



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
COEUR DE VILLE HISTORIQUE, CANCE, TOURNON
A ANNONAY

Du 1^{er} mai 2023 au 30 avril 2028

n°Anah de l'opération
[007PRO033]

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Enjeu n°1 : Améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre l'habitat indigne	12
Enjeu n°3 : Organiser le suivi spécifique des copropriétés en difficulté	13
Enjeu n°4 : Contribuer plus globalement à l'amélioration de l'attractivité résidentielle du centre-ville	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	14
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volet foncier	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	19
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	21
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
3.11. Volet accession à la propriété.....	26
3.12. Volet portage ciblé de lots	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	30
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	32
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	32
5.1. Financements de l'Anah	32
5.2. Financements d'Annonay Rhône Agglo	34
5.3. Financements de la Ville d'Annonay	34
Article 6 – Engagements complémentaires.....	35
6.1. Action Logement.....	35
6.2. La Caisse des Dépôts et consignations	36
6.3. Procivis.....	36
6.4. Alliade Habitat	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	38
Article 7 – Conduite de l'opération	38
7.1. Pilotage de l'opération	38
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	38
7.1.2. Instances de pilotage	38
7.2. Suivi-animation de l'opération	38
7.2.1. Équipe de suivi-animation	38
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	39
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	39
Chapitre VI – Communication	41
Article 8 – Communication	41
8.1. Communication des partenaires de l'OPAH-RU	41
8.2. Communication spécifique de l'Anah	41

Article 9 - Durée de la convention	43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	43
Article 11 – Transmission de la convention	43
ANNEXES	51
Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH-RU.....	51
Annexe 2 : Liste des parcelles concernées par le périmètre de l'OPAH-RU	52
Annexe 3 : Liste des immeubles prioritaires.....	58
Annexe 4 : Parcelles à exclure du périmètre d'intervention.....	60
Annexe 5 : Parcelles et adresses qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain.....	61
Annexe 6 : Détail des aides applicables par les collectivités.....	62
Annexe 7 : Immeubles pouvant bénéficier de l'aide de l'Anah au ravalement de façade.....	63

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo, ci-après nommée Annonay Rhône Agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Simon PLENET ;

La Ville d'Annonay, représentée par son Maire, Monsieur Simon PLENET ;

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56 rue de Lille 75007 Paris, représentée par Hubert ROCHE, en sa qualité de Directeur Territorial Drôme-Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 10 janvier 2020 ;

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Thierry DEVIMEUX ;

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

Action Logement Services représenté par son Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Noël PETRONE ci-après dénommé Action Logement ;

Alliade Habitat, représenté par sa Directrice Générale, Elodie AUCOURT, autorisée par délibération du conseil d'administration du 16 octobre 2018 ;

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Préfet de l'Ardèche et le Président du conseil départemental de l'Ardèche, le 26 février 2018,

Vu la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche signée le 26 avril 2017,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, adoptée par le Préfet et le Président du département de l'Ardèche, le Président d'Annonay Rhône Agglo, le Maire de la ville d'Annonay, le directeur de la Caisse des dépôts, le Président du comité régional d'Action Logement, le 28 septembre 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo, en date du 6 avril 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville d'Annonay, en date du 30 mars 2023, 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 21 février 2023 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 9 mars 2023 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 27 février au 27 mars 2023 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La ville d'Annonay est située en Auvergne Rhône-Alpes, au nord du département de l'Ardèche, dans le Haut Vivarais et au confluent de deux rivières, la Cance et la Deûme. Avec 16 297 habitants et 10 491 emplois (source Insee 2019), elle est le principal pôle urbain du département. Les 500 mètres de différence d'altitude qui touchent le centre-ville témoignent d'un terrain escarpé qui offre une diversité de paysage entre vallée encaissée et plateau dégagé. Elle appartient à l'intercommunalité d'Annonay Rhône Agglo. Annonay occupe une position géographique stratégique, entre Valence et Saint-Etienne et à 70 km de la métropole lyonnaise.

Grâce au développement du secteur de la tannerie et de la papeterie au début du XIX^{ème} siècle, la ville a connu un essor démographique et économique jusqu'à la seconde guerre mondiale, puis la désindustrialisation l'a impactée et a contribué à la baisse continue de sa population.

De plus, au niveau national, depuis les années 70, les centres historiques sont particulièrement touchés par cette baisse démographique. En effet, boudé par les ménages et particulièrement les actifs et familles au fort pouvoir d'achat, attirés par les espaces périurbains et ruraux offrant la possibilité d'habiter dans des maisons individuelles avec plus d'espaces extérieurs, le parc de logements des centres-villes hors métropoles s'est progressivement vidé à partir des années 1950. Largement dépréciés, les logements des centres historiques petits et mal éclairés ont graduellement accueilli une population de plus en plus pauvre : des propriétaires occupants accédant à la propriété à moindre coût, mais surtout des locataires aux revenus modestes, logés par des propriétaires bailleurs parfois peu soucieux de la qualité de leurs logements.

Le centre historique d'Annonay n'a pas échappé à ce phénomène. Ainsi, la population d'Annonay n'a cessé de baisser, passant de 20 757 en 1968 à 16 057 en 2013. Entre 2014 et 2020, Annonay regagne cependant de la population (+10hab/an en moyenne, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,1%/an) et compte 16 359 habitants en 2020. L'agglomération poursuit sa croissance démographique (taux de croissance annuel moyen de +0,7%/an entre 2010 et 2015 et + 0,3% /an entre 2015 et 2020).

Face à ce constat, la ville d'Annonay a lancé plusieurs actions de revitalisation de son centre historique. Le renouvellement de l'OPAH-RU en vigueur faisant l'objet de cette présente convention en fait partie.

Un centre-ville au sein d'une commune à haute valeur patrimoniale

Le centre historique d'Annonay est marqué par son histoire économique avec un patrimoine industriel très présent mais peu mis en valeur.

L'identité patrimoniale de la ville se traduit aussi par la présence de monuments historiques comme :

- Le Domaine de Marc Seguin : ensemble des XVIII^e et XIX^e siècles, constitué de plusieurs corps de bâtiments et d'un parc arboré.
- Les papeteries Canson-Montgolfier : ensemble industriel développé en fond de vallée se compose de plusieurs bâtiments.
- La chapelle Sainte-Claire : les bâtiments de l'ancienne abbaye n'existent plus, mais une partie de l'ancienne chapelle est conservée après les destructions des guerres de religion. Elle accueille aujourd'hui plusieurs commerces et activités.
- La chapelle du couvent Sainte Marie : les anciens bâtiments du couvent sont aujourd'hui reconvertis en logements et la chapelle désacralisée accueille certaines manifestations culturelles.
- La maison dite la Vanaude : Maison d'architecte édifiée au début des années 1930.

Afin de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine architectural, la ville d'Annonay a mis en place une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le règlement du SPR, qui fixe les règles de qualité architecturale des rénovations et des constructions nouvelles a été approuvé le 13 juin 2019 par le conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo.

Un parc de logements fortement orienté vers le locatif à destination des petits ménages modestes

Le parc de logements privés du centre historique d'Annonay (quartier centre-ville et Cance) est de 2 313 logements d'après les Fichiers Fonciers de 2021, soit 27 % de l'ensemble des logements annonéen. La très grande majorité du bâti est ancien : 71 % des logements datent d'avant 1948.

Parmi le parc privé, 96 % des logements sont des appartements (on recense seulement 91 maisons de ville). Conformément à la trame urbaine ancienne, la grande majorité des immeubles sont de petite taille (une moyenne de 5 logements par immeuble). Près de la moitié des logements du centre historique ont une surface habitable inférieure à 55 m².

Le parc de logements du centre-ville a une vocation locative importante (50 % des logements du parc privé loués et 27% vacants). 285 logements du centre-ville appartiennent à des organismes sociaux, soit 11% de l'ensemble du parc de logements.

