



OPAH-RU

COEUR DE VILLE HISTORIQUE D'ANNONAY

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021

La présente convention est établie :

Entre :

la communauté d'agglomération du bassin d'Annonay, ci-après nommée Annonay Agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Simon PLENET ;

la ville d'Annonay, représentée par son Député Maire, Monsieur Olivier DUSSOPT ;

la Caisse des Dépôts et des Consignations, représentée par son Directeur délégué, Monsieur Philippe JUSSERAND ;

l'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Alain TRIOLLE ;

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le Préfet, délégué local de l'Anah dans le département, 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 arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental de l'Ardèche le 13 juin 2013,

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Annonay Agglo, assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 8 décembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Ville d'Annonay, partenaire de l'opération, en date du 19 décembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 4 novembre 2016,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 3 novembre 2016,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 4 novembre au 4 décembre 2016 en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	10
Chapitre II - Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 - Enjeux.....	11
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 - Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier.....	14
3.3. Volet immobilier.....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.5. Volet copropriété en difficulté	19
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	23
3.8 Volet social.....	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental	24
3.10. Volet économique et développement territorial	25
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	28
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	28
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	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 de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	33
5.3. Financements d'Annonay Agglo (collectivité maître d'ouvrage).....	34
5.4. Financements de la Ville d'Annonay.....	36
5.5. Financement de la Caisse des Dépôts et des Consignations.....	38
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.....	39
Article 7 - Conduite de l'opération.....	39
7.1. Pilotage de l'opération	39
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	39
7.1.2. Instances de pilotage.....	39
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	41
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	44
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	44
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	44

Chapitre VI - Communication.....	46
Article 8 - Communication.....	46
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention.....	47
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 - Transmission de la convention.....	47
Annexes.....	49
Annexe 1. Périmètre de l'OPAH-RU.....	50
Annexe 2. Parcelles exclues des aides de l'Anah.....	51
Annexe 3. Liste des adresses prioritaires.....	52
Annexe 4. Carte d'état des lieux de l'AVAP.....	54

Préambule

Annonay est le principal pôle urbain du département de l'Ardèche par son nombre d'habitants et son bassin d'emploi. La Ville d'Annonay compte 15 983 habitants pour 9 567 logements dont 7 707 résidences principales (recensement INSEE 2012). Si la ville a connu une période de développement industriel florissant depuis le début du XIX^{ème} siècle jusqu'après la seconde guerre mondiale, le centre ville historique est néanmoins en déprise depuis une vingtaine d'années et la tache urbaine n'a cessé de s'étendre au profit de la périphérie.

En effet, alors que le développement des communes périphériques porte la croissance du bassin, la ville centre a perdu des habitants depuis les années 1970, et la dynamique du pôle urbain ne bénéficie pas à son centre historique. Le bassin de vie d'Annonay connaît une progression démographique depuis une trentaine d'années, mais depuis 1975 la Ville d'Annonay n'a cessé de perdre des habitants passant de 20 700 habitants à 15 983 en 2012. Le centre ancien d'Annonay est touché à la fois par une baisse de son attractivité (30% de logements vacants) et un habitat dégradé. En dépit de sa qualité architecturale et patrimoniale, le cœur de ville historique d'Annonay présente une image dévalorisée. Ce quartier est traversé par plusieurs difficultés : habitats indignes, logements vacants, paupérisation des habitants et dévitalisation du commerce. Ainsi, face à ce constat, dès 2008, la Ville a souhaité mettre en place un travail sur le centre ancien et a ainsi entrepris de développer un projet urbain. En 2012, le quartier a été retenu au titre de l'appel à projet de l'Etat de Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés. Le PNRQAD permet une approche transversale visant à la requalification du centre ancien sur le long terme. Ainsi, la requalification des espaces publics (place des Cordeliers, de la Liberté...) ainsi que celle des îlots dégradés (Boissy d'Anglas, Mallevall Murier,...) participent, tout comme les équipements publics de proximité (ascenseur urbain, parking), à développer une cohérence urbaine.

1 - État des lieux du quartier

Un habitat ancien, dégradé, et peu attractif : des besoins en réhabilitation qui demeurent importants

Depuis les années 1970, la ville centre connaît un déclin au profit des communes périphériques, les habitants préférant la maison individuelle. Le marché de l'habitat est donc détendu, les bailleurs publics connaissant également une baisse de la demande et une augmentation de la vacance sur le secteur.

Le parc est ancien : 96% des logements ont été construits avant 1948. 78% de la population habitant sur le périmètre est locataire. Le parc locatif privé est dominant mais le parc public social est bien représenté avec 21% des locataires logés dans le parc public.

Les copropriétés sont nombreuses dans le quartier (805 logements, 115 immeubles).

Les diagnostics techniques réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de confirmer et de préciser des problématiques déjà identifiées, telles que celles de l'inconfort, de l'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, de parties communes en mauvais état (état technique des réseaux, absence d'entretien faute de gestion commune), de l'habitat très dégradé (vacance lourde) ou encore de l'habitat «réhabilité à moindre coût». Il a, en effet, été repéré la présence de bâti en bon état apparent suite à une campagne de travaux relativement récente (une dizaine d'années) mais de qualité médiocre laissant craindre une dégradation rapide, voire l'apparition de facteurs d'insalubrité. À cette

mauvaise qualité des travaux, s'ajoute comme facteur de dégradation, un usage inadapté ou une importante rotation des occupants et une absence d'entretien général. Les estimations d'opérations de réhabilitations complètes et pérennes aboutissent ainsi à des montants de travaux lourds, qui se situent en moyenne au delà de 1 000€ par m².

Contexte social : un centre ancien paupérisé

Le centre ancien est composé de 1 400 ménages environ. Les caractéristiques sociales du quartier se sont dégradées ces dernières décennies, puisqu'il est aujourd'hui le plus fragile de la Ville.

57% des personnes vivent seules (contre 25% sur la commune d'Annonay).

23% des habitants sont des jeunes ménages (moins de 19 ans) et 20% des ménages sont des personnes âgées (plus de 65 ans).

Les ménages résidents dans le quartier ont des ressources sensiblement inférieures à celles de la commune dans son ensemble. Il convient également de remarquer que 23 % des habitants sont au chômage (contre 12,56% sur la commune d'Annonay).

Enfin, 63% des habitants du cœur de ville historique y habitent depuis moins de 5 ans, ce qui indique une forte rotation.

Contexte patrimonial : une qualité et une diversité architecturale à mettre en valeur

Le cœur de ville historique d'Annonay se caractérise par son implantation et sa topographie. Juché sur un socle rocheux dominant les rivières de la Cance et de la Deûme, le centre ancien est constitué d'un ensemble de rues étroites commun à la morphologie urbaine médiévale. A l'étroitesse des rues s'ajoute la hauteur des bâtiments souvent conséquente (R+4, voire R+6).

Le centre ancien d'Annonay est couvert par deux périmètres de protection de monument historique. L'un concerne la chapelle Sainte Marie et l'autre la Chapelle Sainte Claire.

La ville d'Annonay présente un important patrimoine qui lui donne un cachet et mérite d'être préservé et mis en valeur. Une AVAP (Aire de Valorisation d'Architecture et de Patrimoine) est en cours d'élaboration sur la Ville d'Annonay : le document devrait être en vigueur à l'autonomie 2017. Un état des lieux du patrimoine architectural a été réalisé (les bâtiments ont été classés selon leur degré d'intérêt)¹.

Contexte immobilier : un marché de l'habitat peu porteur dans le quartier (faiblesse de la demande et des prix)

La structure du parc est fortement marquée par la prédominance du parc locatif : 78 % des résidences principales sont occupées par un locataire (source : INSEE).

Le marché locatif se situe en moyenne à 8€/m², ce prix pouvant atteindre jusqu'à 11€/m² pour des logements de petites surfaces. Les offres sont nombreuses au regard de la demande qui est peu soutenue.

L'analyse des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) fait apparaître une faiblesse du prix des transactions : le prix de vente moyen de 2012 à 2015 était de 777 €/m² (prix en baisse depuis 2013) contre 942 €/m² ailleurs à Annonay.

Contexte commercial : un appareil commercial à redynamiser

Le périmètre souffre d'une proportion importante des locaux commerciaux vacants. L'activité commerciale s'est peu à peu déplacée du centre historique vers l'avenue de l'Europe et la rue Sadi Carnot. La déqualification de l'appareil commercial subit les difficultés d'accessibilité du périmètre tant en matière de circulation automobile, de stationnement

1 - Cf. annexe 4 - carte d'état des lieux de l'AVAP

que de cheminements piétons.

Ce déplacement de l'activité est ancien notamment sur la rue Franki Kramer, et de manière plus récente sur la rue Boissy d'Anglas.

Le nombre de locaux vacants accentue la dévalorisation du quartier.

2 - Démarches engagées

Territoire à Énergie Positive (TEPOS)

Annonay Agglo s'est engagée dans la démarche TEPOS (Territoire à Énergie Positive) avec le Syndicat Mixte Ardèche Verte depuis fin 2015. Ce dispositif vise à enclencher une dynamique sur le territoire, avec l'ensemble des acteurs, afin d'atteindre les objectifs suivants : diminuer de moitié les consommations d'énergie, tous secteurs confondus, et les couvrir par la production d'énergie renouvelable dans le but d'atteindre l'autonomie énergétique en 2050.

Avec 32 % des consommations totales, l'habitat était le deuxième secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire Ardèche verte en 2013, après l'industrie et la gestion des déchets (source : OREGES). Il apparaît donc essentiel d'agir sur ce secteur si l'on souhaite améliorer la qualité de vie des habitants et atteindre nos objectifs.

Annonay Agglo est également engagée dans la rédaction d'un Plan Climat Air Énergie Territorial qui vise, au-delà des objectifs TEPOS, à réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire, à améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur ainsi qu'à adapter le territoire aux effets du changement climatique. Le secteur de l'habitat est concerné par ces trois orientations et peut largement concourir à cette politique avec la mise en oeuvre d'actions d'amélioration de l'habitat.

Parallèlement, un PLUI est en cours d'élaboration ainsi qu'un PLH. Ces documents auront pour objectif de conforter le cœur de ville d'Annonay comme locomotive du bassin de vie.

PLU d'Annonay

L'élaboration de la stratégie d'intervention sur l'habitat du Cœur de Ville historique d'Annonay est aussi influencée par les choix d'aménagement opérés à l'échelle communale (par le biais du PLU) ou prochainement à l'échelle intercommunale (par le biais du PLUI). En effet, le fonctionnement global du marché immobilier a des répercussions sur le cœur de ville historique d'Annonay et par voie de conséquence, sur l'OPAH-RU.

Le PLU d'Annonay est en cours d'élaboration. Son approbation est prévue à l'automne 2017. Une des orientations du PADD est « *d'assurer un développement durable et équilibré du territoire* ». Cet objectif se concrétise par les enjeux suivants :

- renforcer le centre-ville dans son rayonnement sur l'ensemble du territoire ;
- faire du centre-ville un lieu d'habitat attractif et diversifié ;
- privilégier le renforcement urbain à l'intérieur de la ville : « faire la ville sur la ville » ;
- maîtriser le développement en limitant fortement les sites d'extension urbaine ;
- modérer la consommation des espaces agraires, en utilisant au mieux les potentialités disponibles dans le tissu urbain existant.

En limitant le développement urbain en extension à l'échelle intercommunale, la reconquête du centre, notamment historique, sera favorisée.

