en cours de réalisation - Travaux terminés Coût moyen des travaux réalisés dans les logements (distinction PO, PB) Montant des aides financières mobilisées et taux de reste à charge moyen par profil (PO M, PO TM, PB) Nombre de primes mobilisées (vacance, travaux communs, accessibilité) Nombre de logements vacants remis sur le marché

○ 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

➔ L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques d'habitat indigne sur le territoire et plus particulièrement sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

Le fichier PPPI dénombre sur Bourg Saint-Andéol une centaine de situations de potentiel habitat indigne soit 50% de la DRAGA et 45 situations à Viviers. Sur Bourg-Saint-Andéol, 3 logements potentiellement indignes sur 4 sont des constructions antérieures à 1949. Le croisement des ménages à bas revenus et des constructions anciennes constituant un facteur aggravant de suspicion d'habitat indigne, ces centres-villes constituent des périmètres à fort enjeu dans le traitement de l'habitat indigne.

Sur les 200 immeubles évalués en dégradation lourde ou en état de ruine lors du repérage terrain, 26% sont occupés au moins partiellement, soit 51 immeubles sur les 2 communes (15 à Viviers et 36 à Bourg Saint Andéol). Le repérage d'une potentielle dégradation ne constitue pas à lui seul une détermination de l'habitat indigne mais renforce la suspicion de présence d'habitats indignes sur ces secteurs.

➔ Un parc ancien de qualité médiocre sur le plan thermique et en particulier le parc locatif occupé par un fort pourcentage de ménages à faibles ressources :

Près de 85% des logements potentiellement indignes présents sur le territoire d'étude ont été construits avant 1949, 56,7% (117) des ménages vivant dans le PPPI sur l'intercommunalité sont des locataires alors qu'ils représentent 27,7% dans la part des résidences principales. Cette proportion est supérieure à celle du département dont le taux s'élève à 41,8%.

➔ Des immeubles impactés par le séisme du 11 novembre 2019

Suite au séisme de novembre 2019, il est constaté une augmentation du nombre de signalements et l'accentuation des problématiques structurelles sur certains bâtiments : 38 arrêtés d'évacuation à Viviers et 17 à Saint-Montan et de nombreux signalements sur plusieurs communes du territoire.
Au regard de l'état du bâti constaté lors de l'arpentage terrain, le nombre de procédures relatives à la sécurité des bâtiments pourrait être plus important (soupçons de périls potentiels sur d'autres éléments bâtis).

3.4.1 Descriptif du dispositif

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

Animer le réseau des partenaires pour le repérage des situations

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

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

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

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain pourront être au besoin partagées avec la mairie. En cas d'échec au traitement amiable de ces situations avec les propriétaires des logements concernés, elles pourront faire l'objet d'un échange au cours des comités de suivi OPAH-RU.

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

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

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

Accompagner les ménages pour répondre à la situation

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

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire) ;
- accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires ;
- travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- accompagnement, si besoin au relogement du ménage
- suivi du bon déroulement de la phase de travaux et appui pour trouver des solutions de relogement temporaire, si nécessaire ;
- coordination avec les partenaires impliqués.

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

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

- Des formations seront proposées lors de comités de suivi ou de bilan de dispositif. Plutôt que de prévoir des formations spécifiques, il est proposé de former les élus lors de la présentation de situations réelles. Ainsi les maires et les secrétaires de mairie pourront être conviés à cette occasion pour expliciter les pouvoirs de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Ce format semble plus adapté au besoin de la mairie et permettrait de garantir une participation active des élus.
- Accompagner pas à pas les maires et secrétaires de mairie dans l'exécution du pouvoir de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne lorsque la situation se présente.

Créer un fonds de solidarité pour lutter contre l'habitat indigne chez les propriétaires occupants

Pour lutter contre les situations d'habitat indigne de propriétaire occupant, la communauté de communes DRAGA décide de la création d'un fonds de solidarité intercommunal pour la lutte contre l'habitat indigne. Ce fonds permettra de déverrouiller des situations bloquées en raison de l'impossibilité des ménages à financer le reste à charge travaux. En effet il a été constaté lors de la précédente OPAH-RU que sur un nombre très limité de situations et malgré la mobilisation de tous les financements, des dossiers ne trouvaient pas d'issue favorable en raison du reste à charge travaux. Le montant de cette aide alloué par la DRAGA dépendra du reste à charge du propriétaire et sera ajusté en fonction de la situation du ménage et dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible pour ce fonds. D'un montant total de 10 000 € pour les 5 années d'animation, la mobilisation de ce fonds sera décidée en comité de pilotage et sur examen du dossier.

Engager des actions proactives en direction d'immeubles prioritaires au cœur des périmètres renforcés

Le repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, ainsi que l'expérience acquise lors du précédent dispositif ont permis d'établir une liste d'immeubles sur laquelle des actions pro-actives seront engagées.
Ces actions seront à engager dès la première année de l'OPAH-RU et sont de plusieurs natures :

- visites des logements et parties communes des immeubles
- rencontre avec les propriétaires pour connaître leur stratégie patrimoniale et présenter le dispositif d'aide
- rencontre des occupants des immeubles pour identifier d'éventuelles fragilités sociales, besoin de suivi social, de prises de procédures, de relogement…

La liste des immeubles prioritaires figure ci-après :

	Liste des adresses prioritaires RU		
	Adresses	**Parcelle**	**Problématique**
Bourg-Saint-Andéol	63 rue Olivier de Serre	AT0112	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	8 rue de Tourne	AT0251	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	6 rue de Tourne	AT0252	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	4 rue de Tourne	AT0253	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	27 rue Olivier de Serre	AT0095	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	29 rue Olivier de Serre	AT0094	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	31 rue Olivier de Serre	AT0089	Suspicion LHI
Viviers	18 Faubourg La Ciré	AP0078	Suspicion LHI
Viviers	20 Faubourg La Cire	AP0077	Vacant et suspicion LHI
Viviers	1 place Honoré Flaugergues	AP0090	Suspicion LHI
Viviers	11-13-15 Faubourg La Cire	AP0641	Suspicion LHI

3.4.2 Objectifs et indicateurs de résultats

Améliorer le repérage des situations	Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées (détail infraction RSD, insalubrité, péril) Nb de signalements des locataires pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de péril Nb de signalements reçus par les partenaires : élus, travailleurs sociaux, CAF, … Nb de logements situés dans les immeubles prioritaires confirmant une situation d'habitat indigne / Nb de logements visités situés dans les immeubles prioritaires
Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	Nb d'actions de sensibilisation / d'animation réalisées auprès des mairies et partenaires. Nb de mairies qui ont eu un soutien / un appui de l'opérateur suite à des signalements. Nb de procédures administratives LHI engagées (RSD, CCH, CSP), avancement Nb de procédures administratives LHI levées
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	Nb de situations résolues Dont avec relogement Dont avec travaux Nb de dossiers mobilisant le fonds de solidarité

○ 3.5. Volet copropriété

3.5.1 Syndicat de copropriétaires - Aide aux copropriétés énergivores

Plusieurs copropriétés présentant des besoins en matière d'amélioration énergétique ont été repérées.

Dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés », l'Anah propose une aide aux syndicats à destination de ces copropriétés ne présentant pas de signes aggravés de fragilités, mais ayant des difficultés à engager un programme d'amélioration énergétique ambitieux. Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- Avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et avoir été construite il y a plus de 15 ans ;
- Être immatriculée au registre national des copropriétés (RIC) ;
- Réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété permet de mobiliser une aide au syndicat des copropriétaires de 25%. Ainsi tous les copropriétaires sont éligibles quel que soit leur revenu ou leur statut d'occupation. Il semble donc pertinent de s'appuyer sur ce type de dispositif pour initier auprès des copropriétés "sans difficulté" une démarche de rénovation énergétique. En revanche, compte tenu de l'occupation, il est opportun de soutenir au sein de ces copropriétés les ménages les plus modestes, afin que les décisions de réalisations de travaux prises à l'échelle de la copropriété, ne mettent pas en difficultés les ménages les plus modestes. Par ailleurs, Ma Prime Rénov copropriété, rend obligatoire le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage, cette AMO est financée à hauteur de 30%. Les retours d'expérience de financement nous indiquent que la prise en charge de tout ou partie des frais de l'AMO par la collectivité permet un essor de projets de rénovation à l'échelle de grandes copropriétés.

Le volet copropriété du dispositif comprend une participation financière de la CC DRAGA aux travaux pour les ménages les plus modestes ainsi qu'un financement de l'AMO. Il a été décidé de ne pas intégrer l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le cadre d'un dossier Ma Prime Rénov' Copropriété dans l'OPAH-RU mais de prévoir une aide financière pour aider la copropriété à la prise en charge de cette AMO. Il est également prévu une aide complémentaire pour les ménages modestes et très modestes.

Aide adossée à un dossier Ma Prime Rénov' Copropriété

La CC DRAGA apportera une aide complémentaire pour les PO "très modestes" de 1500 € et de 750 € pour les PO "modestes". Cette aide s'appliquera selon les mêmes modalités que l'aide individuelle Ma Prime Rénov' Copropriété.
La CC DRAGA apportera également une aide au financement de l'AMO en complément de l'aide MaPrimeRenov Copropriété à hauteur de 20% du montant HT de la prestation dans la limite d'un montant total de prestation par logement de 600€ HT.

3.5.2 Syndicat de copropriétaires - Aide aux copropriétés dégradés

Les petites copropriétés de centre-ville connaissent des dégradations importantes et une difficulté à les résorber. Sur la base d'une liste d'immeubles situés dans les centres historiques de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, il est proposé de mettre en place une aide aux travaux pour inciter ces copropriétés à mettre en œuvre les travaux. Cette aide viendra en complément des aides ANAH, sur les copropriétés dégradées listées ci-dessous.
Ces copropriétés feront par ailleurs l'objet de diagnostics multicritères approfondis afin d'améliorer la connaissance de l'état des immeubles, des besoins de travaux et des situations des copropriétaires.

Une aide sera délivrée au syndicat de copropriétaires des copropriétés dégradées dans les secteurs renforcés et apportée par les communes de Bourg Saint Andéol et Viviers. Cette aide sera de 5% avec un plafond de travaux de 15 000 € par lot. La participation financière des collectivités sur ce type de projet permet des engagements supplémentaires de l'ANAH sur les travaux financés. En amont un diagnostic multicritère sera réalisé auprès des copropriétés afin de vérifier leur difficulté et valider leur éligibilité à une aide ANAH. Les diagnostics multicritères seront réalisés les 2 premières années d'OPAH.

	Liste des adresses prioritaires RU - volet copropriétés	
	Adresses	parcelle
Bourg-Saint-Andéol	10 à 14 rue de Tourne	AT0802
Bourg-Saint-Andéol	20 rue de Tourne	AT0975
Bourg-Saint-Andéol	Quai Docteur Tzélépoglou	AV0493
Bourg-Saint-Andéol	1 rue de Tourne	AT0113
Bourg-Saint-Andéol	15 Avenue Frédéric Mistral	AT0264
Bourg-Saint-Andéol	3 Boulevard Rambaud	AV0243
Viviers	Les Lauriers Roses, 34-36 place de la roubine	AN0187
Viviers	65 Grande Rue	AP0108
Viviers	75 Grande Rue	AP0111

➔ **Situation particulière du redressement de la Jeannette, "copropriété en difficulté"**

La copropriété la Jeannette connaît des difficultés importantes : les différents critères attestent d'une copropriété dégradée avec de nombreuses problématiques de gestion et de fonctionnement : plusieurs changements de syndic, un taux d'impayés extrêmement important, un conseil syndical qui malgré quelques membres très investis peine à mobiliser, ainsi que des difficultés à prendre des décisions en AG qui se traduisent par un défaut d'entretien courant de la copropriété.
Il apparaît prématuré pour la copropriété de les engager dans une démarche de travaux compte tenu des dysfonctionnements actuels de la copropriété.
Ainsi pour accompagner la copropriété à la résorption des difficultés de fonctionnement, il a été proposé de mettre en place un POPAC dont le contenu fait l'objet d'une convention spécifique, détaillant son contenu. Cette copropriété figure toutefois dans la liste des adresses prioritaires précédemment référencées de façon à pouvoir lui permettre de réaliser des travaux identifiés comme « urgents ».

3.5.3 Objectifs et indicateurs de résultats

Accompagner les copropriétés dans un programme d'amélioration énergétique	Nb de copropriétés accompagnées (via un subventionnement de l'AMO) et nombre de logements correspondants Montant des travaux de rénovation énergétique engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées Gain total en $kWh_{ep}/m^2/an$ Gain total en émission Ges kgeq CO2/ m^2/an

Aider les copropriétés dégradées des secteurs renforcés	Nb de diagnostics multicritères réalisés Nb de copropriétés dégradées rénovées Montant des travaux réalisés Montant des aides financières mobilisées

○ 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1 Intervention en faveur des propriétaires occupants

De nouveaux dispositifs ont été lancés et participent aujourd'hui au financement de la rénovation énergétique de l'habitat privé (Ma Prime Rénov, CEE…). Cette multiplication des aides, plus ou moins pérennes, complexifie la lisibilité des dispositifs ce qui peut conduire à des rénovations par "à-coups" dans un défaut d'accompagnement des ménages. Il s'agit donc de trouver la complémentarité des 2 dispositifs d'aides afin de conseiller au mieux les propriétaires en fonction de leur profil, du logement, du besoin et du projet. Sur ce point, l'enjeu porte alors sur la centralisation de l'information quel que soit le dispositif et l'accompagnement des ménages dans le choix des travaux à réaliser et des financements à mobiliser, **l'objectif étant de permettre une efficacité de l'action publique avec un financement optimisé pour des projets qualitatifs et cohérents.**

Face à cet accroissement des aides mobilisables, la participation financière de la DRAGA dans le dispositif d'OPAH-RU a été questionnée par rapport au précédent dispositif et au regard du nouveau régime d'aide de l'ANAH. L'objectif pour l'ANAH à travers les dispositifs programmés tels que l'OPAH-RU, est d'inciter financièrement à la réalisation de travaux plus ambitieux.
Tout en s'inscrivant dans la continuité du précédent dispositif en axant l'action sur les passoires énergétiques, l'aide financière de la DRAGA s'adosse au nouveau régime d'aide de l'ANAH (dossier « MPR sérénité » avec gain énergétique après travaux de 35% minimum) en valorisant, sous forme de bonus complémentaire, les sorties de précarité énergétique.

Le montant de l'aide DRAGA est de 10% pour les PO "très modestes" et 5% pour les PO "modestes" avec un plafond de travaux subventionnable de 30 000 € HT. Un bonus de 2000 € est proposé en cas de "projet performant". Cette aide complémentaire est réservée au projet partant d'un état initial correspondant à une étiquette énergétique F ou G et une consommation après travaux équivalente au moins à l'étiquette C. En complément des primes de l'ANAH "Sortie de passoire énergétique" et "basse consommation", le bonus de la DRAGA emmène une progressivité de l'aide forfaitaire pouvant créer l'effet levier attendu pour des projets à haute performance énergétique.