Ces logements locatifs de très petite taille attirent des ménages en situation précaire : familles monoparentales, bénéficiaires des minimas sociaux, personnes seules isolées, etc. La population est particulièrement fragile dans le centre historique et les caractéristiques sociales continuent de se dégrader. La paupérisation du secteur influe sur l'image du centre historique qui subit aujourd'hui une mauvaise réputation auprès des habitants de l'agglomération. Ainsi, les actifs et familles sont sous-représentés notamment car le parc de logements ne correspond pas à leurs attentes mais aussi à cause de la réputation du centre.

Une dégradation généralisée des logements et un entretien à moindre coût, qui nuisent à l'attractivité du centre-ville

Le repérage de la dégradation réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 170 immeubles vétustes ou présumés dégradés, représentant 817 logements (30 % de l'ensemble du parc) sur le périmètre d'étude de l'OPAH-RU. Si le manque d'entretien du bâti est généralisé dans l'ensemble du centre historique, la rue de Tournon, en entrée du centre-ville, concentre des situations de dégradation lourdes et complexes. Cette dégradation est en partie le fait de propriétaires occupants n'ayant pas les ressources nécessaires à la réhabilitation de leur bien. Mais la majorité des logements dégradés s'explique par un manque d'entretien (voire délaissement) de propriétaires bailleurs peu soucieux de la qualité des logements qu'ils louent. Aujourd'hui, l'offre locative est importante sur le centre-ville et même si la demande est importante, un propriétaire bailleur qui souhaite louer son bien rapidement et sans trop de turnover doit proposer un logement de qualité.

De plus, 40% des bâtiments dégradés (mais représentant plus de la moitié des logements) sont des copropriétés à majorité locative, dont la gestion est assurée à minima voire pas assurée. On dénombre seulement 44 % des copropriétés inscrites au Registre d'Immatriculation des Copropriétés. Les 56% restant sont pour la grande majorité suivies par un syndic bénévole, une partie d'entre elles ne sont même pas constituées. Parmi ces logements, ils sont nombreux à être en situation de précarité énergétique voire de non-décence.

Parmi les investisseurs qui entreprennent des travaux, hors champs de l'Anah, les travaux entrepris le sont souvent à moindre coûts. Au vu des projections peu optimistes de la rentabilité de leur immeuble, ils ne s'engagent alors pas dans des programmes de travaux ambitieux.

Le manque d'attractivité du centre-ville a également pour conséquence la multiplication de situations de vacance structurelle (supérieure à deux ans). En effet, au sein du périmètre d'étude, 16% du parc de logements privés est vacant (372 logements) depuis plus de deux ans. Parmi eux, près de 57% sont vacants depuis plus de 5 ans. Plus encore, 32 immeubles d'habitation sont, aujourd'hui, complètement vacants. La vacance « frictionnelle » (de 0 à 2 ans) aussi présente dans le centre historique annonéen s'explique en grande partie par la qualité médiocre du parc locatif.

La transformation de ces logements vacants, parfois à l'échelle de plusieurs immeubles, qui nécessite souvent une intervention publique, est une véritable opportunité pour engager une transformation de l'image du centre historique

et donner confiance aux investisseurs.

Une dynamique de rénovation est malgré tout en cours. Elle est encouragée et encadrée par les deux précédentes OPAH-RU, le programme Action Cœur de Ville et le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

Le service public de la rénovation de l'habitat : France Renov'

Depuis janvier 2021, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

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

Au 1 janvier 2022 le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Renov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Renov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Pour Annonay Rhône Agglo, c'est l'ALEC 07 qui joue ce rôle.

En 2024, le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) permettra à l'utilisateur de trouver la réponse à tous ses besoins concernant la rénovation de son logement via une porte d'entrée unique : l'Espace Conseil France Renov' (porté par l'ALEC 07). Pour les projets situés dans le périmètre de l'OPAH-RU, l'ALEC 07, porte d'entrée unique, orientera les ménages vers le service habitat d'Annonay Rhône Agglo.

Des démarches en cours pour la revitalisation du centre historique d'Annonay

• Le PNRQAD

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

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,
- 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.

• 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 « les Hauts de Ville » inclut une 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 Rhône 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.

- **Le programme Action Cœur de Ville**

Face au constat de dévitalisation de nombreux centres de villes moyennes en France, l'Etat a lancé en novembre 2017 le programme Action Cœur de Ville, auquel 222 villes ont été lauréates, dont celle d'Annonay.

Le programme se décline en plusieurs axes d'intervention :

- AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat,
- AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- AXE 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- AXE 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- AXE 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et loisirs

La transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville sont intégrés au projet comme thématiques transversales. Par l'adhésion à ce dispositif, la Ville d'Annonay se donne les moyens de revitaliser son centre historique en bénéficiant d'un cadre de projet multithématique.

Le 24 juillet 2019, la ville a signé avec l'Etat pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Déclinée en plusieurs volets dont celui de l'habitat, l'ORT permet de disposer d'une batterie d'outils complémentaires, mobilisant plus directement les partenaires financeurs et ouvrant des possibilités de défiscalisation (loi dit « Denormandie »).

- **Une dynamique engagée avec les deux précédentes OPAH-RU qu'il convient de poursuivre**

L'OPAH-RU actuelle s'est achevée le 31 décembre 2022, après 6 années d'existence. Elle succède à la première OPAH-RU, mise en place de 2011 à 2016.

Ces dispositifs consécutifs ont permis de réhabiliter 24 logements de Propriétaires Occupants (PO), 121 logements de Propriétaires Bailleurs (PB) et 39 copropriétés. S'ils ont permis la réhabilitation de nombreux logements, les besoins sont toujours importants à l'échelle du centre historique, intégrant le quartier Cance et la rue de Tournon. C'est pourquoi Annonay Rhône Agglo et la ville d'Annonay ont décidé de renouveler l'OPAH-RU et d'étudier l'extension du périmètre historique aux quartiers de Cance et de la rue de Tournon.

L'étude pré-opérationnelle a été réalisée entre les mois de septembre 2022 et mars 2023 par SOLIHA Drôme, sous la maîtrise d'ouvrage de d'Annonay Rhône Agglo. Cette étude a permis notamment de dresser une analyse critique des précédents dispositifs afin de réorienter la nouvelle OPAH-RU et de confirmer la pertinence de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé à l'échelle du périmètre étudié.

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

Cette nouvelle OPAH-RU fait suite à deux précédentes OPAH-RU qui se sont déroulées de 2011 à 2022 sur le cœur de ville historique d'Annonay.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU sera conduite dans le centre historique d'Annonay dont le périmètre est présenté en annexe 1.

Les limites incluses sont les suivantes :

- Le n°1 et 2 montée de la Cote
- Du n°38 au n°28 rue Melchior de Vogue (côté pair uniquement)
- Impasse des Récollets (côté pair uniquement)
- Rue de Paras du n°1 au n°23 (côté impair uniquement)
- Place Alsace Lorraine
- Route Levert
- Les parcelles donnant sur l'impasse du Petit Paras
- La rue Alphonse Franc
- La rue Peclavel du n°1 au n°16 (côté pair et impair)
- Bramefan (parcelle BI 178)
- La rue Saint-Claude
- La Montée des Aygas, du n°1 au n°15, n°17 et n°19 à n°23
- La rue de la Merle
- La place Gaston Nicod
- La rue César Filhol (côté impair)
- La rue de Tournon, jusqu'au n° 47 (côté pair et impair)
- La rue de Fontane, du n°18 au n°10 côté impair, ainsi que le n°9
- La rue Bourgville, côté pair
- Le n°2 et n°4 rue Sauzeat
- La montée du Chateau
- Jusqu'au n°11 de la rue Greffier Chomel
- Jusqu'au n°10 de la montée du Savel
- Jusqu'au n°21 de la Place des Cordeliers
- Jusqu'au n°20 rue Henri Guironnet
- Le n°2 et n°4 du Chemin des Terres
- La rue Sainte-Marie
- Jusqu'au n°5 côte de Faya

Ce périmètre comprend environ 2 313 logements appartenant au parc privé. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable en annexe 2 de la présente convention.