PNRQAD

La convention PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) a été signée avec l'ANRU en janvier 2012. Ce programme est multi-thématique : habitat, espaces publics, déplacement, stationnement, mise en valeur architecturale,

équipement. Quatre objectifs majeurs et prioritaires ont ainsi été définis :

- Changer l'image du centre-ville pour renforcer son attractivité ;
- Développer la cohérence urbaine en clarifiant les fonctions des espaces publics ;
- Faciliter l'accessibilité piétonne en centre-ville ;
- Repenser les déplacements et le stationnement en centre-ville.

Revitalisation commerciale, amélioration de la qualité des logements et de l'accessibilité, valorisation des espaces publics et du patrimoine architectural constituent un ensemble d'enjeux transversaux à partir desquels ont été identifiés des espaces privilégiés d'intervention. Les actions conjointes menées au sein du PNRQAD ont pour objectif de créer un effet levier pour que le centre historique gagne une nouvelle urbanité.

Ces interventions portent sur :

- la création d'espaces publics qualitatifs,
- la redynamisation commerciale par une stratégie de différenciation et de soutien de l'offre existante,
- l'amélioration de l'accessibilité et de la lisibilité des cheminements entre ville basse et ville haute, en particulier par une signalétique et des équipements appropriés (ascenseur urbain),
- des curetages d'îlots qui permettront l'aération du tissu urbain afin de favoriser la luminosité sur certains lieux et logements, mais aussi les apports solaires passifs pour l'amélioration thermique des logements.
- des actions de démolition / reconstruction sur certains îlots de requalification (Boissy Nord notamment)

Un quartier en Politique de la Ville

La Politique de la ville est une politique d'exception, de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.

Le Contrat de ville nouvelle génération a succédé, à compter de 2015, au Contrat urbain de cohésion sociale, et constitue le cadre d'action d'une politique de la ville profondément renouvelée (contrat unique, création des conseils citoyens, etc). A Annonay, le quartier prioritaire dit QPV inclut la majeure partie du périmètre de l'OPAH-RU.

Parallèlement aux instances de gouvernance décisionnaires, le Projet Social de Territoire (PST) réunit tous les acteurs de terrain de la Politique de la ville (élus, associations, institutions, etc). Il permet toutes les 6 à 12 semaines un dialogue autour d'un ordre du jour en phase avec les problématiques et les thématiques actuelles, telles que l'avancée des travaux de rénovation urbaine ou des projets. Cet espace permet les échanges et la circulation d'informations, sa forme peut s'adapter en fonction des changements institutionnels (ex : mise en place du nouveau réseau de transports, etc), et tous les sujets en lien avec la Politique de la ville peuvent y être abordés : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement de l'activité et de l'emploi, valeurs de la république et laïcité.

Dans le volet "cadre de vie et renouvellement urbain" s'intègre le dispositif de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP), en lien avec les autres pans du projet urbain.

Les quartiers prioritaires connaissent des difficultés qui influencent le cadre de vie : vétusté du bâti, dégradations, confusion autour des domanialités. Les actions de GSUP visent à garantir la continuité du service public en l'adaptant aux réalités sociales et urbaines en impliquant l'ensemble des acteurs : bailleurs, acteurs locaux, services publics et habitants.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 crée les

conseils citoyens dans l'ensemble des quartiers prioritaires. Il sera l'instance représentant "la voix" des habitants du QPV. Les conseils citoyens ont pour objectifs de :

- favoriser l'expression des habitants de ces quartiers,
- conforter d'éventuelles dynamiques citoyennes existantes,
- garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes et la place des habitants dans les instances de pilotage du Contrat de ville,
- favoriser l'expertise partagée,
- et créer un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants.

Le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) et le Programme de réussite éducative (PRE) accompagnent eux aussi, chacun dans leur domaine, les habitants. Enfin, s'ajoute à cela la démarche partenariale (CCAS d'Annonay, CIAS, Annonay Agglo, Ville d'Annonay, Conseil départemental de l'Ardèche et CAF) de l'Analyse des besoins sociaux (ABS), qui permet de connaître plus finement les besoins des familles, des jeunes, des personnes âgées, et des personnes vulnérables. Elle permet de disposer d'un outil d'aide à la décision et d'animer une action globale de développement social local par la mise en œuvre d'un plan d'actions.

Réussir le projet PNRQAD signifie donc toujours, au-delà des aspects techniques et urbanistiques, de conjuguer l'implication des partenaires et celle des habitants pour porter la démarche de développement social de ce territoire.

Une dynamique engagée avec la précédente OPAH-RU 2011- 2016 qu'il convient de poursuivre

La précédente OPAH-RU s'est achevée le 13 juillet 2016 après 5 ans d'existence.

Ce dispositif a permis de réhabiliter 16 logements de Propriétaires Occupants (PO), 50 logements de Propriétaires Bailleurs (PB) et 8 copropriétés (représentant 64 logements).

Le bilan met en évidence les éléments suivants :

- 75% des dossiers notifiés sont des dossiers "travaux lourds" (50 des 66 logements traités) ;
- 75% des dossiers sont des dossiers PB
- 55% des dossiers ont été (ou sont suivis) par un maître d'œuvre
- 56% des logements réhabilités sont de typologie moyenne ou grande (T3, T4 et plus), ce qui est positif pour pouvoir attirer des familles dans le centre ancien

3 343 511 € de travaux ont été réalisés sur le quartier et 1 533 305 € de subventions (tous financeurs confondus) ont été attribués.

Les besoins étant toujours très importants dans le quartier, Annonay Agglo et la Ville d'Annonay ont décidé de relancer une nouvelle OPAH-RU sur le même quartier.

L'étude pré-opérationnelle s'est déroulée entre les mois de janvier et octobre 2016. Cette étude a permis notamment de dresser une analyse critique du précédent dispositif afin de ré-orienter la nouvelle OPAH-RU.

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

Annonay Agglo, la ville d'Annonay, l'État et l'Anah décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU) dénommée OPAH-RU Cœur de Ville historique d'Annonay.

Cette nouvelle OPAH-RU fait suite à une précédente OPAH-RU qui s'est déroulée du 14 juillet 2011 au 13 juillet 2016 sur le cœur de ville historique d'Annonay.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU sera conduite dans le cœur de ville historique d'Annonay dont le périmètre est annexé à la convention². Le périmètre retenu comprend environ 1 400 logements.

Les actions de réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU iront en priorité en direction des adresses identifiées comme prioritaires³.

Deux îlots (îlot Boissy d'Anglas et îlot Ranchet) seront totalement exclus des aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU compte-tenu des perspectives d'acquisition/démolitions portées par la collectivité. Par contre, les actions d'accompagnement social des habitants de ces secteurs feront bien partie de l'OPAH-RU. Les parcelles à exclure du dispositif OPAH-RU sont annexées à la présente convention⁴.

Sur l'îlot Malleval, dont les études de faisabilité sont en cours, l'éligibilité aux aides de l'Anah sera étudiée au cas par cas par le Comité Technique.

2 Cf. annexe 1. Périmètre de l'OPAH-RU

3 Cf. annexe 3. Liste des adresses prioritaires

4 Cf. annexe 2. Parcelles exclues des aides de l'Anah

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

Enjeu 1 : résorber la vacance en développant une offre nouvelle de logement économe en charges et à loyer modéré

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de 430 logements vacants environ dans le quartier, soit 30% du parc. Face aux enjeux de renouvellement urbain, la reconquête de logements vacants constitue une cible privilégiée d'intervention dans le cadre de cette OPAH-RU. Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés pourra s'appuyer sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles. L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre en état leur logement afin de compléter l'offre destinée aux ménages locaux.

L'objectif est de prioritairement rénover les logements situés en bordure des îlots de requalification (Ranchet, Boissy d'Anglas et Malleval), des projets de développement (Chapelle Sainte Marie, îlot Musée, immeubles concernés en RDC par la pépinière Créa'Coeur) et des projets de requalification des espaces publics (place de Liberté, place des Cordeliers, place Poterne).

Enjeu 2 : lutter contre l'habitat indigne et dégradé

L'étude pré-opérationnelle a mis évidence la présence dans le quartier de logements potentiellement indignes.

Cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah (cf. volet spécifique de la convention développé au point 3.4)

L'action conduite dans le cadre de cette OPAH-RU visera notamment le traitement des logements et immeubles frappés de procédures dites :

- d'insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique
- de locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique
- de mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique
- de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens de l'article L1311- 4 du Code de la Santé Publique
- de péril au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enjeu 3 : favoriser la venue de propriétaires occupants

L'un des enjeux de cette OPAH-RU sera d'attirer les propriétaires occupants dans le cœur de ville historique afin de favoriser la mixité dans ce quartier majoritairement occupé par des locataires.

Enjeu 4 : améliorer l'efficacité énergétique des logements

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire.

Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs.

Les revenus des ménages étant inférieurs à la moyenne départementale, ils sont donc davantage soumis aux contraintes financières concernant le chauffage.

Enjeu 5 : améliorer le parc de copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de 115 copropriétés dans le cœur de ville historique, représentant 805 logements. L'enjeu est de répondre à l'ensemble des niveaux de dégradation : très dégradé, moyennement dégradé et peu dégradé (enjeu d'embellissement). Le traitement de ces copropriétés peu dégradées est capital car c'est sur ce segment immobilier que les ventes ont principalement lieu. Ce sont des immeubles, de taille moyenne, qui possèdent un certain cachet patrimonial. Leur requalification permet de renforcer l'attractivité de ce parc qui est d'ores et déjà plébiscité dans les choix d'acquisition.

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

Article 3 - Volets d'action

3.1. Volet urbain

Le programme de reconquête du centre historique de la ville d'Annonay repose sur un ensemble de projets inscrits dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) :

- **Traitement des îlots dégradés :**
 - Recomposition et aménagement de l'îlot Boissy d'Anglas (reconstruction au Nord de 17 logements sociaux) ;
 - Recomposition de l'îlot Malleval situé entre les rues Saint Michel, du Mûrier et Malleval ;
 - Curetage de l'îlot Ranchet afin de permettre l'aération du tissu bâti et la mise en valeur des façades sud sur la rue du Mûrier ;
 - Requalification de l' « îlot Musée », composé d'un bâtiment public (le musée César Filhol), de trois immeubles achetés par la Ville, de deux bâtiments en cours de réhabilitation par Ardèche Habitat, d'un immeuble en ORI (pour lequel un Permis de Construire vient d'être accordé).

- **La requalification des espaces publics.** De nombreuses places et placettes se situent dans le quartier. Le projet est ambitieux en matière de requalification des espaces publics. Il s'agira d'améliorer leur lisibilité, leur cohérence et les liens entre eux. Ces travaux contribueront en effet à développer l'attractivité du centre ancien et auront également un impact sur le commerce et l'habitat. Des actions ont déjà été entreprises : réaménagement de la place des Cordeliers, de la place Poterne. Cette démarche sera poursuivie sur les secteurs suivants :
 - Secteur Deûme / Liberté. La place de la Liberté est un des pôles de centralité de la ville. Les études de maîtrise d'œuvre pour sa requalification sont en cours. La rue de Deûme sera également requalifiée afin de faire le lien avec la place des Cordeliers.
 - Place Saint Michel / Champ de Mars. L'objectif est de valoriser les espaces publics à partir du Champ de Mars en lui donnant un caractère moins routier par le retraitement des matériaux de sols et le traitement paysager.

- **Équipements urbains :**
 - Parking de la Valette. Des études de faisabilité sont en cours pour réaliser un étage de stationnement supplémentaire.
 - Liaison ville haute - ville basse. En lien avec le projet « Rives de Faya », une nouvelle liaison urbaine est envisagée afin de faciliter les relations entre la ville haute et la ville basse et rendre ainsi plus facilement accessible le point haut de la ville (Le Champ de Mars).