La CC DRAGA s'engage par ailleurs à mobiliser l'équipe d'animation pour répondre aux objectifs suivants :

- Réaliser des évaluations énergétiques intégrées au suivi-animation pour apporter aux propriétaires une aide à la décision,
- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique en bénéficiant des subventions (Anah, CC DRAGA),
- Mise en place d'actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aides à domicile …)
- Animation au démarrage de l'OPAH-RU d'une réunion publique de sensibilisation en partenariat avec le SPPEH.

- Au cours de l'opération et en fonction de ses moyens humains, la CC DRAGA sollicitera l'opérateur du SPPEH sur des actions de sensibilisation (visite de site, balade thermographique, animation dédiées professionnels du bâtiments).
- Mobiliser les aides complémentaires et notamment la valorisation des certificats d'économies d'énergie

Objectifs et indicateurs de résultats :

Lutter contre la précarité énergétique	Nb dossier Ma Prime Rénov Sérénité engagés Montant des travaux de rénovation énergétique engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées Gain total en $kWh_{ep}/m^2/an$ Gain total en émission de Ges kgeq CO2 /m^2/an Nombre de primes bonus "projet performant" délivrées par la DRAGA

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

La part importante de personnes âgées identifiées lors du diagnostic fait état d'un besoin évident en termes d'adaptation des logements de personnes vieillissantes.
Il s'agit de permettre aux propriétaires occupants de faire le choix de rester dans leur logement en réalisant des travaux permettant de pallier la perte d'autonomie dans la vie quotidienne.

Le dispositif de l'OPAH-RU s'articule autour des actions suivantes :

- mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés (CCAS, intervenants à domicile, Conseil Général, MDPH …),
- Conformément aux exigences de l'Anah, réaliser des diagnostics « autonomie » dans les logements qui nécessitent des travaux d'adaptation pour permettre à leurs occupants de rester sur place,
- Monter les différents dossiers de demandes de subventions auprès des organismes concernés et permettre aux propriétaires de financer leur projet.

Le travail d'information et de partenariat sera réalisé avec les acteurs traitant de cette problématique : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), caisses de retraites, service d'aide à domicile.

Des financements existent sur l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie émanant notamment des caisses de retraite comme la CARSAT. Ces organismes interviennent en complément des aides de l'Anah et permettent un reste à charge supportable. Néanmoins, certaines catégories de ménages peuvent ne pas bénéficier d'aides complémentaires, tels que les exploitants agricoles à la retraite (pas de financement de la MSA).

Dans un souci d'équité, l'aide financière de la DRAGA est réservée aux ménages ne bénéficiant pas d'aides complémentaires à l'OPAH-RU (aide complémentaire dispensée par les caisses de retraite ou complémentaires, département, etc.).

Le montant de l'aide de la CC DRAGA est de 20% du montant HT des travaux subventionnables plafonnée à 2000 € pour les PO "très modestes" et 1500 € pour les PO "modestes" n'ayant aucune autre participation financière (caisse de retraite…).

Objectifs et indicateurs de résultats :

Accompagner des projets d'adaptation des logements	Nb de ménages accompagnés et logements adaptés Montant des travaux d'adaptation engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées

○ 3.8. Volet social

Ce volet est transversal aux différents volets de la présente convention : maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, revitalisation des centre-bourgs. Il a pour objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Les interventions proposées dans le cadre de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- réaliser un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU, solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires possibles,
- coordonner différents partenaires et intervenants au moyen du comité de suivi d'OPAH-RU permettant un suivi des situations de logements indignes, d'accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité, veiller au respect du droit des occupants, inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah et/ou de la CC DRAGA.

L'OPAH-RU à travers la réhabilitation du parc locatif va permettre de développer des logements à loyers conventionnés sociaux. Cet objectif sera aussi poursuivi grâce à la possibilité pour les bailleurs de recourir à l'intermédiation locative. Les porteurs de projets seront ainsi encouragés à s'inscrire dans cette démarche permettant notamment de bénéficier d'avantages fiscaux complémentaires.

Objectifs et indicateurs de résultats :

Accompagner les ménages les plus fragiles	Nb de diagnostics sociaux réalisés Nb de relogement mise en œuvre Nb de dossiers en intermédiation locative engagés

○ 3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Préservation patrimoniale et valorisation

Les visites ont révélé le caractère exceptionnel du patrimoine local. Ces richesses architecturales sont parfois menacées par un défaut d'entretien courant ainsi que des interventions inappropriées.
Ces immeubles constituent à plus d'un titre un patrimoine à conserver, à mettre en valeur et à valoriser.

L'objectif recherché sera de favoriser la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural par des appuis financiers mobilisés en complément ou pas des financements Anah définis dans la présente convention.

Les enjeux patrimoniaux étant forts, la DRAGA et les communes participent, sous forme de coups de pouce complémentaires, au financement de tous les travaux préconisés par l'ABF que ceux-ci soient financés par l'ANAH comme les travaux non financés. Ce financement permettra par exemple de venir compléter l'aide de l'ANAH sur les menuiseries et pallier le surcoût que peut représenter l'usage de matériaux bois par exemple.

L'aide de la DRAGA et des communes sur le volet patrimonial portera sur l'ensemble du projet et viendra en complément des autres aides dès lors que le projet fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre de la présente OPAH-RU pour un dossier de travaux lourds ou de rénovation énergétique. Elle sera accordée à condition que les travaux réalisés respectent les préconisations de l'ABF. Un travail partenarial sera donc initié pour instruire les dossiers potentiellement éligibles à cette aide (architecte conseil, service urbanisme, STAP…).

Le montant de l'aide des collectivités est de 30% pour les ménages très modestes, 20 % pour les ménages modestes et les propriétaires bailleurs (financé pour moitié par la DRAGA et pour l'autre moitié par la commune) sur un montant de travaux de 10 000 € HT maximum cumulable avec les autres aides mobilisées dans le cadre de l'OPAH-RU.

En complément de cette aide, les communes de Viviers et de Bourg-Saint-Andéol prévoient également, notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, des interventions visant à préserver et valoriser le patrimoine bâti communal.
À court terme, les projets programmés par les communes sont :

- À Viviers :
  - Mise en œuvre d'un plan pluriannuel chiffré de la restauration des Monuments Historiques et des abords
  - Restauration de la maison des Chevaliers (tranche 1 en cours) et du Théâtre municipal (étude en cours)

- À Bourg-Saint-Andéol :
  - Rénovation et mise en valeur de la chapelle Saint Polycarpe (étude en 2022) avec la création d'un lieu d'accueil AOP Saint Andéol.
  - Rénovation du Château Pradelle (étude en 2022)

Objectifs et indicateurs de résultats :

Favoriser la mise en valeur des immeubles	Nb de projets de réhabilitation de logements privés intégrant une dimension patrimoniale Montant des aides aux travaux « patrimoine » mobilisées Nombre de bâtiments patrimoniaux remarquables rénovés par les communes

3.9.2 Aides au ravalement de façades

Des besoins assez prégnants ont pu être relevés lors du diagnostic sur quelques communes notamment les centres de Viviers, Bourg Saint Andéol, et des intérêts manifestés par les communes de Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Just d'Ardèche, Saint Montan, Gras et Bidon. Des périmètres prioritaires ont ainsi pu être définis sur ces communes (cf. règlement d'attribution des aides « opération façades » CC DRAGA).