Les actions de réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU iront en priorité en direction des adresses identifiées comme prioritaires, présentées en annexe 3.

Trois îlots (îlot Boissy Sud, îlot Ranchet et îlot Musée) 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 présentées en annexe 4 de la présente convention.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Enjeu n°1 : Améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre l'habitat indigne

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 170 immeubles d'habitat privés avérés ou présumés dégradés (817 logements). Parmi eux, près de 400 logements seraient en location. En général, ils appartiennent à des bailleurs qui n'entretiennent pas leurs biens, réalisent des travaux de réhabilitation à minima, pratiquent des loyers bas ou peinent à trouver des locataires.

Pour une amélioration générale du parc locatif, il convient donc de communiquer auprès des bailleurs, et de les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de travaux. Les mesures d'abattements fiscaux déjà mobilisables constituent des atouts à mettre en avant pour faire lever sur la décision des bailleurs d'investir dans le centre d'Annonay.

De même, il y a un enjeu à poursuivre, avec les partenaires, l'identification des situations de mal logement, et de se saisir d'outils adaptés pour contraindre les propriétaires indécis à réaliser les travaux de mise en conformité des logements, et ainsi protéger la santé et de la sécurité des ménages.

Il conviendra de poursuivre le repérage des logements indignes (en partenariat avec les acteurs sociaux), de participer aux Commissions d'Habitat Indigne et de mobiliser les pouvoirs de police du Maire (arrêté de mise en sécurité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental).

Pour cela et afin de repérer les situations, l'opérateur devra étendre son réseau de signaleur et faire connaître l'OPAH-RU chez les acteurs locaux, relais auprès des publics cibles : acteurs sociaux du Département, du CCAS, personnel intervenant à domicile, pompiers, etc.

Enjeu n°2 : Lutter contre la vacance de longue durée et remettre sur le marché des logements de qualité

L'analyse du parc de logements a montré que la vacance structurelle (supérieure à 2 ans), touche 16% du parc privé. Il s'agit ici de reconquérir ce parc vacant et généralement dégradé, particulièrement présent afin de :

- Développer le parc de logements locatifs privés et conventionnés : l'OPAH-RU vise à la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover et remettre sur le marché des biens rénovés de qualité en centre-ville afin de compléter l'offre existante.
- Favoriser l'accession à la propriété des nouveaux ménages : l'enjeu est de diversifier l'offre de logements et d'aider les propriétaires occupants à accéder et réhabiliter des biens et particulièrement des familles pour apporter plus de mixité.

Pour une amélioration générale du parc, il convient donc de communiquer auprès de tous les propriétaires de logements vacants (et dégradés), et de les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de travaux.

Pour cela, une liste d'immeuble prioritaire, présentée en annexe n°3, a été mise en place. L'objectif est de mener une action pro-active pour décider les propriétaires à réhabiliter leur bien avant de le remettre sur le marché ou à vendre à des investisseurs prêts à le faire. Ces opérations de rénovation sont coûteuses. Il y a donc un enjeu à soutenir, par un financement multi-partenarial, les projets les plus complexes (forte dégradation, mise en valeur d'un

immeuble patrimonial, fusion de logements) afin de permettre la remise sur le marché de logements de qualité et adaptés aux attentes des ménages.

Enjeu n°3 : Organiser le suivi spécifique des copropriétés en difficulté

Certaines copropriétés confrontées à des problématiques d'organisation ou de gestion se trouvent en difficulté lorsqu'il s'agit d'engager des travaux de rénovation. Il est important de pouvoir les accompagner au plus tôt afin de prévenir la dégradation du bâti, pouvant mener à des situations de péril ou d'insalubrité.

L'ensemble des copropriétés présentant des signes de fragilité dans le centre historique d'Annonay sont dans des immeubles anciens de taille petite à moyenne. Elles sont majoritairement composées de logements locatifs que les propriétaires entretiennent à minima. Les difficultés de gestion constatées dans nombre de copropriétés non constituées ou mal gérées, sont souvent un frein au projet de réhabilitation.

Ainsi, 23 copropriétés potentiellement fragiles sont inscrites dans les adresses prioritaires (présentées en annexe n°3). Il conviendra au début de l'OPAH-RU de préciser pour chacune d'elles les interventions nécessaires, qui pourront concerner :

- l'organisation de la gestion ;
- l'apurement des impayés ;
- la définition d'un programme de travaux.

Enjeu n°4 : Contribuer plus globalement à l'amélioration de l'attractivité résidentielle du centre-ville

Le diagnostic réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a montré l'influence de la trame urbaine ancienne sur la forme et la qualité des logements. Certains immeubles sont desservis par d'étroites impasses empêchant le bon éclairage des logements. Dans l'optique d'attirer de nouveaux ménages, des familles et propriétaires occupants, dans le centre historique, afin d'apporter plus de mixité dans le centre, il semble nécessaire de recomposer ponctuellement la trame urbaine en vue de répondre aux critères de confort actuels (éclairage, extérieurs), et ce dans le respect et la préservation du patrimoine.

Par son inscription aux dispositifs Action Cœur de Ville et Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, la Ville d'Annonay a mis en place un cadre propice pour travailler à la revitalisation de son centre historique en agissant sur les principaux leviers : habitat, commerces, espaces publics, équipements.

Dans les secteurs les plus touchés par la vacance et la dégradation, la recomposition d'îlots doit permettre la création de logements adaptés aux familles (T3/T4 pourvus d'extérieurs), au sein d'un cadre de vie renouvelé : équipements, requalification des espaces publics, aménagement d'espaces verts, etc.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le programme de reconquête du centre de la ville d'Annonay repose sur un ensemble de projets inscrits au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et au programme Action Cœur de Ville. Un fil rouge a été défini : une ville attractive entre désirabilité résidentielle et convivialité.

Les axes de travail	Les défis
1. Réenchanter les espaces publics du centre-ville pour plus de convivialité	1.1. Réenchanter le secteur commerçant rue Sadi Carnot / Pl. du 18 Juin / Av. de l'Europe + rue Montgolfier
	1.2. Mettre en place des actions participatives pour théâtraliser les espaces publics
	1.3. Mêler résidentialité et fonctionnalité sur le Champ de Mars
	1.4. Requalifier et valoriser les parcs urbains du centre-ville
2. Préserver et développer l'offre commerciale du centre-ville	2.1. Etudier les modalités de remise en état des cellules vacantes du cœur de ville
	2.2. Repenser l'emplacement du marché hebdomadaire en cœur commerçant
	2.3. Installer en cœur de ville un concept de halle gourmande / magasin de producteurs locaux
	2.4. Conforter le cœur d'artisans/créateur et lui donner de la visibilité
	2.5. Etudier la mise en place de nouveaux services à la clientèle : Call & collect, livraison
	2.6. Mettre en place des comptages de flux piétons
	2.7. Mettre en place une charte des façades commerciales
	2.8. Accompagner les commerçants à la rénovation de leur commerce (façade et intérieur)
	2.9. Harmoniser les horaires d'ouverture des commerces en centre-ville
3. Améliorer la résidentialité et la désirabilité du parc de logement	3.1. Poursuivre les opérations de dé-densification pour créer de nouveaux espaces résidentiels
	3.2. Inciter à la rénovation du parc de logements grâce à l'OPAH-RU
	3.3. Traiter et qualifier les entrées vers le centre-ville
	3.4. Accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants et leur changement de destination
4. Renforcer la fonction économique et de services du centre-ville	4.1. Repositionner les services actuellement à la Maison des Services Publics au sein du cœur de ville

Il y a également des réflexions en cours sur la requalification d'anciennes friches industrielles dans le quartier Cance, notamment les friches suivantes :



Source : Etude de faisabilité pré-opérationnelle réalisée par Atelier Phase 01 en novembre 2022

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a notamment lancé une expertise sur la mutation de ces friches afin d'étudier des axes de programmation en fonction des dynamiques, des besoins et des contraintes du territoire. Cette étude est en cours d'élaboration.