- **Déplacements - accessibilité.** Une étude sur la Ville d'Annonay est actuellement en cours pour définir un schéma de déplacement communal, avec un éclairage particulier sur le centre-ville (circulations motorisées, sens et parcours de circulation, vitesses de circulation, transports en commun, cheminements et parcours piétons, stationnement,...)

3.2. Volet foncier

3.2.1 Îlots de requalification

Le projet urbain du PNRQAD a mis en évidence la présence de parcelles présentant des critères d'habitabilité défavorables (enclavée, non traversante, avec une mauvaise exposition). L'OPAH-RU, à travers son volet incitatif, ne pourra pas avoir d'effet sur ces aspects.

Trois îlots ont été définis :

- îlot Boissy d'Anglas Nord et Sud ;
- îlot Ranchet ;
- îlot Malleval.

Pour ces trois îlots, un partenariat avec l'EPORA est en cours.

Pour les deux premiers, une démolition est actée. Des projets de démolition / reconstruction ou d'espaces publics verront le jour.

Pour l'îlot Malleval, les études de faisabilité sont en cours. Le Comité Technique examinera au cas par cas les demandes de subventions des propriétaires souhaitant y rénover leurs biens.

3.2.2 Opération de Restauration Immobilière

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 14 immeubles est actuellement en cours sur le cœur de ville historique d'Annonay. Cela permet, pour des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation de travaux par déclaration d'utilité publique et donc de débloquent des situations où les propriétaires étaient récalcitrants à l'idée de faire des travaux, de faciliter les mutations, de lutter contre la vacance d'immeubles stratégiques, de favoriser la venue de nouveaux propriétaires...

Sur ces 14 immeubles (représentant 68 logements), 3 (représentant 8 logements) ont fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre de la précédente convention d'OPAH-RU. 1 propriétaire réalise les travaux sans les aides de l'Anah. Potentiellement, les 10 immeubles restants (représentant 59 logements) auront besoin des aides de l'Anah et des collectivités pour équilibrer le plan de financement et permettre la réalisation des travaux.

Une étude de faisabilité et d'opportunité pourra être lancée pour enclencher une 2ème phase. Les critères de choix des immeubles en ORI seront les suivants : stratégie de l'immeuble au regard du projet urbain, état du bâti et des parties communes, avancement des projets et état des négociations, dureté immobilière (mono-propriété, indivision,...), présence de logements indécents et de loyers élevés, gestion et fonctionnement. A ce jour, 9 adresses représentant 40 logements ont été pré-repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour être inscrites dans la phase 2 de l'ORI mais des études complémentaires doivent en confirmer la faisabilité.

Un bilan de l'ORI 1 devra être réalisé avant d'engager les études de faisabilité pour une ORI 2. Celles-ci devront être lancées au début de la deuxième année de l'OPAH-RU, afin qu'il reste trois ans d'animation d'OPAH-RU pour accompagner ces nouveaux immeubles en ORI.

Si la nécessité s'avère démontrée par le biais d'une étude de faisabilité et d'opportunité, une deuxième phase d'ORI pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Priorité donnée à la requalification des immeubles collectifs complets PB

Les immeubles en mono-propriété, exclusivement locatifs, avec un besoin de travaux lourds, sont la priorité de l'OPAH-RU. Leur traitement permet de traiter les parties communes et les parties privatives. Ce sont principalement ces types de dossiers, du fait des montants de travaux engagés et de leur visibilité, qui pourront changer l'image du quartier et enclencher une nouvelle dynamique.

En travaillant à l'échelle de l'immeuble, il est également possible de restructurer en interne le bâti afin de permettre une meilleure habitabilité des logements concernés (reconfiguration des typologies, amélioration des prises de jour et de vue, etc.).

Les immeubles situés dans un secteur stratégique ou à proximité seront traités de manière prioritaire.

3.3.2. Remise sur le marché de logements vacants

Le périmètre opérationnel compte environ 430 logements vacants, soit 30 % du parc. Sur ces logements, 41,57% sont vacants depuis plus de 3 ans (soit 180 logements) : la vacance peut donc être considérée comme structurelle, ce qui laisse supposer d'importants problèmes de vétusté et de dégradation de ces habitations.

Cette vacance pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est que la dynamique globale souhaitée sur la commune ramène la vacance à un taux plus modéré. En s'appuyant sur le repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle et compte tenu de l'état de dégradation du bâti, les actions seront incitatives autant que possible et coercitives si besoin.

L'OPAH-RU cible les logements repérés vacants et en mauvais ou très mauvais état ayant un potentiel résidentiel certain ou un intérêt architectural et urbain, situés à proximité des secteurs de projet (autour des espaces publics requalifiés, des îlots de dégradation, etc.). L'équipe d'animation s'appuiera sur le repérage réalisé pendant l'étude pré-opérationnelle pour contacter les propriétaires de biens vacants.

La lutte contre la vacance constitue par conséquent un des objectifs forts de l'OPAH-RU. L'objectif est de ré-investir le parc immobilier du cœur de ville historique. Il est ainsi prévu l'accompagnement pour la remise sur le marché de **107 logements vacants** minimum.

Objectifs :

Projets propriétaires bailleurs issus du parc vacant	92 logements
Projets propriétaires occupants issus du parc vacant	15 logements

3.3.3 Aide aux accédants dans l'ancien, susceptibles de réinvestir le centre-ville et d'apporter de la mixité sociale

Un des objectifs de l'OPAH-RU du Cœur de Ville historique d'Annonay est de favoriser la venue de propriétaires occupants dans le quartier afin de :

- renforcer la mixité sociale et d'occupation, le Cœur de Ville historique d'Annonay étant en majorité habité par des ménages locataires,
- participer à la redynamisation du tissu économique et plus particulièrement du commerce de proximité,
- encourager un type d'habitat moins consommateur d'espace à l'échelle de la Ville.

Cet objectif se traduira par un accompagnement aux travaux pour les accédants.

Les propriétaires occupants peuvent, sous conditions de ressources, bénéficier de subventions de l'Anah. Le taux d'aide dépend de la nature des travaux.

Certains ménages dépassent les plafonds de ressources Anah ou en sont exclus à cause de la souscription d'un prêt à taux 0%. Afin de mieux les aider, et de répondre à une volonté d'accueillir davantage de propriétaires occupants dans le secteur, Annonay Agglo met en place une aide aux travaux de 20% plafonnée à 30 000 € maximum de travaux (soit 6 000 € par logement). Les logements éligibles à cette aide devront avoir un indice de dégradation (grille Anah) égal ou supérieur à 0,40.

Afin de développer la mixité sociale dans le quartier, l'obtention de l'aide ne sera pas conditionnée aux ressources des ménages. Les bénéficiaires s'engageront, par le biais d'une convention avec Annonay Agglo, à habiter au titre de leur résidence principale le logement pendant 6 ans minimum.

Objectifs : 20 logements, avec besoin de travaux, qui constituent la résidence principale de propriétaires occupants

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

3.4.1. Traitement des situations d'indignité

L'OPAH-RU sera également le cadre pour mettre en œuvre des procédures liées à l'éradication de l'habitat indigne. Le principe est celui de la combinaison des aides incitatives et de la mise en place de mesures coercitives :

- mobilisation des aides incitatives : incitation des propriétaires à réaliser des travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU :
 - Aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds. Dans ce cas de figure, pour les propriétaires bailleurs, les aides de l'Anah seront renforcées par des aides de la Ville d'Annonay et d'Annonay Agglo afin de permettre d'équilibrer les plans de financement.
 - Aide à la réhabilitation des logements nécessitant des travaux d'amélioration suite à une infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), un contrôle de décence ou pour améliorer la sécurité et la salubrité de l'habitat.
- mise en œuvre des mesures coercitives : infraction au RSD, péril, insalubrité. L'objectif est d'user de la « boîte à outils » des polices générale et spéciale du Maire et du Préfet.

Repérage des situations :

Les adresses seront identifiées soit :

- suite à un travail de terrain initié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (repérage pro-actif, descendant) :
- suite aux plaintes des locataires, aux signalements des services sociaux (signalement remontant). Un partenariat sera noué avec l'ensemble des acteurs afin de faciliter la remontée d'informations et la connaissance de situations d'indignité : mobilisation des acteurs locaux (travailleurs sociaux du CCAS, du Conseil Départemental,...) et élargissement des sources possibles d'informations (centres sociaux, CAF, entrants à domicile à savoir pompiers, policiers, gendarmes).

D'après le bilan de la précédente OPAH-RU et des visites de terrain réalisées, les situations d'habitat indigne relèvent majoritairement des infractions au RSD. Ces infractions peuvent constituer un levier pour amener des propriétaires à s'engager vers une réhabilitation plus ambitieuse.

Compte tenu du fort taux de vacance dans le quartier, la plupart des logements très dégradés sont vacants. La thématique d'insalubrité semble donc peu présente dans le quartier. Néanmoins, ces logements vacants constituent une cible importante de l'OPAH-RU car ils donnent une image très négative au quartier.

Traitement des situations repérées :

Par cette OPAH-RU, Annonay Agglo et la Ville d'Annonay s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe par la mise en œuvre de mesures coercitives, à l'intention des bailleurs indécents.

Une fois le logement repéré, le traitement de l'indignité s'effectuera selon plusieurs étapes :

- réalisation d'un diagnostic approfondi des logements et des immeubles (volets administratif, social, technique et financier), avec proposition d'orientation procédurale (travail incitatif, mise en œuvre de procédures),
- établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et orientation éventuelle

vers les services sociaux ;

- accompagnement technique des propriétaires : projet de réhabilitation durable, liste des travaux à réaliser, assistance à la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux ;
- accompagnement financier des propriétaires : évaluation des capacités financières, information sur les modes de financements disponibles, montage des dossiers de financement, définition du projet locatif (information sur les conventionnements) ;
- accompagnement des occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs ; sensibilisation du ménage sur ses obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges, médiation avec son propriétaire, accompagnement pour l'hébergement ou le relogement.

En cas de carence des propriétaires, des procès verbaux seront établis et, en cas de procédure de péril, la commune pourra se substituer à eux.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU s'appuiera sur les instances mises en place dans le cadre du programme d'intérêt général départemental sur la « lutte contre l'habitat indigne ». Les situations pourront être présentées et débattues lors des Commissions Habitat Indigne (CHI): le but de ces rencontres étant de coordonner les différents acteurs compétents sur les questions d'habitat indigne afin de trouver les meilleures orientations permettant d'apporter des réponses adaptées.

L'animateur de l'OPAH-RU s'attachera à alimenter la base de données ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) quand celle-ci sera effective sur le Département, et cela notamment afin de favoriser un suivi actif.

Objectifs : durant les 5 années d'OPAH-RU, il s'agira de traiter les logements présentant des signes d'indignité avec ou sans le concours des aides de l'Anah.

Indicateurs de résultats : nombre de signalements et nombre de situations (avec ou sans subvention) traitées dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.4.2. Zoom sur le saturnisme

Les logements / immeubles présentant un risque d'exposition par le plomb des peintures entrent dans le champ de définition de l'habitat indigne (Loi « Molle » du 24 mars 2009). Tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949 sont donc potentiellement concernés.