Sur ces périmètres, une aide financière de la Communauté de communes sera mise en place pour tous les propriétaires (éligibles ANAH ou non) pour les travaux de ravalement de façade complète d'un immeuble, visible depuis l'espace public. Cette aide sera de 25% du montant des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 5000 € HT par logement. Une aide financière des communes volontaires sera apportée pour tous les propriétaires (éligibles ANAH ou non) de 10% du montant des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 5000 € HT par logement également. L'aide de la CC DRAGA est conditionnée au fait que les logements respectent les règles d'habitabilité en vigueur. L'intégralité des conditions d'éligibilité est précisée dans le règlement d'attribution des aides qui s'y rapporte.
Par ailleurs, afin d'encourager de tels dispositifs sur les secteurs renforcés d'OPAH-RU, l'ANAH par son instruction du 12 avril 2021 relative à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide à la rénovation de façades, apporte un financement complémentaire de 25% du montant des travaux avec un plafond de 5 000 € HT par logement aux propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH (PO, PB et SDC). Ce financement complémentaire ne porte que sur les linéaires prioritaires identifiés sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers tels qu'indiqués en annexe 3.

Objectifs et indicateurs de résultats :

Favoriser la mise en valeur des immeubles	Nb de projets de ravalements réalisés Nb de projets de ravalements ayant fait l'objet d'autres travaux Montant des aides aux travaux « ravalement de façades » mobilisées

- **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**
  - **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sur la durée totale de l'OPAH-RU sont évalués à 205 logements minimum, répartis comme suit :

- 130 logements occupés par leur propriétaire
- 55 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 38 logements en copropriétés (aide au syndicat de copropriétés dégradées) auxquels s'ajoute une aide au financement de l'AMO Ma Prime Rénov' Copropriété pour 300 logements.

Objectifs de réalisation de la convention

Logements subventionnés par l'ANAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants (PO) – hors façade	**8**	**26**	**26**	**26**	**26**	**18**	**130**
dont logements indignes, très dégradés ou dégradés	1	4	4	4	4	3	20
dont aide pour l'autonomie de la personne	4	12	12	12	12	8	60
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	3	10	10	10	10	7	50
Ravalement de façade	2	7					9
Logements de propriétaires bailleurs (PB) – hors façade	**4**	**12**	**10**	**12**	**10**	**6**	**54**
dont logements indignes, très dégradés	3	8	8	8	8	5	40
dont aide pour l'autonomie de la personne		1		1			2

dont logements dégradés, travaux d'amélioration de la performance énergétique et transformation d'usage	1	3	2	3	2	1	12
Ravalement de façade	1	4					5
Logements (copropriétés) traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires	**50**	**64**	**64**	**64**	**64**	**32**	**338**
dont logements en copropriétés (MPR Copropriétés hors convention OPAH)	30	60	60	60	60	30	300
dont logements en copropriétés dégradées		4	4	4	4	2	18
dont logements Copropriété La Jeannette	20						20
Logements Habiter Mieux	**4**	**16**	**14**	**16**	**14**	**8**	**72**
- dont PO Habiter Mieux	0	0	0	0	0	0	0
- dont PB Habiter Mieux	4	12	10	12	10	6	54
- dont SDC Habiter Mieux	0	4	4	4	4	2	18

Logements subventionnés par les collectivités (EPCI & Communes)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**TOTAL**
Logements de propriétaires occupants (PO)							
dont logements indignes, très dégradés ou dégradés	1	4	4	4	4	3	20
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	3	3	3	3	2	15
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	3	10	10	10	10	7	50
Bonus "projet performant"	1	2	2	2	2	1	10
Bonus travaux d'intérêt patrimonial	2	7	7	7	7	5	35
Ravalement de façade	7	21	21	21	21	14	105
Prime "sortie de vacance"	1	4	4	4	4	3	20
Aide au financement de la MOE	1	2	2	2	2	1	10
Fonds de solidarité intercommunal pour l'habitat		1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs (PB)							
dont logements indignes, très dégradés	3	8	8	8	8	5	40
Bonus travaux d'intérêt patrimonial	2	7	6	7	6	4	32
Ravalement de façade	3	9	9	9	9	6	45
Prime "réfection parties communes"	1	2	2	2	2	1	10
Prime "mise en accessibilité" (par logement)	1	2	2	2	2	1	10
Prime "sortie de vacance"	2	6	6	6	6	4	30
Logements (copropriétés) traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires							
dont logements en copropriétés (AMO MPR Copropriétés)	30	60	60	60	60	30	300
dont logements en copropriétés (MPR Copropriétés indiv)	7	14	14	14	14	7	70
dont logements en copropriétés dégradées		4	4	4	4	2	18
dont logements Copropriété La Jeannette	20						20

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

▪ Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

○ 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'action territorial fixé chaque année.

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 aides aux travaux**

a. L'aide aux propriétaires occupants

Pour les aides aux travaux destinés aux propriétaires occupants, le plafond de travaux subventionnables est de 30 000 € HT mais il peut être majoré à 50 000 € HT pour des projets de travaux lourds visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.
Les taux de subvention sont différenciés en fonction de la nature des projets et des ressources des ménages. Le taux maximal applicable en vigueur à la signature est compris entre 35 % et 50 %.

b. L'aide aux projets locatifs

Le plafond des travaux subventionnables est de 1 000 € HT par m² pour les projets de travaux lourds (plafonné à 80m²/logement), avec un taux de subvention maximal de 35 %.
Pour les projets de travaux d'amélioration, le plafond est de 750 € HT par m², avec des taux de subvention variant de 25 % à 35 %.
Le bailleur s'engage obligatoirement à pratiquer un loyer conventionné.

c. L'aide aux copropriétés et copropriétaires

Dans le cadre des projets de rénovation énergétique des copropriétés (Ma Prime Rénov Copropriété), le plafond des travaux subventionnables est de 15 000 € HT/lot, avec un taux de subvention maximal de 25 %.
Pour les copropriétés dégradées, le taux de subvention applicable pour les travaux éligibles est de 35 % des dépenses HT, auxquels s'ajoute 5% compte tenu de la participation financière des collectivités à hauteur de 5% pour ces types de projet.

- **Les aides à l'ingénierie**

Dans les limites de dotations budgétaires annuelles, l'Anah s'engage à :

- subventionner la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche à hauteur de 50% maximum du coût HT au titre de l'équipe opérationnelle dans la limite de 250 000€ HT de dépense par an. À cette subvention s'ajoute la participation de l'ANAH sur la part variable (en fonction du type d'accompagnement apporté sur chaque dossier).

- réserver un montant prévisionnel pour les autorisations d'engagement de 3 580 633 €, selon l'échéancier suivant :

	sept-déc 2022	2023	2024	2025	2026	jan-août 2027	**Total**
AE Prévisionnels	**241 830 €**	**726 390 €**	**711 740 €**	**712 640 €**	**712 640 €**	**474 493 €**	**3 580 633 €**
dont aides aux travaux	210 850 €	632 550 €	618 800 €	618 800 €	618 800 €	412 533 €	3 112 333 €
dont aides à l'ingénierie	30 980 €	93 840 €	93 840 €	93 840 €	93 840 €	61 960 €	466 500 €
> dont part fixe	24 020 €	72 060 €	72 060 €	72 060 €	72 060 €	48 040 €	360 300 €
> dont part variable	6 960 €	21 780 €	21 780 €	21 780 €	21 780 €	13 920 €	106 200 €

○ 5.2 Financements des collectivités maîtres d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application de la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

La Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche s'engage, dans la limite des dotations budgétaires, à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle pour un montant de 806 685 € TTC, soit 161 373 € /an dont 28 000 € TTC /an dédié à l'opération façades. Ces montants prévisionnels sont évoqués hors participation financière ANAH.

La Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche s'engage également dans la mise en œuvre d'aides financières complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 1 042 250 €, soit 208 450 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027).

5.2.2. Règles d'application de la ville de Bourg Saint Andéol

La ville de Bourg Saint Andéol intervient de manière renforcée dans le secteur défini à l'article 1 et en annexe 1.
A ce titre, elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 256 250 €, soit 51 250 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). La ville de Bourg-Saint-Andéol participe également au financement de l'ingénierie du volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du reste à charge après déduction des aides de l'ANAH, soit un montant prévisionnel annuel de 4 333 € annuel soit 21 665 € sur 5 ans.

5.2.3. Règles d'application de la ville de Viviers

La ville de Viviers intervient de manière renforcée dans le secteur défini à l'article 1 et en annexe 1.
A ce titre, elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 211 250 €, soit 42 250 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). La ville de Viviers participe également au financement de l'ingénierie du volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du reste à charge après déduction des aides de l'ANAH, soit un montant prévisionnel annuel de 4 333 € annuel soit 21 665 € sur 5 ans.

5.2.4. Règles d'application des autres communes du territoire

Les Communes de Bidon, Gras, Larnas, Saint Just d'Ardèche, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Martin d'Ardèche et Saint Montan interviennent sur les périmètres communaux sur des actions ciblées et au gré des opportunités de projets.

A ce titre, elles interviennent via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 53 750 €, soit 10 750 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). Cette somme est repartie de la manière suivante entre les communes pour toute la durée de l'opération : Bidon : 5 179 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Gras : 5 179 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Larnas : 2 679 €; Saint Just d'Ardèche : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Saint Montan : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Saint Marcel d'Ardèche : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) et Saint Martin d'Ardèche : 2 679 €. Attention : la répartition proposée considère, au stade de la convention, un lissage géographique sur les 7 communes des aides aux travaux envisagées sur le volet patrimonial et environnemental ainsi que de la prime « sortie de vacance ». Ce lissage est établi à titre indicatif sachant que les dépenses réelles correspondront au volume de dossiers effectivement réalisés sur chaque commune. Les aides aux façades ont quant à elles été réparties selon le volume prévisionnel suivant : 4 dossiers / an sur Saint-Marcel d'Ardèche, 4 dossiers / an sur Saint-Montan, 4 dossiers / an sur Saint-Just, 1 dossier / an sur Gras, 1 dossier / an sur Bidon.

5.2.4 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des enveloppes consacrées par les 10 collectivités (CC DRAGA + 9 communes) pour l'opération, déduction faite de la participation financière de l'ANAH sont estimés selon l'échéancier suivant à :

	sept-déc 2022	2023	2024	2025	2026	jan-aout 2027	**Total**
AE prévisionnels	**130 751 €**	**392 254 €**	**392 254 €**	**392 254 €**	**392 254 €**	**261 503 €**	**1 961 270 €**
dont ingénierie	26 518 €	79 554 €	79 554 €	79 554 €	79 554 €	53 036 €	397 770 €
> DRAGA	23 629 €	70 888 €	70 888 €	70 888 €	70 888 €	47 259 €	354 440 €
dont Opération façade	8 444 €	25 333 €	25 333 €	25 333 €	25 333 €	16 889 €	126 665 €
> Bourg Saint Andéol	1 444 €	4 333 €	4 333 €	4 333 €	4 333 €	2 889 €	21 665 €
> Viviers	1 444 €	4 333 €	4 333 €	4 333 €	4 333 €	2 889 €	21 665 €
> Autres communes du territoire	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
dont aides aux travaux	**104 233 €**	**312 700 €**	**312 700 €**	**312 700 €**	**312 700 €**	**208 467 €**	**1 563 500 €**
Logements de propriétaires occupants (PO)							
> DRAGA	33 833 €	101 500 €	101 500 €	101 500 €	101 500 €	67 667 €	507 500 €
> Bourg Saint Andéol	2 583 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	5 167 €	38 750 €
> Viviers	2 583 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	5 167 €	38 750 €
> Autres communes du territoire	2 583 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	5 167 €	38 750 €
Logements de propriétaires bailleurs (PB)							
> DRAGA	27 250 €	81 750 €	81 750 €	81 750 €	81 750 €	54 500 €	408 750 €
> Bourg Saint Andéol	14 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	28 000 €	210 000 €
> Viviers	11 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	22 000 €	165 000 €

> Autres communes du territoire	1 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	2 000 €	15 000 €
Logements en copropriété							
> DRAGA	8 400 €	25 200 €	25 200 €	25 200 €	25 200 €	16 800 €	126 000 €
> Bourg Saint Andéol	500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 000 €	7 500 €
> Viviers	500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 000 €	7 500 €
> Autres communes du territoire	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Le détail du prévisionnel financier annuel des aides figure à l'annexe 2.

○ 5.3 Participation de Procivis

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, PROCIVIS Vallée du Rhône (société du groupe Valrim) favorise le financement des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient réaliser leurs travaux.

Ces aides sont sous forme de prêts sans intérêt dédiés :

- 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 de préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF….

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

5.3.1 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 2021 correspondent au revenu fiscal net de référence de 2020.

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.

○ 5.4 Autres financements

L'opérateur sollicitera les dispositifs d'aides d'autres partenaires : les aides de la Carsat, MSA, prêts CAF, voire tout autre financement disponible.

▪ Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

▪ Article 6 – Conduite de l'opération

○ 6.1. Pilotage de l'opération et suivi d'activité

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage, Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

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. Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaires.

Le **comité de pilotage** se réunira une fois par an. Ce comité comprendra les représentants (élus et techniciens) de l'ensemble des signataires de la présente convention et il sera animé par l'opérateur.

Le **comité technique** se réunira 2 fois par an. Il permettra d'échanger techniquement sur les objectifs de réalisation de l'OPAH-RU, les points de blocage et de travailler les actions ou réorientations stratégiques validées ou à faire valider en COPIL. Ce comité est composé des services techniques de la DRAGA, de l'ANAH et de l'opérateur et éventuellement des communes.

Le **comité de suivi** permet de réaliser un état d'avancement des projets et de l'activité du dispositif. Le comité de suivi se réunit 4 fois par an. Il est composé des représentants techniques de la DRAGA, de l'élu intercommunal en charge de l'habitat, des techniciens des communes (service urbanisme, CCAS), des élus communaux, de l'opérateur ainsi qu'en fonction des besoins et des sujets à évoquer, des partenaires clés : l'ANAH, l'ARS, la CAF, UDAP, services sociaux, etc… L'objectif est de partager au mieux l'information sur l'activité de l'OPAH-RU et en priorité d'informer les élus spécialement réunis. Au-delà du partage de constats, il permettra également d'activer les leviers et prendre les décisions adaptées de manière concertée, notamment sur les situations relevant de l'habitat indigne.

Les situations relevant de la lutte contre l'habitat indigne pourront également être évoquées par l'opérateur en Commission Habitat Indigne départementale pilotée par l'ARS et la DDT.

○ 6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La DRAGA désignera une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et, plus généralement, du suivi de l'OPAH-RU. Cet opérateur sera retenu conformément au Code de la commande publique.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

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

Il devra assurer également des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre l'habitat indigne et aux mesures d'accompagnement social, telles que précédemment décrites.