Concernant l'action 3.4 « Accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants et leur changement de destination », deux rues sont fléchées : la rue Boissy d'Anglas et la rue de Tournon. En 2020, le taux de vacance commerciale était de 83% sur la rue de Tournon et de 72% sur la rue Boissy d'Anglas¹. L'aide expérimentale de l'Anah de financement de la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif sera ciblé sur ces deux linéaires.

3.1.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Améliorer la qualité du parc de logements dans les périmètres prioritaires	Nombre de rénovations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU
Redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre-ville	Nombre d'installations de nouveaux commerces Evolution du chiffre d'affaires cumulé sur le centre-ville Evolution du nombre de commerces vacants Evolution du nombre de touristes par an
Développer les mobilités	Nombre de parkings vélos utilisés Développement de l'utilisation du vélo Nombre de cheminements piétons sécurisés Retour des riverains sur les continuités piétonnes
Requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine	Nombre de projets d'espaces publics amorcés Nombre de projets finalisés Nombre de projets façades financés Plus de fréquentations du centre-ville et de ces espaces

1 Source : étude Lestoux et associés, Elaboration d'un schéma d'aménagement commercial

	Réalisation de fresques
Accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants et leur changement de destination	Nombre de transformation de locaux non affecté à un usage d'habitation en locaux à usage collectif ayant bénéficié d'une aide de l'Anah Nombre de RDC commerciaux vacants reconvertis

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

- **Opération de Restauration Immobilière :**

Cet outil permet, pour des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation de travaux encadrés par déclaration d'utilité publique et donc de débloquer des situations où les propriétaires étaient récalcitrants à l'idée d'effectuer des travaux, de faciliter les mutations, de lutter contre la vacance d'immeubles stratégiques et de favoriser la venue de nouveaux propriétaires ou locataires.

Une première Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 14 immeubles a été lancée en 2014. Une deuxième ORI sur 5 nouveaux immeubles a été déclarée d'utilité publique en 2020. L'animation est toujours en cours.

Une 3ème phase d'ORI pourra être lancée après une année d'animation de l'OPAH-RU 2023-2028. Cela permettra d'évaluer la volonté et la capacité des propriétaires des immeubles prioritaires à réaliser des travaux et en cas de non-intérêt ou d'absence de moyen de pouvoir intégrer ces immeubles à une nouvelle ORI.

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 (monopropriété, indivision, etc.), présence de logements indécents et de loyers élevés, gestion et fonctionnement.

- **Parcelles de requalification :**

Le travail de terrain réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de bâtiments très dégradés, inhabitables sur lesquels l'OPAH-RU, à travers le volet incitatif, et l'action privée ne permettront pas une opération viable. La réhabilitation de ces immeubles nécessitera l'intervention publique.

Ainsi, 3 emplacements sont visés :

- ilot 40/42 rue de Tournon et 3 rue Ferdinand Pin;
- le 54 rue de Tournon;
- le 23 rue Franki Kramer.

Le détail des parcelles concernées est consultable en annexe 5.

Des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités et les périmètres d'intervention à retenir pour le traitement de ces immeubles. Annonay Rhône Agglo s'engage à réaliser les études de faisabilité et d'éligibilité RHI/THIRORI au démarrage de l'OPAH-RU, en 2023. Elles auront pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI et d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté en fin d'étude de faisabilité. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

Si les conditions de mise en œuvre sont validées, Annonay Rhône Agglo enclenchera en 2024/2025 une étude de calibrage, afin de déterminer les modalités opérationnelles.

Un partenariat avec EPORA et la Caisse des dépôts et consignations pourra se former pour soutenir ces études.

Sur l'ensemble des îlots, il est prévu :

- le portage et la réhabilitation de plusieurs immeubles en vue de remettre sur le marché des logements en

accession, sociale et libre.

- lorsque cela est nécessaire, la démolition-reconstruction d'immeubles en vue d'adapter les nouveaux logements aux standards actuels (éclairage, taille des logements, création d'extérieurs, etc.) ;
- éventuellement, l'aménagement d'espaces non bâtis, afin de créer du stationnement, ainsi que des jardins communs.

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

▪ **VIR et DIIF :**

Enfin, la convention prévoit un soutien de l'Anah sur les opérations visant à acquérir des biens immobiliers dégradés et à développer une offre à loyers maîtrisés ou de les céder à des propriétaires occupants modestes dans le cadre d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou d'un Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF). Une aide de 25% du montant de l'opération, plafonnée à 900 000€ de travaux par opération, est mobilisable pour les porteurs de projet, privés ou opérateurs institutionnels et parapublics (EPF, HLM, SPL, etc.).

Il est estimé un potentiel d'environ d'un immeuble, soit environ 7 logements, pour réaliser des projets via la VIR ou le DIIF sur le périmètre de l'OPAH-RU (voir le détail de l'adresse en annexe 3).

3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Suivi des premières phases de l'ORI et lancement de la 3 ^{ème} phase	Nombre d'immeubles inscrits dans les ORI Nombre d'immeubles réhabilités par le propriétaire ou par un nouvel acquéreur Nombre d'acquisitions réalisées par la commune Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché
Enclenchement des procédures sur les parcelles de requalification	Nombre d'études de faisabilité et de calibrage lancées

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

• **Suivi des immeubles prioritaires**

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

- des tableaux de suivi des signalements LHI ;
- de la connaissance du terrain de l'équipe d'animation des précédentes OPAH-RU ;
- d'un repérage terrain exhaustif des immeubles depuis la rue ;
- d'investigations approfondies dans le cadre d'études-test sur certains immeubles à enjeux.

Une liste de 64 immeubles prioritaires, dont 23 copropriétés, a été dressée à la suite, au titre :

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

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

- la réalisation d'un diagnostic multicritère (technique, social, financier et juridique) au cours des premières années de l'opération ;

- la définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;
- le pilotage et la mise en œuvre de ce plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (inspectrice « salubrité publique et péril » de la Ville d'Annonay, ARS, CAF, etc.).

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

La liste des immeubles prioritaires (présentée en annexe n°3) pourra évoluer au cours de l'OPAH-RU, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires, et sur simple validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention).

- **Amélioration de la qualité du parc immobilier**

Dans le but d'améliorer la qualité et l'attractivité du parc de logements privés dans le centre d'Annonay, la Ville d'Annonay met en place des aides innovantes :

- Une prime à la création d'un espace extérieur, compatible avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable ;
- Une aide à la reconversion des locaux commerciaux vacants, en rez-de-chaussée des immeubles

Ces aides feront l'objet de règlements spécifiques.

3.3.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser la réhabilitation des adresses prioritaires	Nombre d'immeubles prioritaires ayant engagé une réhabilitation dont : <ul style="list-style-type: none"> - Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) - Travaux décidés - Travaux en cours de réalisation - Travaux terminés Nombre de logements aidés par les financeurs Montant des travaux investis par immeuble Montant des aides financières mobilisées
Améliorer la qualité du parc immobilier	Nombre d'espaces extérieurs créés Nombre de locaux commerciaux vacants reconvertis Montant des aides financières mobilisées par la Ville d'Annonay

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

- **Des aides renforcées des collectivités**

En complément des aides de l'Anah, un soutien pour les projets bailleurs (travaux lourds) et les propriétaires occupants de sortie d'habitat indigne ou très dégradé sera donné par Annonay Rhône Agglo et la ville d'Annonay. De plus, Annonay Rhône Agglo proposera, pour les projets bailleurs complexes et coûteux qui en ont besoin, un soutien supplémentaire. Celui-ci sera attribué sur la validation du comité technique. Les critères d'éligibilité à cette aide complémentaire sont les suivants : projet complexe ou d'intérêt patrimonial, coût de travaux supérieur à 2000 € HT /m², sortie de vacance longue durée (supérieur à 5 ans).

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

L'OPAH-RU devra permettre de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé. L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires afin d'améliorer le repérage des situations : travailleurs sociaux, CAF, MSA, ARS, aides à domicile, CCAS, pompiers... et tous autres acteurs pouvant être concernés par cette thématique.