L'équipe d'animation s'engage à :

- signaler à l'ARS les risques d'exposition au plomb, sachant que le risque est défini par le fait qu'un immeuble bâti avant le 1^{er} janvier 1949 comporte des revêtements dégradés et est habité ou fréquenté fréquemment par un mineur (Art. R1334-3 du Code de la Santé Publique). Il s'agit de conditions cumulatives permettant au Préfet de faire confirmer le risque plomb et de prescrire au propriétaire ou exploitant des travaux palliatifs de suppression du risque constaté.
- relayer l'obligation préfectorale de réaliser d'un CREP⁵ aux propriétaires d'immeubles

5 - Un CREP est un repérage des revêtements (dégradés, non dégradés, et en état dit « d'usage ») contenant du plomb, comportant le cas échéant un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, et une note d'information au contenu réglementé.

ou de logements antérieurs au 1^{er} janvier 1949 bénéficiant de subventions de travaux pour sortie d'insalubrité en secteur OPAH-RU (respect de l'article L1334-8-1 du CSP modifié par Ordonnance du 23 février 2010).

- vérifier qu'un CREP datant de moins de 6 ans soit annexé à tout nouveau contrat de location au sein d'un immeuble antérieur au 1^{er} janvier 1949 (Art. L.1334-7 du CSP).

Si le CREP est positif, l'équipe d'animation s'attachera à :

- informer les propriétaires des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et sur leurs droits et responsabilités pénales,
- informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre, donner les conseils techniques nécessaires,
- veiller à la coordination entre travaux « plomb » et les autres travaux réalisés afin d'aboutir à une véritable rénovation du logement,
- mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb,
- informer les propriétaires bailleurs sur leur obligation d'héberger temporairement les familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes,
- inciter les occupants au dépistage sanguin des enfants en bas âge.

3.5. Volet copropriété en difficulté

L'étude pré-opérationnelle a identifié 13 copropriétés en difficulté :

- 5 sont des copropriétés « très dégradées » (45 logements) : elles cumulent des dysfonctionnements en matière de travaux (absence d'entretien, travaux lourds de réhabilitation à prévoir, ...), de gestion (absence de syndic), de désinvestissement des propriétaires et d'impayés (présence de propriétaires impécunieux). L'objectif sera une réhabilitation complète des parties communes, couplée avec l'amélioration de certains logements.
- 8 sont des copropriétés « moyennement dégradées » (52 logements). L'objectif sera une reprise ponctuelle ou globale des éléments dangereux (plomb,...), le traitement de problématiques de sécurité / salubrité (infiltration en toiture,...) ou l'amélioration de la performance énergétique.

Pour chacune de ces 13 copropriétés, un diagnostic multicritères sera réalisé : état du bâti, tenue des AG, fonctionnement juridique et financier... afin de définir la stratégie de redressement la plus opportune. En fonction de cette stratégie, l'animateur étudiera les modalités de mobilisation des aides de l'Anah : aide au syndicat (dispositif de copropriété en difficulté ou de copropriété fragile), aides individuelles ou aides mixtes.

Pour chaque copropriété, l'animateur OPAH-RU analysera de manière précise les quotes-parts résiduelles de tous les copropriétaires, en attachant une vigilance particulière aux PO. La solvabilité des PO sera étudiée de manière plus fine afin d'évaluer, au cas par cas, la pertinence de mixer aides au syndicat et aides individuelles.

L'animateur de l'OPAH-RU interviendra lors des AG pour présenter aux copropriétaires les dispositifs d'accompagnement proposés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, une trentaine de copropriétés ont été identifiées avec un besoin de rénovation des parties communes afin de redonner de l'attractivité au parc immobilier. Ces copropriétés ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah mais pourront, sous conditions,

bénéficiaire d'aides des collectivités. Un comité technique se réunira pour analyser la qualité et la pertinence des projets. Sur ces copropriétés, l'animation sera moins pro-active, l'animateur attendra la sollicitation des copropriétaires ou des syndic après leur avoir présentés le dispositif.

Par ailleurs, le Code de Santé Publique impose que si des travaux en parties communes sont prévus et qu'ils peuvent altérer substantiellement les revêtements, ces travaux doivent être précédés d'un CREP. L'animateur s'assurera que la réglementation est bien respectée, d'autant plus dans le cas où l'obligation générale de faire établir un CREP dans les communs n'aurait jamais été satisfaite (*rappel : depuis 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif d'habitation antérieur au 1^{er} janvier 1949 doivent avoir fait l'objet d'un CREP (Art. L1334-8 du CSP).*

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'OPAH-RU, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une Déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique du Département de l'Ardèche.

Le dispositif se décline en distinguant le statut du bénéficiaire des aides, à savoir entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART).

3.6.1 Intervention en faveur des propriétaires occupants

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- réaliser plusieurs scénarios de travaux avec pour chaque scénario une évaluation énergétique et une simulation d'implication sur les charges d'énergie afin que l'analyse technique constitue une aide à la décision pour les propriétaires,
- 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,
- mettre en place des actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aides à domicile...).

La réussite de ce programme repose sur :

- un repérage efficace des ménages éligibles,
- un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception ainsi que son financement.

Concernant le repérage, l'animateur OPAH-RU exploitera plusieurs sources :

- les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF, etc.), qui lui transmettront les fiches « repérage » mentionnées dans le CLE de l'Ardèche,

- les entreprises et artisans notamment chauffagistes et électriciens,
- les fichiers des fournisseurs d'énergie et d'eau.

Sur la base d'un diagnostic complet du logement et de la situation socio-économique du ménage, le prestataire technique élaborera un programme de travaux ciblant une amélioration de la performance énergétique. Le prestataire technique devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Une fois le projet validé par le ménage, l'animateur OPAH-RU montera les demandes de subventions et conseillera sur les possibilités de financements complémentaires (éco-prêt, aides aux logements...).

La Ville d'Annonay offrira une aide complémentaire à la prime FART en direction des propriétaires occupants pour accompagner l'amélioration de la performance énergétique. Cette prime sera de 1 000 € si le gain énergétique induit par les travaux est supérieur à 50% et de 500 € si le gain énergétique est compris entre 25% et 50%.

3.6.2 Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements.

96% des logements du secteur ont été construits avant 1948. Le parc d'avant 1975 est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation), les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffage élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Le bilan de la précédente OPAH-RU a mis en évidence que la performance énergétique des logements était améliorée de fait dans tous les dossiers. En effet, dans le cadre de la lutte contre l'habitat très dégradé, l'amélioration de la performance énergétique des logements est également traitée.

Les objectifs de cette action consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs en :

- sensibilisant les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement (par le biais des DPE),
- réalisant plusieurs scénarios de travaux avec pour chaque scénario une évaluation énergétique,
- encourageant la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agira, entre autres, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien (respiration naturelle des matériaux), de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative,
- produisant des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter l'éco-conditionnalité des aides de l'Anah, et atteindre au minimum après réhabilitation l'étiquette D (ou l'étiquette C pour les logements subventionnés au titre de travaux lourds) du DPE. Des dérogations seront étudiées au cas par cas, notamment pour les petits logements ou lorsque le gaz de ville n'est pas disponible. Dans tous les cas, l'atteinte du niveau énergétique le plus performant possible sera recherchée.

De manière générale, l'équipe d'animation veillera à sensibiliser les porteurs de projets aux exigences environnementales (économie de consommation d'eau sanitaire, dispositif d'économie d'électricité, utilisation de peinture et vernis avec des Composés Organiques Volatils limités ou bénéficiant d'un écolabel).

Objectifs :

- > 42 primes FART destinées aux propriétaires occupants
- > 110 primes FART destinées aux propriétaires bailleurs
- > 47 primes FART destinées aux logements situés dans des copropriétés dégradées

3.6.3. La solution alternative de l'auto-réhabilitation accompagnée

Annonay Agglo étudiera en collaboration avec l'association des Compagnons Bâisseurs (antenne Rhône-Alpes) ou Polénergie la possibilité d'articuler pour les ménages les plus précaires et mal logés, l'accompagnement de l'animateur d'OPAH-RU avec une solution d'auto-réhabilitation encadrée.

L'expérimentation vise les logements occupés par leur propriétaire pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou de sortie de précarité énergétique. Sont ciblés les ménages aux ressources modestes et très modestes, motivés par l'auto-réhabilitation et en capacité de réaliser les travaux par eux-mêmes tout en étant encadrés.

Outre la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique, la réalisation de travaux en auto-réhabilitation accompagnée constitue un axe de travail en matière d'insertion des publics défavorisés.

L'animateur de l'OPAH-RU continuera d'exercer les missions qui lui ont été confiées dans ce cadre pour les chantiers réalisés en auto-réhabilitation accompagnée : animation de l'OPAH-RU et montage technique, administratif et financier des dossiers de travaux ; l'intervention des Compagnons Bâisseurs étant complémentaire à la mission de l'animateur.

L'expérimentation confiée aux Compagnons Bâisseurs devra être conduite dans le respect des dispositions prévues dans la délibération n°2014-24 du conseil d'administration du 7 octobre 2014 de l'Anah relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation, qui précise dans son article 3 les engagements de l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique adaptés. Les Compagnons Bâisseurs s'engagent vis-à-vis du propriétaire et de l'Anah à respecter et à faire respecter les dispositions de la délibération susmentionnée.

Objectifs :

- > 5 dossiers en auto-réhabilitation accompagnée

3.6.4. Partenariat avec Polénergie

Le partenariat avec Polénergie sera prolongé dans le cadre du nouveau dispositif. Le contenu de ce partenariat consistera à :

- des missions de formation de l'animateur OPAH-RU sur les outils de financement de la rénovation (dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique) ;
- une expertise sur des sujets à enjeux, des solutions techniques dédiées au bâti ancien, ou encore sur des projets innovants en matière environnementale ;
- une vérification de la faisabilité de l'opération (obtention du gain énergétique) en amont de l'engagement d'un accompagnement technique (sur certains type de dossiers).

3.6.5 Mise en œuvre de la plateforme de rénovation énergétique sur le périmètre de l'OPAH-RU

La plateforme de rénovation énergétique « J'éco rénove 07 » sera également mobilisée sur le Cœur de Ville historique afin de viser des réhabilitations de haute performance énergétique (BBC ou BBC compatible) pour des ménages relevant ou non des plafonds de l'Anah.

Objectifs :

> 3 dossiers « plateforme » (1 PO et 2 PB)

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

Face aux constats de vieillissement de la population et de la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement, la thématique « autonomie » est prise en compte dans l'OPAH-RU.

Néanmoins, compte tenu des caractéristiques du quartier (topographie, bâti ancien et difficilement adaptable,...), les objectifs quantitatifs relatifs à ce type de travaux seront relativement faibles.

Pour le montage de ces dossiers, une mission sera confiée à un opérateur spécialisé. En effet, ces derniers imposent une technicité et des compétences particulières. Par exemple, le diagnostic autonomie doit être réalisé par un « *architecte ou technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite* » (extrait de la délibération n°2010-51 du Conseil d'Administration de l'Anah du 22 septembre 2010).

Cet opérateur aura pour mission de faire le lien avec les organismes spécifiques (Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), Caisse de retraites, Conseil Départemental,...). L'objectif est d'apporter, en plus des aides existantes à l'amélioration de l'habitat (Anah, caisse de retraites,...) un ensemble de conseils adaptés à la situation de chacun.

Objectifs : 2 ménages aidés

3.8 Volet social

Ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera au maintien dans le logement des résidents actuels et organisera leur accompagnement selon les besoins identifiés.

Pour garantir le maintien sur place des occupants, il s'agira pour l'animateur de :

- solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires, tel que PROCIVIS Vallée

du Rhône ou la Fondation Abbé Pierre.