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

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, événements, expositions, conception et mise à jour des documents d'information (affiches, flyers, guide récapitulatif des aides financières, site internet.)
- Animation : 1 évènement par an en moyenne, seul ou en partenariat avec d'autres structures (CAUE, SPPEH,…) pour faire connaître le dispositif d'OPAH-RU et les enjeux liés au logement. Par exemple : visite d'une rénovation énergétique, balade façade, balade thermo, atelier sur la gestion des petites copropriétés, soirées d'information grand public, visites de logements rénovés, journée de l'habitat, réunion d'information LHI à destination des communes…
- Une action spécifique de sensibilisation et d'information sera menée en direction des copropriétés, en lien avec l'opérateur du SPPEH – France Rénov', pour encourager l'engagement des copropriétés dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments et de leurs équipements
- Permanences téléphoniques 5j/7 pour l'accueil et l'information des particuliers du territoire.
- Tenue d'une permanence physique par semaine à la Draga et 3 permanences délocalisées par mois (1 sur Viviers, 1 sur les communes du plateau, 1 sur les communes du Sud) pour accueillir et informer les demandeurs du territoire.
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés (sur les secteurs prioritaires) susceptibles d'engager des travaux, notamment dans le cadre de la lutte contre la vacance et la lutte contre l'habitat indigne
- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment, en lien avec les actions menées dans le cadre du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH - France Rénov)
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux.

Assistance générale à la DRAGA et aux communes :

- AMO aux collectivités pour la mise en œuvre de procédures dans le cadre du traitement des situations d'habitat indigne

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication

- Information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par la DRAGA et les communes, et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides des collectivités et des dossiers de demande de paiement lorsqu'elles sont complémentaires aux aides de l'Anah
- Accompagnement des communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de leur stratégie d'intervention en matière de renouvellement urbain (en lien avec la cheffe de projet Petites Villes de Demain) ;
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU, suivi régulier de l'OPAH-RU et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et final
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, mobilisation et animation du partenariat autour de l'OPAH-RU

- Participation et animation des comités de pilotage, comités techniques et comités de suivi.

Assistance aux propriétaires :

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité (comprenant des visites-diagnostics des logements) pour la réalisation de travaux

répondant aux exigences des financeurs. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :

- d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des logements que des parties communes des immeubles
- de conseil préalable en termes de performance énergétique (il est attendu une forte mobilisation sur ce volet pour engager les travaux les plus performants possibles énergétiquement)
- de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap

- Signalement de situations de saturnisme à l'ARS.
- Sensibilisation aux préconisations architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter ;
- Coordination avec les maîtres d'œuvre et architectes locaux
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'Anah, de la DRAGA et des communes
- Assistance à la constitution des demandes d'aides aux travaux complémentaires pouvant être obtenues auprès des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur, de la Fondation Abbé Pierre, ou encore la valorisation des certificats d'économie d'énergie ...
- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (dont le montant dépend du projet) sur subventions de la part de l'Anah,
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques (Procivis, Fondation Abbe Pierre,) si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer Anah-bailleur pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location et les dispositifs de réduction d'impôt en vigueur.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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 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. À chaque comité technique, un état d'avancement sera présenté.

Bilan annuel

Le bilan annuel s'appuiera sur les indicateurs de suivi de chaque volet décrits en article 3.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, 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 ces 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 VII – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et de la DRAGA sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah ainsi que par les collectivités.

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

Le logo du ministère chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale. D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en associant la DDT qui validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

Tout support et contenu de communication devra également être validé par la DRAGA.

▪ Chapitre VIII – 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 cinq ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de cette date, 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.

Fait en 11 exemplaires à Bourg-Saint-Andéol, le 31/08/22

Le préfet de l'Ardèche, délégué départemental
de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
Monsieur DEVIMEUX

Thierry DEVIMEUX

Pour le maître d'ouvrage,
La Présidente de la Communauté de
communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
Madame GONNET-TABARDEL

Communauté de Communes du RHÔNE aux GORGES de l'ARDÈCHE
2 av. Maréchal Leclerc
BOURG-ST-ANDEOL
07700

Pour la commune de Bourg-Saint-Andéol,
Le 1er adjoint,
Monsieur GUERIN

Pour la commune de Saint Just d'Ardèche
Le Maire,
Madame PUJUGUET

Pour la commune de Viviers,
Le Maire
Madame MATTEI

Pour la commune de Saint Marcel d'Ardèche
Le Maire
Monsieur LAURENT

Pour la commune de Bidon,
Le Maire,
Madame DUMARCHE

Pour la commune de Saint Martin d'Ardèche
Le Maire
Monsieur ARCHAMBAULT

Pour la commune de Gras,
Le Maire,
Monsieur CROIZIER

Pour la commune de Saint Montan
Le Maire,
Monsieur MATHON

Pour la commune de Larnas,
Le Maire,
Monsieur CHAZAUT

➔ ANNEXES

Annexe 1
Carte des périmètres renforcés de Bourg Saint Andéol et Viviers (inchangés par rapport à la précédente OPAH-RU)

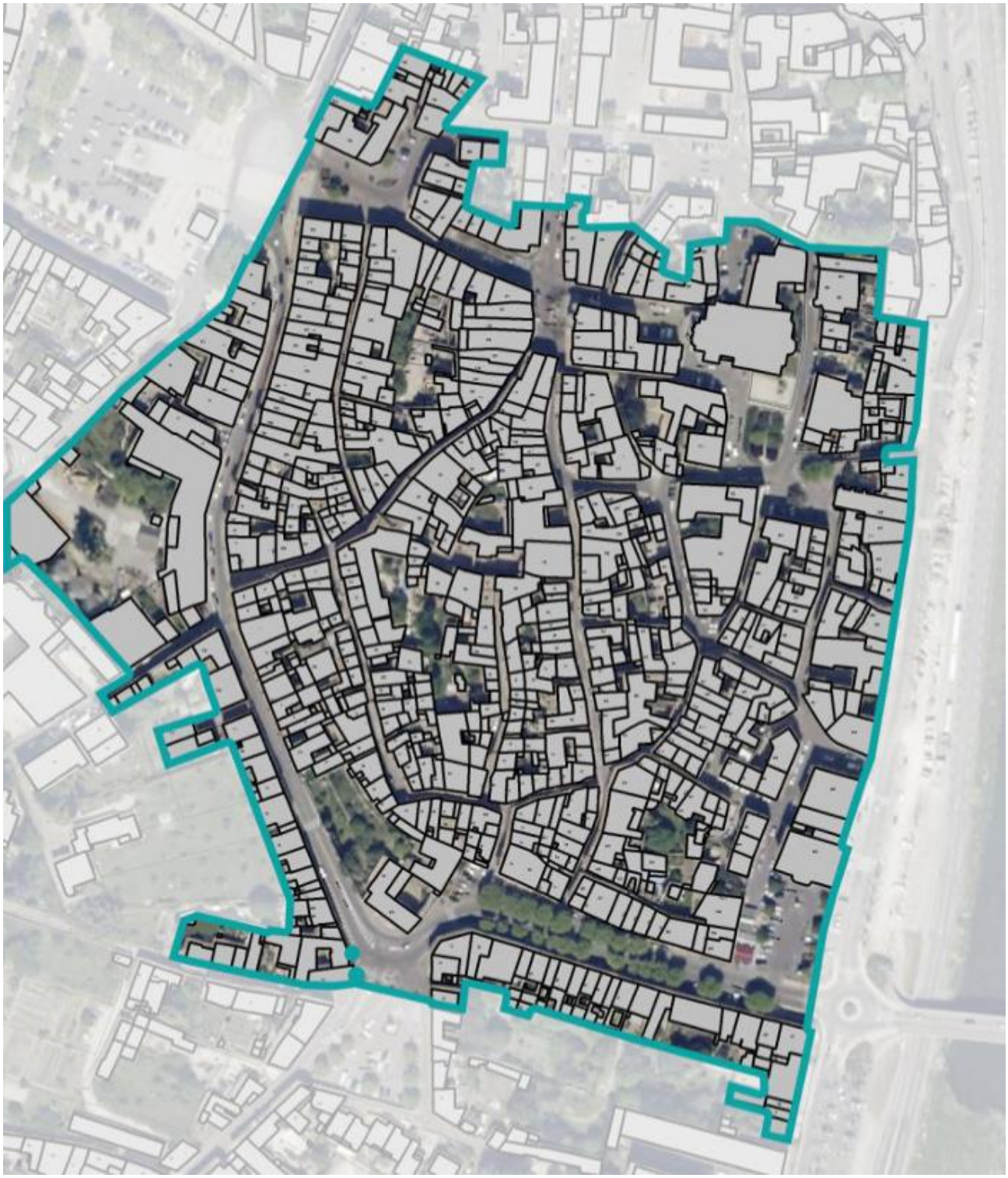
Annexe 2
Détail des aides de la CC DRAGA, de la commune de Bourg-Saint-Andéol et de la commune de Viviers prévues dans l'OPAH-RU