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

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

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Commission habitat indigne départementale, afin de favoriser la coordination avec la DDT, l'ARS, la CAF et la collectivité. L'ensemble des partenaires du PDLHI communiqueront également à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre d'intervention. Les visites pourront être organisées conjointement par le travailleur social qui suit le ménage pour doubler l'approche technique d'une approche sociale.

Le PDLHI07 a développé un nouvel outil dématérialisé de signalements et de gestion de ces signalements nommé HISTOLOGE. L'opérateur de l'OPAH-RU devra nécessairement communiquer au grand public sur l'existence de cet outil qui deviendra l'unique outil de signalement à l'horizon juin 2023, et devra s'approprier l'outil pour le suivi des situations traitées dans le cadre des CHI.

Une convention d'habilitation et de partenariat pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement sera établie entre la CAF et Annonay Rhône Agglo afin que puissent être enclenchées les procédures de conservation des allocations logement en cas de non-décence du logement.

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

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

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire, travailleurs sociaux, autres si nécessaire) ;
- accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager, lorsqu'elles sont requises ;

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

3.4.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Améliorer le repérage des situations	Nombre de situations d'habitat indigne avérées repérées Nombre de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de péril Nombre de signalements reçus par les partenaires : élus, travailleurs sociaux, CAF, ARS ...
Favoriser la rénovation des logements dégradés et/ou indignes, dans et hors des immeubles prioritaires	Nombre de logements dégradés rénovés Nombre de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	Nombre de procédures administratives LHI engagées Nombre de procédures administratives LHI levées Nombre de procédures judiciaires engagées
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	Nombre de situations résolues : - Dont avec relogement - Dont avec travaux

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

- **Suivi-animation des copropriétés en difficulté**

13 copropriétés d'Annonay sont inscrites dans le plan « initiative copropriétés » de l'Anah, dont 12 situées dans le périmètre de l'OPAH-RU. Sur ces 12 copropriétés, 4 ont déjà fait l'objet de travaux dans le cadre de la précédente OPAH-RU, 1 a été racheté par un bailleur social (Alliade Habitat) et 4 sont en cours d'accompagnement.

La liste des immeubles prioritaires comprend 23 copropriétés, soit environ 180 logements, qui constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH-RU et devront recevoir une attention particulière :

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

La liste des copropriétés en difficulté présumées est présentée en annexe 3 à la présente convention. Elle pourra évoluer suite à la réalisation des diagnostics multicritères et/ou au repérage de nouvelles copropriétés dégradées. L'ajout de nouvelles copropriétés dégradées dans la convention devra obligatoirement passer par la signature d'un avenant à la présente convention.

- **Aides aux travaux pour les copropriétés en difficulté**

Dans le cas où le diagnostic multicritère confirme la situation de copropriété en difficulté, une aide au syndicat pourra être prévue par l'Anah, Annonay Rhône Agglo et la ville d'Annonay pour le programme de travaux prescrit sur les parties communes par l'opérateur. Les modalités de financement seront présentées par l'opérateur : taux, prime pour les propriétaires occupants sous réserve d'un gain énergétique de 35%, assiette des travaux subventionnables par l'Anah.

Les bailleurs dont les logements seront détectés lors du diagnostic comme nécessitant des travaux d'amélioration ou mise en décence seront fortement invités à réaliser des travaux d'amélioration du logement loué.

- **Prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité**

Un suivi de toutes les copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH-RU sera réalisé via l'outil OLHAF, déployé par l'ADIL 26, auquel Annonay Rhône a souscrit depuis 2019. Il s'agit d'un outil web d'observation des copropriétés. Il permet la veille et l'observation des fragilités des copropriétés : impayés de charges anormalement élevés, gestion potentiellement défaillante, vacance de longue durée anormalement élevée, valeurs médianes de marché anormalement basses, bâtis potentiellement dégradés, occupation par une majorité de locataires.

Ainsi, au-delà des copropriétés listées en annexe 3, des actions d'animation générales devront être déployées auprès des copropriétés repérées comme fragiles dans OLHAF.

3.5.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser le renforcement de la gestion des copropriétés ciblées	Nombre de changements ou de nomination de syndic (professionnel ou bénévole) accompagnés Nombre de conseils syndicaux créés ou renforcés Nombre et montant des impayés de charges / budget des copropriétés ciblées, évolution dans le temps Nombre de copropriétaires endettés accompagnés Nombre de réunions avec les conseils syndicaux et syndics Taux de participation en AG
Réaliser des travaux dans les parties communes des copropriétés en difficulté	Nombre de projets de travaux accompagnés Montant des travaux engagés par copropriété Montant des aides financières accordées
Prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité	Nombre de suivi de l'outil web OLHAF Nombre de prise de contact et de sensibilisation des copropriétés repérées comme fragiles

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

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

- les élus, les personnes ressources locales : CCAS, CMS, Collectif 31, etc. ;
- les partenaires sur les questions liées à l'énergie (ALEC 07, en charge de l'animation du SPPEH) ;
- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU ;
- la mobilisation des travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation éventuelle des fichiers du FUL énergie (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique) ;
- un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.
- les artisans du territoire ; à travers des actions d'information et de sensibilisation auprès d'eux.

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

L'OPAH-RU devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements sur les avantages, bénéfiques et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées ou coanimées avec l'ALEC 07, en charge du SPPEH. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération.

- **Diagnostic et accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants**

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

- un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles ;
- pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (une fois le maître d'œuvre désigné si le projet le nécessite), une proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale ;
- des plans de financement personnalisés mentionnant les différentes aides possibles (Prime sortie de passoire thermique, aides Ma Prime Rénov', CEE).
- un accompagnement au montage technique du projet ;
- un accompagnement à la mobilisation des aides financières, pour les propriétaires éligibles aux subventions.

Selon les spécificités du projet, l'opérateur fera également le lien avec les partenaires suivants :

- travailleurs sociaux : aspect social, plan de financement, relogement ;
- ABF : questions architecturales sur le projet de rénovation ;
- Fondation du Patrimoine : questions patrimoniales sur le projet de rénovation.

- **Accompagnement « Ma Prime Rénov' » des propriétaires occupants et bailleurs**

En cas de contact avec un propriétaire souhaitant mobiliser une aide « Ma Prime Rénov' » par geste, une visite pourra être effectuée par l'opérateur pour accompagner le propriétaire et lui proposer un accompagnement vers une rénovation globale. Si à l'issue de la visite, le propriétaire souhaite mobiliser l'aide « Ma Prime Rénov' », il fera les démarches en ligne sans accompagnement.

3.6.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Nombre d'actions d'information auprès des partenaires, nombre d'intervenants touchés Nombre de signalements des partenaires

	Nombre de ménages repérés sur le terrain Nombre de ménages diagnostiqués
Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique	Nombre d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien Nombre de participants Satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nombre d'immeubles rénovés énergétiquement, nombre de logements dans ces immeubles (PO / PB) Nombre de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nombre de logements atteignant le niveau BBC (PO / PB) Nombre de logements avec projet réalisé en BBC compatible (PO / PB) Nombre de logements en étiquette D/C/B après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total en kWh/m ² Cep / an Gain total en émission de GES/an

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

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 difficilement adaptable, ...), les objectifs quantitatifs relatifs à ce type de travaux seront relativement faibles.

3.7.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Accompagner des projets d'adaptation des logements	Nombre de ménages accompagnés et logements adaptés

3.8. Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux autres volets de la présente convention : lutte contre l'habitat indigne, copropriété en difficulté, lutte contre la précarité énergétique.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Accompagnement des ménages accédants**

L'opérateur d'OPAH-RU réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, afin de s'assurer de la faisabilité et de la viabilité financière de leur projet d'accession. Il s'agira notamment de s'assurer de la capacité de ces ménages à s'acquitter durablement des charges courantes et des frais d'entretien de leur logement et de la copropriété lorsqu'ils acquièrent en immeuble collectif.