- réaliser un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU en situation de précarité, mise en contact avec les services sociaux de proximité le cas échéant,
- d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah (garantie d'un loyer conventionné) et à conventionner leurs logements avec Action Logement (logement au bénéfice des salariés),
- solliciter le FUL (Fond Unique pour le Logement) dans les cas de relogement ou de maintien dans les lieux, pour les locataires ou les propriétaires occupants.

Si des relogements temporaires ou définitifs sont à envisager dans le cadre des mesures coercitives ou de la procédure d'ORI, l'animateur accompagnera les ménages et veillera au respect du droit des occupants. Il est à noter toutefois que la responsabilité du relogement incombe au propriétaire conformément aux articles L.3141 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'animateur fera le lien du suivi social des ménages concernés par l'OPAH-RU avec les services présents sur la commune, à savoir le service social du Conseil Départemental, l'Action Sociale de la CAF d'Annonay, le CCAS, les associations (Collectif 31 notamment), etc. Les différents services seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Valorisation du patrimoine par une AVAP

La question patrimoniale fait partie intégrante de la stratégie de requalification du centre historique définie lors de l'élaboration du projet urbain puis formalisée dans la convention PNRQAD. Dans cette stratégie, l'identification et la mise en valeur du patrimoine peuvent être associées à l'un des objectifs majeurs et prioritaires qui a été déterminé, à savoir changer l'image du centre ville pour renforcer son attractivité. En effet, ce patrimoine riche et divers présente un indéniable potentiel grâce à son architecture, sa trame et son paysage urbain.

Le centre historique d'Annonay est couvert par deux périmètres de protection de monument historique (Couvent Sainte Marie et Chapelle Sainte Claire) et travaille actuellement à la réalisation d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : document spécifique de valorisation et de prescriptions du patrimoine architectural.

L'AVAP, introduite par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement se substitue aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Elle a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique. Elle se compose d'un diagnostic, d'un rapport de présentation précisant les objectifs de l'aire, d'un règlement comprenant des prescriptions et d'un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, la typologie des constructions, les immeubles protégés dont la conservation est imposée et les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU, et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux, doivent participer à l'attractivité résidentielle globale. Il s'agit en effet de rendre attractif le parc de logements pour attirer des populations nouvelles. Élever la qualité des réhabilitations se décline en plusieurs critères et niveaux d'exigence. Il s'agira de veiller à la qualité architecturale des projets, tant par leurs aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets de réhabilitation accompagnés avec l'OPAH-RU seront garants du respect des règles d'urbanisme, PLU et AVAP.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU s'attachera à ce que tous les dossiers qui font l'objet d'une demande de subvention aient bien en amont déposé une Déclaration Préalable.

3.9.2 Lien avec l'opération façades

La Ville d'Annonay s'engage à mettre en place une opération façades afin de redonner une qualité esthétique au centre historique (résorption des principales pathologies : fissurations, décollement des enduits, salissures,...). Cette opération façade sera effective à partir de l'automne 2017.

Cette opération façades viendra compléter le dispositif OPAH-RU :

- la rénovation des façades (hormis celle induite par une isolation par l'extérieur) n'est pas subventionnée par l'ANAH. Pourtant, leur rénovation permet d'améliorer l'image du quartier et de donner une visibilité aux réhabilitations conduites à l'intérieur des bâtiments ;
- l'opération façades pourra constituer un déclencheur potentiel de dossiers OPAH-RU car les logements dans l'immeuble devront être décents pour que l'immeuble soit éligible à l'opération façades ;
- l'opération façades participera à la mise en valeur de la Ville en lien avec les actions d'aménagement des espaces publics.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU travaillera en collaboration avec la personne en charge d'animer l'opération façades pour que les deux dispositifs se coordonnent et se complètent.

Le dispositif financier de l'opération façades aura pour objectif de compenser le surcoût patrimonial des travaux. Le règlement d'aides aura pour objectif de veiller à la qualité de la rénovation.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Mobilisation des professionnels de l'habitat

La mobilisation des professionnels de l'habitat (entreprises, artisans, maîtres d'oeuvre, architectes, diagnostiqueurs,...) permettra :

- d'améliorer la coordination technique entre l'équipe d'animation dans son rôle de prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation du chantier ;
- de faciliter le montage des dossiers par l'établissement de devis conformes aux prescriptions de l'Anah tant sur le fond (respect des niveaux de performances) que sur la forme (détail des devis par logement) ;
- de former les professionnels du bâtiment au respect des règles d'urbanisme (dépôt de Déclaration Préalable si intervention sur l'extérieur du bâtiment) et à l'intervention sur le bâti ancien (règles de l'AVAP) ;
- de s'appuyer sur les professionnels du bâtiment pour faire la promotion du dispositif auprès de leurs clients et ainsi de faire remonter le repérage des ménages

susceptibles de bénéficier du dispositif de l'OPAH-RU.

L'objectif de cette OPAH-RU est de mettre en place un vrai partenariat avec les professionnels de l'habitat en s'appuyant sur un réseau d'entreprises fiables et mobilisées pour répondre aux besoins des habitants. Pour cela, nous lancerons un appel à référencement aux professionnels du bâtiment pour la constitution d'une liste d'entreprises partenaires. L'entreprise s'engagera à justifier de ses compétences professionnelles, à conseiller les particuliers sur les travaux à réaliser, à respecter les préconisations des diagnostics réalisés ainsi que les délais. De son côté, Annonay Agglo assurera la diffusion de la liste des entrepreneurs signataires auprès des particuliers et des partenaires. Cet appel à référencement entendra faciliter la prise de contact entre un propriétaire et une entreprise et proposer une liste d'entreprises en fonction des prestations.

Pour initier ce partenariat, les principales fédérations et notamment celles qui sont partenaires de l'État dans le cadre du Programme Habiter Mieux (CAPEB et FFB) seront mobilisées.

Une communication ciblée à destination des professionnels du bâtiment sera conduite. Une base de données de recensement des professionnels qui ont déjà travaillé dans le cadre de l'OPAH-RU sera établie pour envoyer des invitations ciblées et personnalisées. Des réunions d'information seront également organisées au lancement du dispositif.

3.10.2 Poursuite du projet Créa'Coeur

Pour remédier à la vacance des rez-de-chaussées commerciaux, Annonay Agglo porte un projet de création d'une Pépinière des Métiers d'Art et de la Création dans le cœur de ville historique d'Annonay. Créa'cœur est un projet économique, touristique et culturel qui vise à faire émerger une dynamique créative dans le quartier.

La pépinière des métiers d'art et de la création vise à :

- attirer une nouvelle population dans le cœur de ville historique ;
- trouver une nouvelle vocation aux locaux commerciaux vacants ;
- valoriser une nouvelle filière d'artisans d'art et créateurs ;
- favoriser l'émulation entre différentes activités pour animer le centre historique ;
- augmenter le taux de pérennité des entreprises implantées par la qualité de l'accompagnement et l'aide financière lui permettant de se consacrer exclusivement au développement de son activité ;
- créer un effet d'entraînement propice à l'installation d'autres activités ;
- contribuer à étoffer l'offre de service touristique du territoire.

Créa'cœur a donc pour vocation d'accompagner l'implantation d'artisans d'art, artistes et autres créatifs dans des boutiques ateliers du cœur de ville historique d'Annonay. Pour ce faire, Annonay agglo propose un loyer attractif pendant 3 ans avec des baux souples, un accompagnement des activités par un professionnel pendant 24 mois, une mise en réseau avec les acteurs des métiers d'art et de la création sur le territoire, etc.

Les acquisitions réalisées dans le cadre de Créa'Coeur permettront également de faire le lien avec l'OPAH-RU. En effet, une discussion avec les propriétaires pourra s'engager pour qu'ils s'engagent à réhabiliter leurs logements en étage en parallèle de l'acquisition du RDC commercial par Annonay Agglo.

Le périmètre de Créa'Coeur concerne le secteur du haut de la place de la Liberté à la place des Forges, en passant par la rue Franki Kramer et la place Grenette. Ces implantations ont pour but de proposer aux visiteurs une déambulation piétonne à la découverte des artisans

d'Art, rappelant ainsi l'histoire commerçante de la rue Franki Kramer, mais également du patrimoine remarquable du quartier.

3.10.3 Re conduite du dispositif FISAC

Annonay Agglo clôture actuellement une Opération Collective de Modernisation menée sur son territoire entre 2015 et 2016. Cette opération, co-financée par le FISAC, a permis d'accompagner une quarantaine de porteurs de projets dont 27 grâce à des aides directes à la modernisation. Aujourd'hui, Annonay Agglo souhaite candidater au nouvel appel à projets FISAC en précisant sa stratégie au regard du bilan de la précédente opération. Aussi, la collectivité exprime sa volonté d'agir prioritairement en faveur de la préservation et du développement des commerces de centre-ville et de centre-bourg en accompagnant les projets de création, de maintien, de modernisation, d'adaptation ou de transmission d'activité. Une attention particulière sera portée aux activités inscrites dans le périmètre du PNRQAD.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 169 logements et 43 copropriétés, répartis comme suit :

- 54 logements occupés par leur propriétaire (dont 12 relatifs aux aides individuelles sur un projet de travaux en parties communes de copropriété) ;
- 115 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 13 copropriétés dégradées (97 logements) rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- 30 copropriétés (210 logements) avec un enjeu de rénovation des parties communes.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 169 logements et 13 copropriétés, répartis comme suit :

- 54 logements occupés par leur propriétaire (dont 12 relatifs aux aides individuelles sur un projet de travaux en parties communes de copropriété) ;
- 115 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 13 copropriétés dégradées (97 logements) rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;

Objectifs de réalisation de la convention

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	8	13	12	13	8	54
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	3	3	3	3	3	15
<i>dont travaux pour la sécurité, salubrité de l'habitat</i>	2	4	4	4	2	16
<i>dont dossier logement</i>	2	2	2	2	2	10
<i>dont dossiers parties communes copro (aides individuelles)</i>	0	2	2	2	0	6
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	3	5	5	5	3	21
<i>dont dossier logement</i>	3	3	3	3	3	15
<i>dont dossiers parties communes copro (aides individuelles)</i>	0	2	2	2	0	6
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	0	1	0	1	0	2
Logements de propriétaires bailleurs	25	23	22	22	23	115
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	19	18	18	18	19	92
<i>dont travaux pour la sécurité, salubrité de l'habitat (logt moyennement dégradé)</i>	1	1	1	1	1	5
<i>dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé</i>	2	1	1	1	1	6
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	3	3	2	2	2	12
Logements traités dans le cadre d'aides aux copropriétés	42	62	73	59	71	307
<i>Aides versées par l'Anah et les collectivités</i>	0	20	31	17	29	97
<i>Aides versées par les collectivités uniquement</i>	42	42	42	42	42	210
Total des logements Habiter Mieux	32	41	44	38	44	199
<i>dont PO</i>	8	9	8	9	8	42
<i>dont PB</i>	24	22	21	21	22	110
<i>dont logements traités dans le cadre d'aides aux copropriétés</i>	0	10	15	8	14	47

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 applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorial.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 3 140 075 €, selon l'échéancier suivant (sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe budgétaire en délégation locale de l'Anah) :

AE prévisionnels	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Aide aux travaux	556 750 €	567 758 €	570 195 €	552 695 €	579 125 €	2 826 523 €
<i>dont aides aux travaux PO</i>	125 000 €	139 320 €	129 320 €	136 320 €	119 000 €	648 960 €
<i>dont aides aux travaux PB</i>	431 750 €	402 188 €	391 875 €	391 875 €	411 125 €	2 028 813 €
<i>dont aides aux travaux copro</i>	0 €	26 250 €	49 000 €	24 500 €	49 000 €	148 750 €
Aide à l'ingénierie	59 832 €	66 667 €	66 472 €	62 195 €	58 387 €	313 552 €
<i>dont part fixe équipe animation (Agglo)</i>	58 419 €	63 946 €	63 751 €	59 474 €	56 974 €	302 563 €
<i>dont part variable (hors FART)</i>	1 413 €	2 721 €	2 721 €	2 721 €	1 413 €	10 989 €
TOTAL	616 582 €	634 425 €	636 667 €	614 890 €	637 512 €	3 140 075 €

a- Les aides aux travaux

L'aide aux propriétaires occupants

Pour les aides aux travaux destinées aux propriétaires occupants, le plafond de travaux subventionnables est de 20 000 € HT. 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 est compris entre 20% et 50%.