Annexe 3
Carte des périmètres « opération façade » sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers

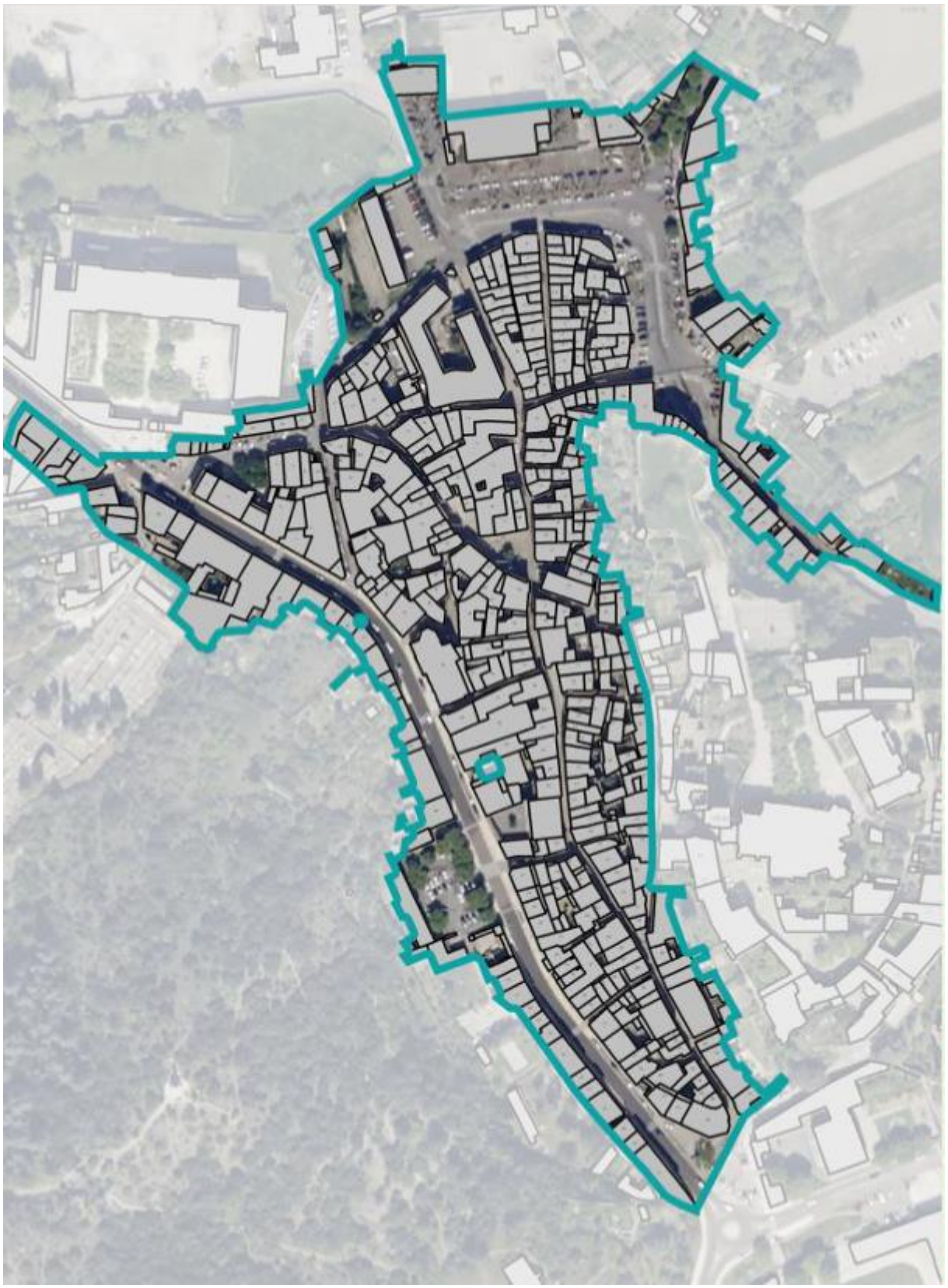
Annexe 4
Synthèse des actions à réaliser sur les immeubles au cœur des îlots prioritaires

- **Annexe 1 :** carte des périmètres renforcés de Bourg Saint Andéol et Viviers (inchangés par rapport à la précédente OPAH-RU)

Bourg-Saint-Andéol



Viviers



- **Annexe 2 :** Détail des aides de la CC DRAGA, de la commune de Bourg-Saint-Andéol et de la commune de Viviers prévues dans l'OPAH-RU

Logements de propriétaires occupants (PO)									
Type de travaux		**Bénéficiaires**	**Plafond travaux subventionnables (HT)**	**Taux d'aide / Prime DRAGA**	**Budget annuel DRAGA**	**Taux d'aide / Prime BSA**	**Budget annuel BSA**	**Taux d'aide / Prime Viviers**	**Budget annuel Viviers**
Travaux lourds	Habitat très dégradé, indigne	TM	50 000 €	20%	10 000 €				
		M		15%	7 500 €				
Habiter Mieux	Rénovation énergétique globale	TM	30 000 €	10%	21 000 €				
		M		5%	4 500 €				
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité	TM	20 000 €	20%	4 000 €				
		M		15%	3 000 €				
	Pour l'autonomie de la personne	TM		20% plafonné à 2000 €	4 000 €				
		M		20% plafonné à 1500 €	1 500 €				
En secteurs renforcés	Bonus travaux d'intérêt patrimonial	TM	10 000 €	15%	5 250 €	15%	3 000 €	15%	1 500 €
		M	10 000 €	10%	3 500 €	10%	2 000 €	10%	1 000 €
	Ravalement de façade	TM / M	5 000 €	25%	3 750 €	10%	1 500 €	10%	1 000 €
	Prime "sortie de vacance"	TM / M / HP	1 000 €	-		1 000€	2 000 €	1 000€	1 000 €
Aide au financement de la MOE		TM		50%	5 000 €	-		-	
Fonds de solidarité intercommunal pour l'habitat		TM	-		2 000 €	-		-	
Prime "projet performant" F		TM / M / HP		2 000 €	4 000 €				