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

3.8.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Accompagner d'un point de vue social les ménages en difficulté	Nombre d'évaluations sociale réalisées Nombre d'accompagnement au relogement réalisé Nombre de sensibilisation aux droits et devoirs en copropriété réalisés

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU doivent participer à l'attractivité résidentielle globale du centre-ville. Il s'agit en effet de rendre attractif le parc de logements pour attirer des populations nouvelles.

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

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

Tout projet ambitieux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble sera étudié en concertation un représentant de l'UDAP de l'Ardèche.

- **Production de fiches simplifiées du SPR**

La Ville d'Annonay est en cours de réalisation de fiches pédagogiques pour faciliter la compréhension du règlement

du SPR. L'objectif est que l'ensemble des acteurs qui travaillent avec ce SPR dispose d'informations claires et précises : habitants, élus, services d'instruction et accueil urbanisme de la ville, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et Architecte des Bâtiments de France.

- **Aides de la Ville d'Annonay au ravalement des façades**

La ville d'Annonay soutient la mise en valeur des façades des immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH-RU, en accordant une subvention au ravalement des façades. Cette opération façade fait l'objet d'un règlement spécifique.

- **Aides de l'Anah au ravalement des façades**

L'Anah finance les travaux de ravalement de façades des immeubles situés dans le sous-secteur identifié sur la carte en annexe 7. Les critères d'appartenance au périmètre stratégique sont les suivants :

- Immeubles situés sur un axe en entrée de ville ;
- Immeubles situés aux abords des espaces publics requalifiés et à venir ;
- Immeubles en opération de restauration immobilière (ORI).

Le montant de l'aide de l'Anah est fixé à 25 % du montant HT des travaux, plafonné à 5 000 € de travaux par logement. Les logements ne doivent pas nécessiter d'autres interventions importantes (logement dégradé, inadapté ou passoire thermique). Pour en attester, une visite de l'opérateur de l'OPAH-RU est prévue en amont du projet. La collectivité doit apporter une aide minimale de 10 % sur le plafond de travaux de l'Anah.

L'animation de l'opération façade (sauf montage des dossiers de demande de subvention Anah façade) n'est pas finançable au titre du suivi-animation de l'OPAH RU.

3.9.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et du quartier	Production de fiches explicatives du SPR Nombre de comptes-rendus façade rédigés et transmis aux propriétaires
Favoriser la mise en valeur des immeubles par le ravalement de leur façade	Nombre de projets de ravalement réalisés Montant des aides financières attribuées

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La vitalité économique d'un centre historique est fonction de sa capacité à préserver son offre commerciale existante, et à anticiper ses évolutions. La réponse à cet enjeu consiste en la mise en valeur des commerces et une adaptation de l'offre aux nouveaux modes de consommation. L'attractivité globale d'un centre-ville induit également de développer l'offre commerciale en facilitant et accompagnant l'implantation de nouveaux porteurs de projets.

L'axe n°2 du Programme Action Cœur de Ville porte sur les actions qui favorisent le développement économique équilibré de son centre-ville. Les 4 autres axes d'intervention sont liés et ont donc un impact sur l'économie de la ville. En effet, proposer une mobilité plus sûre et plus fluide avec des espaces publics et des équipements requalifiés ainsi qu'une offre de logements rénovés aura forcément un impact positif sur le commerce et l'économie du centre-ville.

3.11. Volet accession à la propriété

3.11.1 Descriptif du dispositif

Pour favoriser le développement de l'accession à la propriété et notamment l'installation de familles en centre-ville, la ville d'Annonay prévoit un régime d'aide visant à attirer les potentiels accédants à la propriété : une prime à l'accession de 2 000 € à destination de tous les ménages éligibles aux aides de l'Anah, qui montent un dossier de travaux ainsi que de tous les ménages non éligibles aux aides de l'Anah, qui réalisent des travaux et avec un indice de dégradation supérieure à 0,35 sur la grille de l'Anah. Ce régime d'aide fait l'objet d'un règlement spécifique.

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

Enfin, il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH-RU de déployer un plan de communication visant non seulement les ménages habitant déjà le centre-ville (propriétaires et locataires susceptibles d'accéder à la propriété) mais également les habitants de l'agglomération.

3.11.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser l'accession à la propriété de nouveaux ménages au sein du centre-ville d'Annonay	Nombre de primes à l'accession mobilisées
Favoriser le maintien des propriétaires occupants en place	Nombre de projets d'amélioration aidés pour des propriétaires occupants en place dont propriétaires ayant un PTZ en cours

3.12. Volet portage ciblé de lots

3.12.1 Descriptif du dispositif

12 copropriétés du cœur de ville historique sont inscrites dans le plan « Initiative copropriétés » lancée le 10 octobre 2018 par le Gouvernement, et visant à accélérer le traitement des copropriétés en difficultés.

Le portage de lots est une opération d'acquisition auprès de copropriétaires privés, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis et des parties communes de la copropriété.

Le portage est ciblé sur 4 copropriétés très dégradées, avec un objectif d'acquisition de 12 logements :

Copropriétés	Nbr prévisionnel de lots d'habitation à porter	Profil des propriétaires du prévisionnel des lots portés
20 rue Boissy d'Anglas	2	PO modestes propriétaire de deux logements
17 rue Franki Kramer	3	PB modestes en difficulté pour financer le démarrage d'une étude de maîtrise d'œuvre. Engagés dans une démarche de vente depuis 10 ans mais qui n'aboutit pas
13 rue de Paras	3	PO très modeste + PB opposés à la réalisation de travaux
17/19 rue Montgolfier	4	3 PO très modestes + 1 PB peu mobilisé en AG et impacté par la démolition

Le nombre de lots portés sur une copropriété pourra évoluer (à condition de rester dans l'enveloppe globale)
Cette liste des copropriétés pouvant bénéficier de portage ciblé pourra évoluer en cas de nouvelles copropriétés inscrites dans le plan « Initiative copropriétés » et des possibilités d'Alliade habitat de poursuivre cette action dans le cadre d'Action Cœur de Ville 2023/2026.

Gouvernance et prise de décision

Alliade Habitat interviendra à la demande d'Annonay Rhône Agglo, qui mettra en relation Alliade Habitat avec le propriétaire du lot ciblé pour le portage.

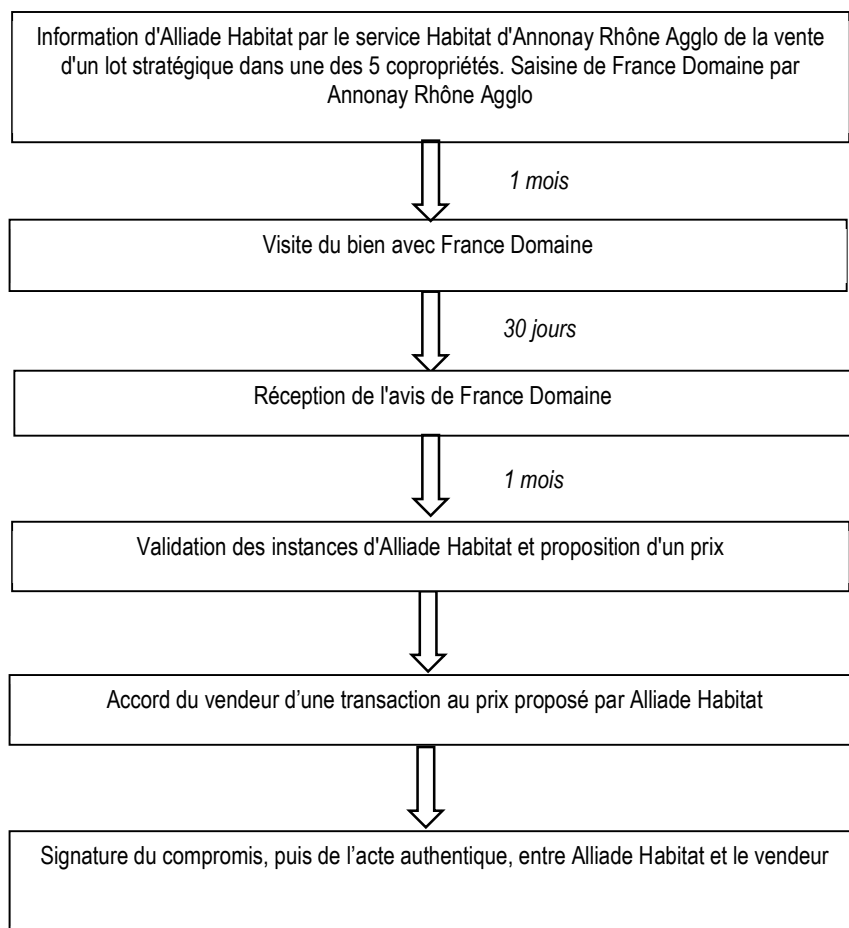
La stratégie et les résultats du portage seront discutés en Comité de Pilotage de l'OPAH-RU du cœur de ville historique d'Annonay.