Objectifs par types de travaux	Objectifs quantitatifs	Crédits à réserver
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	15	375 000 €
Projets de travaux d'amélioration (sécurité, salubrité, autonomie, lutte contre la précarité énergétique)	39	273 960 €
<i>dont dossier logement</i>	27	261 000 €
<i>dont dossiers parties communes copro (aides individuelles)</i>	12	12 960 €
TOTAL	54	648 960 €

L'aide aux projets locatifs

Les aides de l'Anah sont accordées aux travaux répondant à des situations ayant été préalablement diagnostiquées.

Le plafond des travaux subventionnables est de 1 000 € HT par m² pour les projets de travaux lourds, dans la limite de 80 m², avec un taux de subvention maximal de 20% à 35 %.

Pour les projets de travaux d'amélioration, le plafond des travaux subventionnables est de 750 € HT par m², dans la limite de 80 m², avec un taux de subvention maximal variant de 15% à 35%.

Le bailleur s'engage obligatoirement à pratiquer un loyer conventionné pendant 9 ans.

Objectifs par types de travaux	Objectifs quantitatifs	Crédits à réserver
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	92	1 771 000 €
Projets de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	5	72 188 €
Projets de travaux pour réhabiliter un logement dégradé	6	61 875 €
Projets de travaux pour lutter contre la précarité énergétique	12	123 750 €
TOTAL	115	2 028 813 €

L'aide aux copropriétés

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah de trois manières : via des aides octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles, via une aide au syndicat de copropriétés (pour les copropriétés identifiées en annexe) ou via une combinaison de ces deux modalités.

Pour une aide au syndicat, le plafond des travaux subventionnables est de 150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale. Le taux maximal de subvention est de 35% avec possibilité d'atteindre 50% dans certaines situations.

b- Les aides à l'ingénierie

Part fixe

L'Anah s'engage à subventionner à hauteur de 50% maximum du coût d'animation HT (dans la limite de 150 000 € HT/an de subvention) :

- l'équipe opérationnelle mise en place par Annonay Agglo ;
- les études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en place d'une 2ème phase d'ORI conduites par la Ville d'Annonay.

Part variable

Prime à l'appui renforcé des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs (327 € HT/logement) :

Cette prime peut être accordée à la collectivité maître d'ouvrage lorsqu'un propriétaire occupant s'est vu octroyer une aide de l'Anah pour :

- soit des travaux visant à répondre à une situation d'habitat indigne ;
- soit des travaux visant à répondre à une situation d'habitat très dégradé ;
- soit des travaux d'adaptation et d'accessibilité destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.

Cette prime peut être accordée à la collectivité maître d'ouvrage lorsqu'un propriétaire bailleur s'est vu octroyer une aide de l'Anah pour :

- soit des travaux visant à répondre à une situation d'habitat indigne ;
- soit des travaux visant à répondre à une situation d'habitat très dégradé ;
- soit des travaux d'adaptation et d'accessibilité destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.
- soit des travaux visant à l'amélioration de logement moyennement dégradé.

Dans les deux cas, le propriétaire doit avoir bénéficié d'un accompagnement renforcé pour son dossier de demande d'aide.

Cette prime n'est pas cumulable, pour un même dossier, avec la prime ingénierie du programme « Habiter Mieux » indiquée plus loin.

Objectifs : 4 primes par an en 2018, 2019 et 2020 (dossiers PO aides individuelles copros)

Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (1 413 € HT / ménage suivi) :

La prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé s'insère dans tous types de programmes intégrant un traitement des situations d'insalubrité. Elle est calculée en fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne ou très dégradé qui bénéficient d'un accompagnement sanitaire et social personnalisé. L'accompagnement doit permettre de résoudre la situation de ces ménages, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

Cet accompagnement se traduit notamment par :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- la médiation avec son propriétaire ;
- l'appui au relogement ou à l'hébergement provisoire.

La prime ne peut être attribuée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi plusieurs années consécutives.

Objectifs : 1 dossier MOUS par an

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Le financement est ici proposé sous réserve de prolongement après 2017 du FART ou de tout mode de financement similaire.

Pour information, à la date de la signature de la convention, dans le cadre du programme « Habiter Mieux », l'État complète les financements de l'Anah par une Aide forfaitaire de Solidarité Écologique (ASE) de :

- 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds (50 000€ HT en travaux lourds, 20 000€ HT en travaux d'amélioration) dans la limite de 2 000 € par logement occupé par un propriétaire très modeste et bénéficiant de subvention de l'Anah dont les travaux conduiront à une économie d'énergie d'au moins 25% selon l'évaluation énergétique réalisée dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU.
- 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds (50 000€ HT en travaux lourds, 20 000€ HT en travaux d'amélioration) dans la limite de 1 600 € par logement occupé par un propriétaire modeste et bénéficiant de subvention de l'Anah dont les travaux conduiront à une économie d'énergie d'au moins 25% selon l'évaluation énergétique réalisée dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU.
- 1 500 € par logement locatif bénéficiant de subvention de l'Anah dont les travaux conduiront à une économie d'énergie d'au moins 35% selon l'évaluation énergétique réalisée dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU.
- 1 500 € par lot d'habitation principale versée au syndicat de copropriétaires lorsque les travaux en parties communes, objet d'une aide de l'Anah au syndicat de copropriétaires, permettent un gain énergétique d'au moins 35%.

Ces aides sont donc données à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer.

L'État complète la subvention « ingénierie » de l'Anah par une part variable d'ingénierie du programme « Habiter Mieux » constituée d'une prime de 417 € par logement, pour un montant maximum de 82 983 €.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 400 883 € maximum, selon l'échéancier suivant (sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe budgétaire en délégation locale de l'Anah) :

AE prévisionnels	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
dont ASE PO	16 000 €	18 000 €	16 000 €	18 000 €	14 400 €	82 400 €
dont ASE PB	36 000 €	33 000 €	31 500 €	31 500 €	33 000 €	165 000 €
dont ASE copro	0 €	15 000 €	22 500 €	12 000 €	21 000 €	70 500 €
dont ingénierie FART	13 344 €	17 097 €	18 348 €	15 846 €	18 348 €	82 983 €
TOTAL	65 344 €	83 097 €	88 348 €	77 346 €	86 748 €	400 883 €

5.3. Financements d'Annonay Agglo (collectivité maître d'ouvrage)

5.3.1. Règles d'application

a - L'animation de l'opération

Annonay Agglo s'engage :

- à financer l'équipe opérationnelle d'OPAH-RU :
 - un temps complet d'un poste d'animateur en interne, dont le coût annuel prévisionnel est estimé à 35 000 € par an,
 - un mi-temps d'un chargé de mission habitat en interne, dont le coût annuel prévisionnel est estimé à 40 000 € par an,
 - des prestations techniques, dont le coût annuel prévisionnel est estimé à 40 000 € par an,
- à mettre à disposition ses moyens pour la diffusion de l'information concernant l'OPAH-RU.

b - Les aides à l'habitat privé

En faveur des propriétaires occupants

Annonay Agglo s'engage à attribuer une aide de 20% du montant HT des travaux (plafonné à 30 000 € HT de travaux) pour tous les propriétaires occupants faisant l'acquisition d'un logement présentant un indice de dégradation égal ou supérieur à 0,40 avec un projet de travaux résorbant cette dégradation.

Cette aide pourra être attribuée indépendamment d'une aide de l'Anah compte tenu qu'elle n'est pas soumise à des conditions de ressources.

Objectif : 20 logements

En faveur des propriétaires bailleurs

Pour les projets de travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé), Annonay Agglo s'engage à attribuer une aide complémentaire à l'Anah de 5% du montant HT des travaux plafonné à 1 000 €/m² dans la limite de 80 m² par logement.

Objectif : 92 logements

En faveur des copropriétés

Annonay Agglo s'engage à attribuer une aide de 5% du montant HT des travaux (plafond à 150 000 € de travaux par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale) au syndicat de copropriétaires. L'octroi de l'aide sera conditionné au fait que les logements dans l'immeuble soient décents et que le projet de travaux soit cohérent et complet.

Un Comité Technique se réunira pour étudier chaque demande de subvention.

Ce dispositif sera valable :

- pour les copropriétés « très dégradées » et « moyennement dégradées » (dans ce cas présent, les aides des collectivités viendront en complément des aides de l'Anah),
- pour les copropriétés dont les travaux de parties communes ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah. Ces projets devront être des projets complets, cohérents et qualitatifs. L'ensemble des points dégradés ou médiocres devront être corrigés.

Objectif : 43 copropriétés

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'Annonay Agglo, maître d'ouvrage pour l'opération, sont de 1 021 875 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Aide aux travaux	80 750 €	81 750 €	85 000 €	81 500 €	87 750 €	416 750 €
<i>dont aides aux travaux PO</i>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
<i>dont aides aux travaux PB</i>	52 250 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	52 250 €	253 000 €
<i>dont aides aux travaux syndicat copro</i>	4 500 €	8 250 €	11 500 €	8 000 €	11 500 €	43 750 €
Ingénierie	116 837 €	127 892 €	127 502 €	118 947 €	113 947 €	605 125 €
TOTAL	197 587 €	209 642 €	212 502 €	200 447 €	201 697 €	1 021 875 €

Nota : le coût de l'ingénierie sera subventionné par l'Anah (pendant 5 ans) et par la Caisse des Dépôts et des Consignations (jusqu'en 2020).

5.4. Financements de la Ville d'Annonay

5.4.1 Règles d'application

a - L'animation de l'opération

Si une ORI 2 est mise en œuvre, la Ville d'Annonay s'engage à financer l'ingénierie de l'ORI (études préalables, études de calibrage, mesures d'accompagnement social et de relogement, animation, conduite de projet).

b - Les aides à l'habitat privé

En faveur des propriétaires occupants

La Ville d'Annonay s'engage à accorder dans le cadre du programme Habiter Mieux une prime de :

- 500 € pour les propriétaires occupants très modestes et modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique compris entre 25% et 50% ;
- 1 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur à 50%.

Objectif : 40 logements

En faveur des propriétaires bailleurs

Pour les projets de travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé), la Ville d'Annonay s'engage à attribuer une aide complémentaire à l'Anah de 10% du montant HT des travaux plafonné à 1 000 €/m² dans la limite de 80 m² par logement.

Pour les projets de travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé), la Ville d'Annonay s'engage également à attribuer une subvention aux Propriétaires Bailleurs qui souscrivent à une assurance couvrant les risques locatifs (GLI) lors d'un conventionnement avec l'Anah.