ou G > C									
				TOTAL	**79 000 €**		**8 500 €**		**4 500 €**
Logements de propriétaires bailleurs (PB)									
Type de travaux		**Bénéficiaires**	**Plafond travaux subventionnables (HT)**	**Taux d'aide DRAGA**	**Budget annuel DRAGA**	**Taux d'aide / Prime BSA**	**Budget annuel BSA**	**Taux d'aide / Prime Viviers**	**Budget annuel Viviers**
Travaux lourds	Habitat très dégradé, indigne	Secteur RU	1 000 €/m2 HT 80 000 €/logt max.	10%	56 000 €	10%	32 000 €	10%	24 000 €
		Reste du territoire		10%	8 000 €				
Bonus travaux d'intérêt patrimonial		Secteur RU	10 000 €	10%	6 500 €	10%	3 000 €	10%	3 000 €
Ravalement de façade			5 000€	25%	3 750 €	10%	750 €	10%	500 €
Prime "réfection parties communes" (par immeuble)			-	-		2 000€	2 000 €	2 000€	2 000 €
Prime "mise en accessibilité" (par logement)			-	-		500€	500 €	500€	500 €
Prime "sortie de vacance" (par logement)			-	-		1 000€	3 000 €	1 000€	2 000 €
				TOTAL	**74 250 €**		**41 250 €**		**32 000 €**
Logements en copropriété									
		Bénéficiaire	**Plafond subventionnables par lot**	**Taux d'aide/ prime DRAGA**	**Budget annuel DRAGA**	**Taux d'aide BSA**	**Budget annuel BSA**	**Taux d'aide Viviers**	**Budget annuel Viviers**
Copropriété dégradée	Aide au travaux	RU	15 000 €			5%	1 500 €	5%	1 500 €
Ma Prime Rénov Copropriété	Financement de l'AMO		600€	20%	7 200 €				
Aide indiv aux travaux		TM		1 500 €	3 000 €				
		M		750 €	15 000 €				
				TOTAL	**25 200 €**		**1 500 €**		**1 500 €**

- **Annexe 3 :** Carte des périmètres « opération façade » sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers

>> Linéaires éligibles aux aides de l'ANAH (instruction du 12 avril 2021 relative à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide à la rénovation de façades) indiqués en orange

Bourg-Saint-Andéol



Viviers



- **Annexe 4 :** Synthèse des actions à réaliser sur les immeubles au cœur des îlots prioritaires

	Adresses	Parcelle	Stratégie d'intervention envisagée	Actions
Bourg-Saint-Andéol	44 rue de Tourne	AT0180	Incitatif	Propriétaire à rencontrer pour visite du bien et évaluation des besoins éventuels en termes de rénovation - poursuite d'accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU si projet avéré
Bourg-Saint-Andéol	30 Avenue Jaurès	AT0181-0182	Pas d'accompagnement	
Bourg-Saint-Andéol	32 Avenue Jaurès	AT0183	Pas d'accompagnement	
Bourg-Saint-Andéol	34 Avenue Jaurès	AT0184	Incitatif	Accompagnement investissement PB - remise en location des biens, présentation des aides OPAH-RU et avantages fiscaux aux propriétaires
Bourg-Saint-Andéol	36 Avenue Jaurès	AT0185	Coercitif	Actions renforcées : définition d'un projet/vente - contraindre les propriétaires à vendre ou à réaliser des travaux dans ce bien vacant et dégradé depuis de très nombreuses années
Bourg-Saint-Andéol	38 Avenue Jaurès	AT0187	Pas d'accompagnement	
Bourg-Saint-Andéol	38 B Avenue Jaurès	AT0186-0188	Coercitif	Actions renforcées : définition d'un projet/vente - inscription dans le cadre du projet de la parcelle 36 Av Jaurès - difficulté d'envisager des logements sur cette parcelle
Bourg-Saint-Andéol	40 Avenue Jaurès	AT0898	Incitatif renforcé	Suivi LHI - rencontre des propriétaires pour connaitre l'état du bien loué, prévoir visite du logement
Bourg-Saint-Andéol	42 Avenue Jaurès	AT0190	Incitatif renforcé	Suivi LHI - suivi DIA - vigilance sur la vente et possible mise en location du local commercial en rez-de-chaussée transformé en logement
Bourg-Saint-Andéol	44 Avenue Jaurès	AT1070	Pas d'accompagnement	
Bourg-Saint-Andéol	46 Avenue Jaurès	AT1068	Incitatif renforcé	Suivi LHI - rencontre des propriétaires : travaux faits a minima - investisseurs à rencontrer pour cadrer leurs réalisations sur le territoire
Bourg-Saint-Andéol	48 Avenue Jaurès	AT0198	Incitatif renforcé	Suivi LHI - rencontre des propriétaires : besoin élevé d'engager des travaux dans les logements vétustes, situations sociales difficiles dans le logement du dernier étage
Bourg-Saint-Andéol	50-52 Avenue Jaurès	AT0199-0200	Incitatif renforcé	Suivi LHI - rencontre des acquéreurs : vente en cours, échanger avec les acquéreurs pour connaitre le projet notamment vis-à-vis du locataire en place

	Adresses	Parcelle	Stratégie d'intervention envisagée	Actions
Bourg-Saint-Andéol	54 Avenue Jaurès	AT0203	Coercitif	Accompagnement renforcé : ORI - contraindre le propriétaire à réaliser les travaux dans les règles de l'art
Viviers	58 Grande Rue	AP0181	Incitatif	Accompagnement maintien à domicile : inciter la propriétaire à la réalisation de travaux pour l'adaptation de son logement (échange avec fils)
Viviers	56 Grande Rue	AP0182	Incitatif renforcé	Rencontre du propriétaire et suivi des travaux - s'assurer que les travaux prévus en 2022, seront effectivement réalisés (déclaration mairie ? opération façade ?)
Viviers	54 Grande Rue	AP0178	Coercitif	Accompagnement renforcé : ORI - contraindre le propriétaire à réaliser les travaux dans les règles de l'art
Viviers	52 Grande Rue	AP0177	Coercitif	Accompagnement renforcé : ORI - contraindre le propriétaire à réaliser les travaux dans les règles de l'art
Viviers	50 Grande Rue	AP0502	Incitatif	Rencontre propriétaire pour connaitre précisément l'état du logement, entretien - visite à prévoir
Viviers	1 Rue du Fournas	AP0501	Pas d'accompagnement	
Viviers	3 Rue du Fournas	AP0174-0175	Coercitif	Prise de contact pour visite du bien / Actions renforcées : définition d'un projet/vente : contraindre les propriétaires à vendre ou à réaliser des travaux dans ce bien vacant et dégradé depuis plusieurs années
Viviers	20 Rue du Château	AP0173	Pas d'accompagnement	
Viviers	16 Rue du Chateau	AP0172	Incitatif	Accompagnement projet façade : dossier façade à réaliser + visite du bien
Viviers	12 Rue du Chateau	AP0171	Incitatif renforcé	Prise de contact avec le propriétaire pour visite du bien : signalement d'une locataire - vérifier l'état du bien
Viviers	10 Rue du Chateau	AP0170	Incitatif	Prise de contact avec le propriétaire pour visite du bien : nouveaux acquéreur - entretien pour connaitre projet
Viviers	8 Rue du Chateau	AP0169	Pas d'accompagnement	
Viviers	4 Rue du Chateau	AP0179	Pas d'accompagnement	
Viviers	2 Rue du Chateau	AP0180	Incitatif renforcé	Prise de contact pour visite du bien, à lier potentiellement au projet du 54 Grand Rue