Modalité d'acquisition des lots

Les acquisitions des lots devront être réalisées au cours de l'OPAH-RU et avant le vote du programme de travaux en assemblée générale. La phase d'acquisition doit être rapide pour permettre à l'opérateur de portage d'influer positivement la dynamique de redressement de la copropriété.

Les acquisitions se feront à l'amiable. Le service Habitat d'Annonay Rhône Agglo identifiera de potentiels lots à porter et aura la charge de mettre en relation les copropriétaires et Alliade Habitat.

Une visite du logement sera organisée en présence du copropriétaire, d'Alliade Habitat, de France Domaine (en charge de l'évaluation de la valeur du bien), et du service Habitat d'Annonay Rhône Agglo. La négociation, la préparation de l'acquisition, et la signature de l'acte de vente sont assurés par Alliade Habitat.



Si les lots acquis sont occupés, Alliade Habitat et le service Habitat d'Annonay Rhône Agglo mettront en œuvre,

parallèlement à la négociation sur l'acquisition des lots, un accompagnement du ménage occupant (propriétaire ou locataire) pour l'aider à clarifier son projet de logement (maintien en place en tant que locataire, relogement au sein du parc d'Alliade Habitat, déménagement et relogement dans le parc privé). L'accompagnement se poursuivra une fois l'acquisition réalisée afin de mettre en œuvre le projet de logement validé avec le ménage.

Modalité de gestion intercalaire des logements

Sauf exception, les logements acquis ont vocation à être loués pendant la durée de portage. En cas de location, Alliade Habitat assure la gestion locative du bien, de la recherche de locataires à leur suivi dans le logement.

Dans le cas de baux en cours, ceux-ci seront transférés lors de l'acquisition à Alliade Habitat, avec maintien des conditions locatives antérieures pour les occupants. Dans le cas où le loyer pratiqué était supérieur au plafond HLM, alors le loyer sera baissé. Si le locataire en place présente des ressources supérieures au plafond HLM, Alliade Habitat mettra en place un loyer dérogatoire. Dans le cas de logements achetés vides, la mise en location sera assurée par Alliade Habitat selon ses procédures internes en privilégiant des loyers en PLUS.

Pour les lots portés au 20 rue Boissy d'Anglas et au 17 rue Franki Kramer, Alliade Habitat adressera à la Préfecture de l'Ardèche un courrier de demande de dérogation pour la création de logements locatifs sociaux conventionnés dans le Quartier Politique de la Ville « Les Hauts de Ville ».

Si nécessaire, Alliade Habitat prévoira la réhabilitation des appartements acquis. Cette réhabilitation comprendra, suivant l'état des logements :

- une remise aux normes de l'appartement selon les critères de décence ;
- une réfection des pièces d'eau en cas de dysfonctionnements et/ou dégradation ;
- une remise en état des revêtements (murs, sols et plafonds).

Implication d'Alliade Habitat dans la gestion de la copropriété

Dès l'acquisition d'un premier lot, Alliade Habitat devient membre à part entière du syndicat des copropriétaires et à ce titre il participe au fonctionnement de ses instances, s'acquitte des charges de copropriété attachées aux lots dont il a la propriété, ainsi que des appels de fonds travaux en cas de décision de rénovation prise par la copropriété.

Alliade Habitat mobilisera les moyens humains adéquats pour peser sur le fonctionnement des copropriétés : chargé de mission et responsable de secteur. Ils seront chargés de représenter Alliade Habitat aux assemblées générales et de participer aux conseils syndicaux.

Objectifs et conditions de sortie du portage

Alliade Habitat s'engage sur une revente des logements acquis 10 ans après leur acquisition. Cette durée pourra, de manière exceptionnelle, être réduite (si par exemple le locataire en place manifestait son désir d'acquisition et qu'il en avait les capacités) conformément à l'article L443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et après accord du Préfet de l'Ardèche et du Maire d'Annonay.

La décision de revente sera prise à l'aune des indicateurs suivants :

- la durée de prise de décision et de réalisation des travaux de remise en état des parties communes ;
- le plan de financement de l'opération de portage ;
- la situation générale au sein de la copropriété.

Certains logements pourront être revendus après les 10 ans dans les cas de figure suivants :

- Un taux d'impayés non maîtrisé sur la copropriété qui justifie la prolongation du portage de lots ;
- Des travaux non réalisés, ou insuffisants pour améliorer durablement l'état de la copropriété ;
- Une absence de potentiels acquéreurs en propriété occupante.

La recherche d'une plus grande mixité sociale au sein des copropriétés du cœur de ville historique étant un des objectifs du PNRQAD et d'ACV, Alliade Habitat s'engage à privilégier la location des logements en PLUS dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale et de louer préférentiellement à des profils en capacité de racheter le logement à sa revente.

Engagement des partenaires

Annonay Rhône Agglo s'engage à solliciter les services de France Domaine conformément à l'article R213-21 du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L411-2 et L422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le représentant de l'Etat dans le département donne son accord à Alliade Habitat pour revendre les logements qu'ils auront acquis au sein de ces copropriétés dans le cadre du portage ciblé, 10 ans après leur acquisition.

Modèle économique pour le portage d'un lot

Copropriétés	Estimation prévisionnelle du coût HT d'opération des travaux des parties communes	Estimation de la subvention de l'Anah relative aux travaux des parties communes	Estimation de la quote-part de subvention de l'Anah relative aux travaux des parties communes sur les lots portés	Prix d'acquisition	Stratégie pour l'occupant
20 rue Boissy d'Anglas	242 200 €	108 990 €	21 160 €	A déterminer	
17 rue Franki Kramer	170 000 €	102 000 €	54 825 €	A déterminer	
13 rue de Paras	170 000 €	76 500 €	24 705 €	A déterminer	
17/19 rue Montgolfier	475 745 €	285 447 €	92 920 €	A déterminer	

Les logements acquis par Alliade Habitat n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'Anah sur les parties communes. **Alliade Habitat rétrocèdera la totalité de sa quote-part de subvention relative aux travaux sur les parties communes au profit des autres copropriétaires.**

Les subventions des collectivités locales (Ville d'Annonay et Annonay Rhône Agglo) seront en revanche au bénéfice de tous les copropriétaires, y compris d'Alliade Habitat.

Le programme prévoit le portage ciblé pour 12 lots dont le modèle économique pour Alliade Habitat se décompose comme suit :

En dépenses :

- L'acquisition du lot directement auprès du copropriétaire et les frais de notaire associés ;
- Les coûts de portage incluant :
 - o la participation via les appels de fonds travaux au projet de réhabilitation global de la copropriété ;
 - o le coût de l'accompagnement social du ménage ;
 - o les charges de copropriétés non récupérables ;
 - o les moyens humains mis à disposition par Alliade Habitat pour participer à la vie de la copropriété ainsi qu'à son traitement comptable ;
 - o les dépenses en travaux sur parties privatives (mises aux normes des logements portés) ;
 - o les assurances spécifiques ;
- Les coûts de commercialisation lors de la revente du lot.