Cette subvention a pour objectif de couvrir une partie du coût de la cotisation de l'assurance couvrant les risques locatifs avec un plafond de 1,5% du montant du loyer brut (hors charges) pendant les 3 premières années de conventionnement. Cette aide vient donc en complément des subventions aux travaux.

Objectif : 92 logements

En faveur des copropriétés

La Ville d'Annonay s'engage à attribuer une aide de 5% du montant HT des travaux (plafonné à 150 000 € de travaux par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale) au syndicat de copropriétaires. L'octroi de l'aide sera conditionné au fait que les logements dans l'immeuble soient décents et que le projet de travaux soit cohérent et complet.

Un Comité Technique se réunira pour étudier chaque demande de subvention.

Ce dispositif sera valable :

- pour les copropriétés « très dégradées » et « moyennement dégradées » (dans ce cas présent, les aides des collectivités viendront en complément des aides de l'Anah),
- pour les copropriétés dont les travaux de parties communes ne sont pas éligibles aux

aides de l'Anah. Ces projets devront être des projets complets, cohérents et qualitatifs. L'ensemble des points dégradés ou médiocres devront être corrigés.

Objectif : 43 copropriétés

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Annonay sont de 634 915 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Aide aux travaux	117 132 €	115 217 €	118 467 €	114 967 €	124 132 €	589 915 €
<i>dont aides aux travaux PO</i>	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
<i>dont aides aux travaux PB</i>	104 500 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	104 500 €	506 000 €
<i>dont assurance risque locatif PB</i>	3 132 €	2 967 €	2 967 €	2 967 €	3 132 €	15 165 €
<i>dont aides aux travaux syndicat copro</i>	4 500 €	8 250 €	11 500 €	8 000 €	11 500 €	43 750 €
Aide à l'ingénierie (ORI)	0 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	45 000 €
TOTAL	117 132 €	130 217 €	128 467 €	124 967 €	134 132 €	634 915 €

Nota : le coût de l'ingénierie de l'ORI sera subventionné à 50% par l'Anah. Une demande de subvention sera faite distinctement de la demande de subvention pour le suivi-animation.

5.5. Financement de la Caisse des Dépôts et des Consignations

5.5.1 Règles d'application

La Caisse des Dépôts et des Consignations s'engage à subventionner, jusqu'en 2020, à hauteur de 25% maximum le coût d'animation HT de l'équipe opérationnelle mise en place par l'Annonay Agglo, dans la limite de 60 000 €.

La subvention de la Caisse des Dépôts et des Consignations ne pourra pas être supérieure à l'autofinancement d'Annonay Agglo.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations sont de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Aide à l'ingénierie (Agglo)	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	60 000 €
TOTAL	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	60 000 €

Les demandes de subvention à la Caisse des Dépôts et des Consignations seront adressées au début de chaque année sur les réalisations de l'année écoulée (début 2018 pour l'année 2017 par exemple). La subvention sera calculée sur présentation des justificatifs de dépenses.

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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.

Annonay Agglo a mis en place une équipe opérationnelle afin d'assurer le suivi et l'animation de l'OPAH-RU. Elle est composée des personnes suivantes :

- chef de projet PNRQAD qui aura en charge la coordination plus globale de l'OPAH-RU et du PNRQAD ;
- chargée de mission habitat qui apporte son appui pour le suivi et la coordination des actions partenariales et assurera l'accompagnement de l'animatrice OPAH-RU ;
- animatrice OPAH-RU
- chargé de communication

7.1.2. Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux niveaux de pilotage sont envisagés : stratégique et technique.

- Comité de pilotage stratégique sur l'ensemble du projet ;
- Comité technique, de mise en œuvre et suivi du projet.

Le pilotage de chaque comité est assuré par Annonay Agglo, maître d'ouvrage de l'opération. Le service habitat assure l'animation, le secrétariat puis le compte-rendu des réunions.

Comité de pilotage stratégique :

Il a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Au vu des bilans annuels réalisés, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les ré-orientations stratégiques si nécessaire.

Ce comité de pilotage sera réunira 1 fois par an à l'occasion du bilan annuel.

Il se compose :

- des représentants de l'Anah et de la DDT ;
- du Président d'Annonay Agglo ;
- du Vice-Président en charge de l'aménagement ;
- du Conseiller Communautaire délégué à l'équilibre social de l'habitat ;
- de l'adjointe à la Ville d'Annonay en charge de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et du cadre de vie ;
- de l'adjointe à la Ville d'Annonay en charge du logement, de la rénovation urbaine et de la politique de la ville ;
- du Développeur territorial Drôme Ardèche de la Direction des politiques territoriales Service Ville/Habitat/Foncier de la Région Auvergne-Rhône-Alpes ;

- du Vice-Président en charge de l'action sociale ou des représentants du service action sociale du Département de l'Ardèche ;
- des représentants de Polenergie Antenne Nord ;
- des représentants de la Caisse des Dépôts et des Consignations Direction Régionale Auvergne-Rhône-Alpes ;
- du secrétaire général de la CAPEB Ardèche ;
- le responsable du Pôle Allocataires de la CAF de l'Ardèche ;
- le responsable du service Service Santé Environnement de l'ARS ;
- du chargé de mission de la Fondation Abbé Pierre (agence Rhône-Alpes) ;
- des représentants de PROCIVIS ;
- du Directeur Territorial de la Vallée du Rhône Entreprises Habitat - Action Logement ;
- de la responsable du pôle Développement du Territoire d'Annonay Agglo ;
- de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU (chef de projet PNRQAD, chargée de mission habitat, animatrice OPAH-RU) ;
- et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Comité technique :

Les principaux objectifs de ce comité sont :

- d'étudier et de statuer sur les dossiers de demande de subvention des dossiers « copropriétés » ne faisant pas l'objet d'une aide de l'Anah ;
- de répondre aux problématiques rencontrées ponctuellement (signalements, indignité, situation nécessitant un accompagnement social renforcé...).

Il pourra être amené à rendre un avis d'opportunité sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier si l'action publique doit être mobilisée pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associés.

Il sera réuni au besoin en fonction des dossiers.

Il se compose :

- du Vice-Président en charge de l'aménagement et/ou du Conseiller Communautaire délégué à l'équilibre social de l'habitat ;
- de l'adjointe à la Ville d'Annonay en charge de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et du cadre de vie ;
- de l'adjointe à la Ville d'Annonay en charge du logement, de la rénovation urbaine et de la politique de la ville ;
- de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU (chef de projet PNRQAD, chargée de mission habitat, animatrice OPAH-RU) ;
- au besoin : délégué local de l'Anah, services sociaux du Département, CCAS, CAF, ARS, DDCSPP ou tout autre service dont les compétences sont en rapport avec les besoins recensés.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Annonay Agglo met à disposition du projet une équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU. Cette équipe d'animation présentera les compétences suivantes :

- Compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants pour conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- Compétences dans le domaine social ;
- Compétences au plan financier et fiscal : plan de financement, prêts, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- Compétences au plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, réglementation liées à l'habitat et aux copropriétés ;
- Compétences techniques et réglementaires dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention ;
- Compétences en conduite de projet et animation de partenariat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Missions de l'animatrice OPAH-RU

« Prospection » sur les immeubles repérés :

- Faire du porte à porte et prendre contact avec les propriétaires des adresses repérées comme stratégiques

Aide à la décision :

- Accueillir et accompagner les propriétaires ayant un projet de rénovation dans le périmètre
- Les informer sur le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être mobilisés, les conditions d'octroi des aides (Anah, Ville, Agglo, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...). Faire la promotion des aides Anah et des aides complémentaires des collectivités
- Mobiliser les différentes sources de financement en fonction des caractéristiques sociales du ménages et de ses capacités d'investissement

Montage des dossiers de financement :

- Élaborer le plan de financement prévisionnel de l'opération (dépenses/recettes) en intégrant l'ensemble des financements pouvant être octroyés (y compris aides fiscales). Réaliser des simulations financières et conseiller sur la fiscalité (défiscalisation Malraux), tableaux de rentabilité et d'amortissement
- Pour les propriétaires bailleurs, définir le programme locatif (informations sur les conventionnements) et intégrer, dans les simulations financières, le niveau des loyers après travaux
- Monter les dossiers de demande de subventions et de prêt (aider le propriétaire à

remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...)

- Vérifier le contenu du dossier et la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH
- Transmettre le dossier de demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH

Montage des dossiers de paiements des subventions :

- Préparer les délibérations Agglo et Ville d'octroi des aides
- Établir le plan de financement définitif de l'opération et re-calculer éventuellement la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...)
- Monter les différentes demandes de paiement pour chaque financeur (avance sur subvention, acompte, solde).
- Transmettre la demande de paiement à la délégation locale de l'ANAH
- Établir, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, la fiche de bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).
- Établir les demandes de conventionnement

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Missions de le chargée de mission habitat

- Pilotage de l'équipe et coordination des missions d'animation, d'analyse technique, de, de communication, de suivi social ;
- Organisation de la communication auprès des élus, des professionnels et de la population (réunions, permanences, accueil de la population) ;
- Animation du réseau local lié aux dispositifs (service à la personne, entreprises, assistantes sociales) et coordination du réseau institutionnel ;
- Mise en place des outils de suivi des résultats des dispositifs ;
- Construction d'une vision stratégique de l'OPAH-RU (caractérisation des niches, des profils des propriétaires... afin de produire des modèles de projets à « vendre ») ;
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire ;
- Établissement des bilans annuels et du bilan final ;
- Assurer la coordination avec le PIG Habitat Indigne départemental ;
- Animation des comités de pilotage et comités technique ;
- Élaboration d'un plan de communication annuel.

Missions du prestataire technique

Visite du logement et état des lieux technique :

Le prestataire aura pour mission de réaliser une visite du logement et de dresser un état des lieux technique du logement (compte-rendu de visite).

Cet état des lieux technique devra intégrer suivant les situations rencontrées :

- l'usage du logement fait par le ménage ;
- le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, réalisé à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;
- le rapport de repérage des infractions RSD, des situations d'indignité.

Établissement d'un programme de travaux

Dans ce 2ème volet, le prestataire aura pour mission :

- D'identifier les besoins en travaux ;
- D'établir plusieurs scénarios de programme de travaux (exemple : scénario 1 / programme de travaux répondant aux souhaits initiaux du propriétaire. Scénario 2 / programme de travaux optimisé) le cas échéant avec hiérarchisation des travaux. La pertinence des scénarios sera également regardé par l'agglomération en identifiant pour chaque scénario le montant des subventions correspondantes ;
- D'estimer (au ratio), pour chaque scénario, le coût des travaux.

Assistance à l'élaboration du projet

Le prestataire aura pour mission :

- D'élaborer le programme définitif de travaux (sur la base du scénario retenu par le propriétaire) ;
- D'aider à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre). Les devis seront recherchés par le propriétaire lui-même, le prestataire aura pour mission de les analyser et de regarder qu'ils soient bien conforme aux attentes de l'ANAH ;
- De conseiller les propriétaires dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Assistance pendant la phase opérationnelle

Le prestataire aura pour mission :

- De vérifier que les travaux réalisés soient conforme avec les devis et le programme de travaux validé (une visite en cours de chantier avec remise d'un compte-rendu) ;
- De réaliser une visite en fin de chantier avec remise d'un compte-rendu et de vérifier les factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Réalisation d'évaluations de la consommation énergétique

Le prestataire aura pour mission de réaliser des évaluations de la consommation énergétique (consommation conventionnelle) réalisée par exemple avec la méthode 3CL/DPE ou Dialogie (méthode ADEME).

- Évaluation de la consommation énergétique actuel du logement ;
- Estimation de la consommation énergétique projetée pour chaque scénario de programme de travaux (consommations et gains) ;
- Évaluation de la consommation énergétique après travaux (sur la base des factures, si le projet réalisé a évolué).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'animatrice de l'OPAH-RU sera sous l'autorité directe de la chargée de mission habitat d'Annonay Agglo. Des points hebdomadaires seront organisés pour faire le point sur

l'avancement sur les dossiers, les difficultés rencontrées.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU fera également le lien avec les autres services de la collectivité, les autres partenaires, notamment :

- l'équipe projet PNRQAD composée de la chef de projet PNRQAD, de la médiatrice de quartier, du chargé de mission Créa'Coeur, du service espaces publics, du service politique de la ville,
- le service d'application du droit des sols pour vérifier le respect des règles d'urbanisme des dossiers accompagnés ;
- l'Architecte des Bâtiments de France pour travailler sur la qualité des rénovations ;
- la Fondation Abbé Pierre en cas de recherche de financement complémentaire pour les PO impécunieux ou l'obtention de prêts bancaires ;
- l'Espace Info Énergie de l'Ardèche (Polenergie) ;
- la Police Municipale d'Annonay pour la mise en place des pouvoirs de police du Maire ;
- le CCAS d'Annonay pour l'accompagnement social des locataires ou des propriétaires en difficultés.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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.

Des indicateurs connexes aux objectifs quantitatifs et qualitatifs seront à étudier. Il s'agira d'observer les logements réhabilités sur le secteur sans avoir bénéficiés de subvention, les éventuels commerces rouverts, l'amélioration des déplacements.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels 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.

Un bilan semestriel établi à partir de tableaux de bord est aussi attendu pour pouvoir fournir un point intermédiaire sur l'avancement de l'OPAH-RU.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi à partir des bilans semestriels notamment, devra aussi intégrer des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Le bilan final devra permettre de faire le point global sur l'ensemble des 5 ans de l'opération. Il sera présenté au comité de pilotage.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les actions menées et les moyens mis en œuvre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs : nombre de logements réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux afférents (incidence économique),
- mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, évaluer l'efficacité des mesures financières et des dispositifs connexes mis en place pour garantir l'efficacité de l'opération, notamment ceux concernant le traitement des logements indignes,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) : 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.
- analyser l'impact de l'OPAH-RU sur l'économie du bâtiment, sur les consommations énergétiques (évaluation des kW/h que les réhabilitations des logements auront permis d'économiser).

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour poursuivre la dynamique enclenchée par cette OPAH-RU, liée au PNRQAD, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI - Communication

Article 8 - Communication

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

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

L'animateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations 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 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'animateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'animateur 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 assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engage à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de la signature de la convention par tous les contractants.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la Région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires à Davézieux, le

Monsieur Alain TRIOLLE
Préfet du Département de l'Ardèche
Délégué Départemental de l'Anah

Monsieur Simon PLENET
Président d'Annonay Agglo

Monsieur Olivier DUSSOPT
Député de l'Ardèche
Maire d'Annonay

Monsieur Philippe JUSSERAND
Directeur délégué de la Caisse des Dépôts et
des Consignations

Annexes

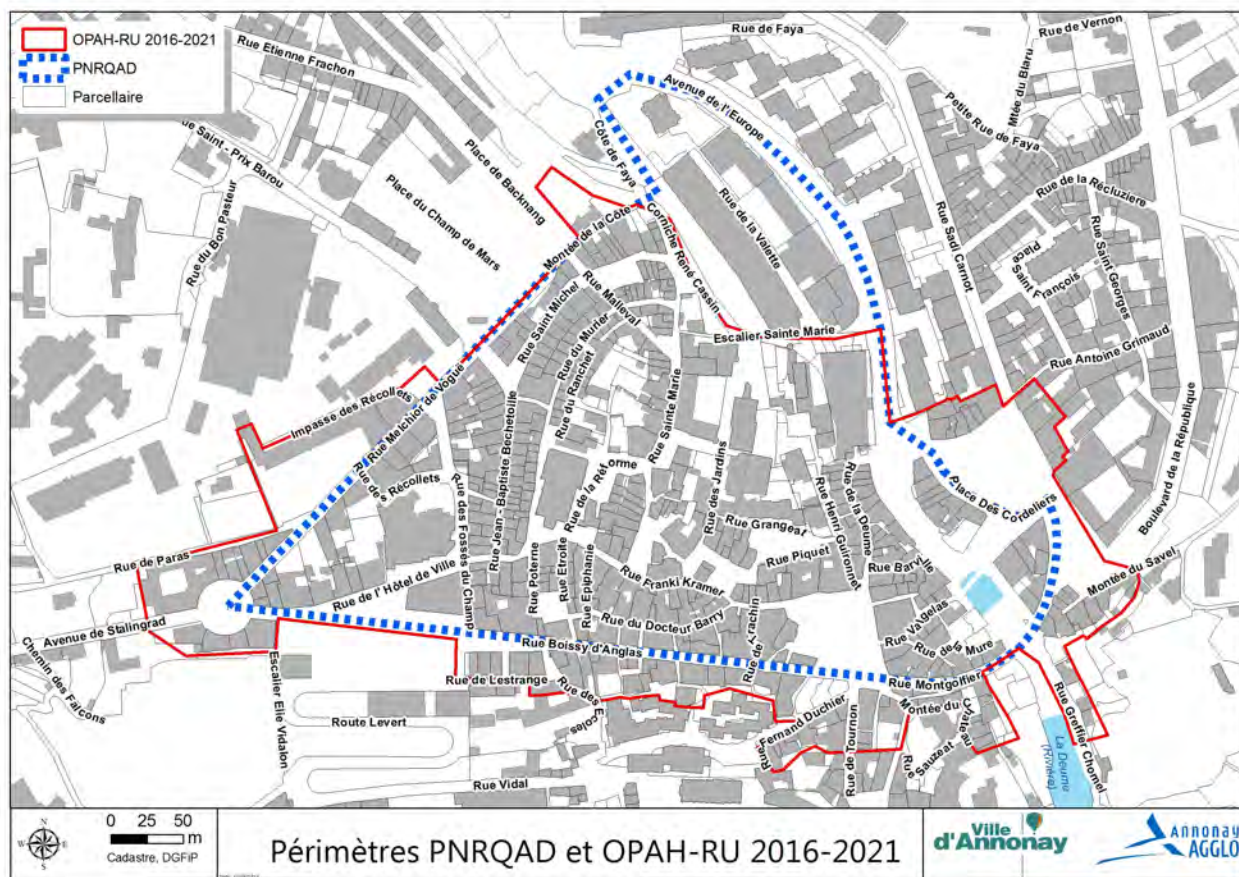
Annexe 1. Périmètre de l'OPAH-RU

Annexe 2. Parcelles exclues des aides de l'Anah

Annexe 3. Liste des adresses prioritaires

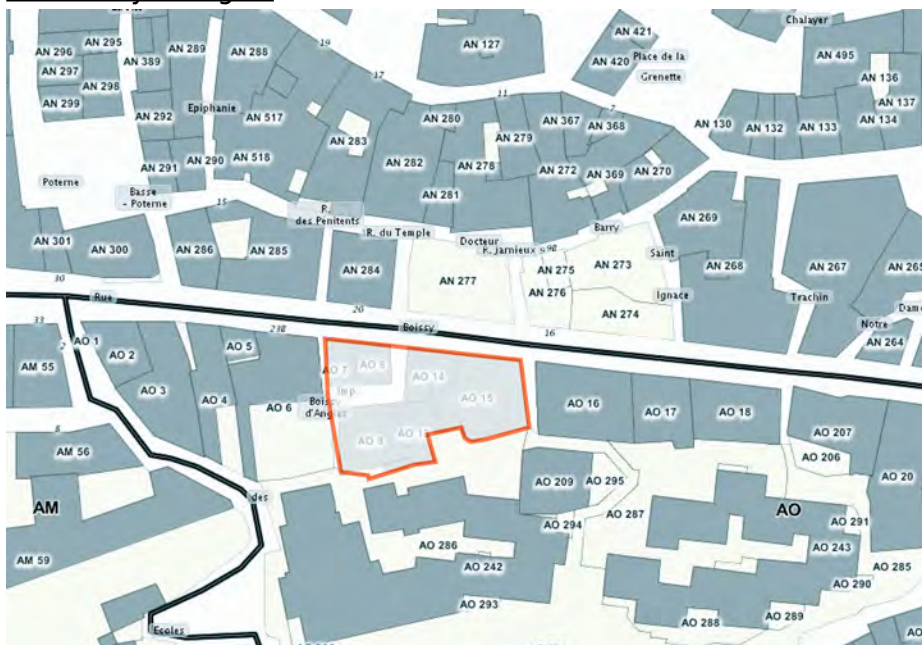
Annexe 4. Carte d'état des lieux de l'AVAP

Annexe 1 - Périmètre de l'OPAH-RU



Annexe 2. Parcelles exclues des aides de l'Anah

Îlot Boissy d'Anglas



Îlot Ranchet



Annexe 3. Liste des adresses prioritaires

N° cadastral	Adresse
AN355	21 rue Jean-Baptiste Béchettoille
AN358	24 rue des Fossés du Champ
AN361	24 rue Melchior de Vögue
AN341	7 rue Jean-Baptiste Béchettoille
AN339	10 rue des Fossés du Champ
AN335	38 rue Franki Kramer
AN323	28 rue Jean Baptiste Béchettoille
AN16	25 rue Saint Michel
AN88	5 rue Mallevall / 36 rue Ranchet
AN94	13 rue Sainte Marie
AX15	8 place des Cordeliers
AN315	5 rue des Boucheries
AN426	19 rue Saint Michel
AM23	rue de Paras / impasse des Récollets
AN309	31 rue Franki Kramer
AN138	7 place de la Liberté
AN265	4 place de la Liberté
AN314	1 rue des Boucheries
AN30	20 rue St Michel / 9 rue Mallevall
AL74	1 montée de la Côte
AN118	4 place Mayol
AW498	18 rue Montgolfier
AN297	4 rue Poterne
AN279	11 rue Franki Kramer
AN283	17 rue Franki Kramer
AN280	15 rue Franki Kramer
AN2	1 rue Saint Michel
AN4	5 rue Saint Michel
AN260	13 place de la Liberté
AN65	18 rue du Mûrier
AN324	30 rue J.B. Béchettoille
AN7	38 rue Melchior de Vogüe
AN345	9 rue J.B. Béchettoille
AN359	3 place St Michel
AN211	14 rue Henri Guironnet
AN217	18 rue de Deume
AN224	2 rue Henri Guironnet
AN292	2 rue Etroite
AN301	2 place Poterne
AX8	23 rue Montgolfier

Copropriétés

		N° cadastral	ADRESSE
Copropriétés susceptibles d'avoir une aide au syndicat de l'Anah (en fonction des conclusions de l'analyse approfondie)	Copropriétés très dégradées	AN 265	4 place Liberté
		AN 268	3 rue de Trachin
		AN 443	3 rue des Jardins
		AM 35	4 rue Melchior de Vogue
		AN 94	13 rue St Marie
	Copropriétés moyennement dégradées	AN 284	20 rue Boissy d'Anglas
		AO 3	29 rue Boissy d'Anglas
		AO 18	11 rue Boissy d'Anglas
		AN 222	6 rue Henri Guironnet
		AO 63	2 rue Montgolfier
		AO 16	15 rue Boissy d'Anglas
		AO 4	27 rue Boissy d'Anglas
		AN 288	21 rue Franki Kramer