En recettes :

- Les financements d'Action Logement Services et Action Logement Immobilier dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire du 25 avril 2019
- Les loyers générés par la remise en location des lots portés ;

- La valeur de revente des appartements une fois la mission de portage terminée.

Alliade Habitat ne sollicitera pas les aides de l'Anah sur le portage de lots.

3.12.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Contribuer à l'assainissement financier de ces copropriétés en intervenant auprès des copropriétaires modestes, très modestes ou endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation	Nombre de lots acquis par Alliade Habitat Nombre de copropriétés avec portage de lots qui sont rénovées/ayant voté un projet de travaux
Faciliter les décisions et les votes en Assemblée Générale	

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à 257 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 18 logements occupés par leur propriétaire ;
- 117 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 106 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat » ;
- 7 logements faisant l'objet d'un financement en VIR/DIIF ;
- 8 logements faisant l'objet d'un projet façade (en tenant en compte la fin de l'expérimentation au 31/12/2023) ;
- 1 transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en locaux à usage collectif (en tenant en compte la fin de l'expérimentation au 31/12/2023).

Nombre de logements aidés par l'Anah	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	2	2	4	5	3	2	18
· dont logements indignes ou très dégradés	1	1	2	2	1	1	8
· dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	3	2	1	9
· dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	1	0	0	0	1
Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1	21	22	22	23	23	6	117
· dont logements indignes ou très dégradés	20	20	20	20	20	5	105
· dont autres travaux - rénovation énergétique	1	2	2	3	3	1	12
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	12	18	21	24	25	6	106
· dont copropriétés en difficulté	12	18	21	24	25	6	106
Logements faisant l'objet d'un financement VIR/DIIF	0	0	7	0	0	0	7
Logements faisant l'objet d'un projet façade (jusqu'au 31/12/2023)	8	0	0	0	0	0	8
Transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif (jusqu'au 31/12/2023)	1	0	0	0	0	0	1

TOTAL	44	42	54	52	51	14	257
--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Le calibrage présenté ci-dessus n'a pas intégré :

- le potentiel conventionnement d'une quarantaine de logements, situé dans l'ancien EHPAD au 3 rue des Fossés du Champ.
- la transformation d'usage des friches industrielles en logement conventionné (friches présentées dans l'article 3.1). Il est acté à ce stade que l'Anah n'est pas opposée au financement d'une partie des logements créés si cette opération est cohérente avec les objectifs de revitalisation du cœur de ville. Toutefois, l'accompagnement financier de l'Anah devra être étudié et ne pourrait couvrir l'intégralité des nouveaux logements créés.

Dans le cas où les projets se concrétiseraient, l'Anah étudiera plus en détail la situation avant d'envisager un accompagnement. Dans le cas d'une décision favorable de financement, cela nécessitera la prise d'un avenant à la convention pour ajouter ces objectifs « exceptionnels ».

A propos du dispositif Loc'Avantage, le niveau de loyer Loc'1 sera plébiscité. Ce niveau de loyer reste inférieur au loyer du parc privé². Par ailleurs, dans un contexte national de renchérissement du coût des travaux de rénovation et de difficulté accrue d'accès au crédit, ce niveau de loyer est le plus avantageux pour les propriétaires bailleurs de logements conventionnés et est perçu comme un levier d'action indispensable à l'équilibre financier de leur opération de réhabilitation.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiant de subventions complémentaires par Annonay Rhône Agglo

Les objectifs globaux sont évalués à 219 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 8 logements occupés par leur propriétaire ;
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 106 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Nombre de logements aidés par Annonay Rhône Agglo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	1	1	2	2	1	1	8
· dont logements indignes ou très dégradés	1	1	2	2	1	1	8
Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1	20	20	20	20	20	5	105
· dont logements indignes ou très dégradés	20	20	20	20	20	5	105
· dont logements indignes ou très dégradés – Soutien renforcé (intégrés dans la ligne du dessus)	2	2	2	2	2	1	11
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	12	18	21	24	25	6	106
· dont copropriétés en difficulté	12	18	21	24	25	6	106
TOTAL	33	39	43	46	46	12	219

² Selon une étude transmise par le SCOT des Rives du Rhône, le loyer moyen (charges comprises) d'un appartement non meublé T1 ou T2 du parc privé en 2022 sur Annonay est de 10€/m² et de 7,6€/m² pour un appartement non meublé T3 ou plus.

4.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements bénéficiant de subventions complémentaires par la Ville d'Annonay

Les objectifs globaux sont évalués à 227 logements (hors façades) aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 5 logements qui font l'objet d'une prime à la création d'un espace extérieur ;
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 106 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat » ;
- 11 conversions de locaux en rez-de-chaussée ;
- 200 logements faisant l'objet d'un ravalement de façade(s).

Nombre de logements aidés par la Ville d'Annonay	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements qui font l'objet d'une prime à la création d'un espace extérieur	1	1	1	1	1	0	5
Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1	20	20	20	20	20	5	105
· dont logements indignes ou très dégradés	20	20	20	20	20	5	105
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	12	18	21	24	25	6	106
· dont copropriétés en difficulté	12	18	21	24	25	6	106
Conversion de locaux en rez-de-chaussée	2	2	2	2	2	1	11
Logements faisant l'objet d'un projet façades	25	40	40	40	40	15	200
TOTAL (hors façades)	35	41	44	47	48	12	227

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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 d'aides aux travaux et de l'ingénierie

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 941 970 €, selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers de l'Anah	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides aux travaux	711 700 €	759 900 €	890 950 €	879 850 €	851 350 €	239 200 €	4 332 950 €
· dont aides individuelles	526 200 €	535 400 €	565 700 €	591 600 €	554 600 €	166 200 €	2 939 700 €
· dont prime « Habiter Mieux » pour les propriétaires bailleurs	41 500 €	43 000 €	43 000 €	44 500 €	44 500 €	11 500 €	228 000 €
· dont prime « Sortie de passoires thermiques » pour les propriétaires occupants	1 500 €	1 500 €	2 250 €	3 750 €	2 250 €	1 500 €	12 750 €
· dont aides aux syndicats de copropriété	120 000 €	180 000 €	210 000 €	240 000 €	250 000 €	60 000 €	1 060 000 €
· dont aides façades	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €
· dont aides VIR	0 €	0 €	70 000 €	0 €	0 €	0 €	70 000 €
· dont transformation local commercial vacant	12 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 500 €
Ingénierie	101 757 €	115 190 €	116 330 €	117 830 €	116 390 €	41 523 €	609 020 €
· dont aide au redressement de la gestion	7 200 €	14 400 €	14 400 €	14 400 €	14 400 €	7 200 €	72 000 €
· dont ingénierie animation du dispositif - part fixe	53 267 €	79 900 €	79 900 €	79 900 €	79 900 €	26 633 €	399 500 €
· dont ingénierie animation du dispositif - part variable	18 840 €	19 440 €	20 580 €	22 080 €	20 640 €	6 240 €	107 820 €
· dont aide au financement études d'éligibilité RHI/THIRORI	21 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	21 000 €
· dont prime MOUS	1 450 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	1 450 €	8 700 €
TOTAL	813 457 €	875 090 €	1 007 280 €	997 680 €	967 740 €	280 723 €	4 941 970 €

5.1.3 Financement des opérations en RHI/THIRORI

Le montant prévisionnel de financement pour l'étude de faisabilité d'un dossier RHI/THIRORI, à prévoir sur les 3 sites visés dès le démarrage de l'opération est estimé à 42 000 € HT.

L'Anah finance cette étude à hauteur de 50% du HT, soit 21 000 € HT.

5.1.4 Prime MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

Cette aide s'intègre dans les programmes qui agissent pour la lutte contre l'habitat indigne. L'accompagnement personnalisé, sur plusieurs années, a pour objectif de résoudre la situation d'habitat indigne des ménages concernés, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

Le montant de la prime est de 1 450 € par ménage, elle ne peut être attribuée qu'une seule fois par ménage.

L'accompagnement se traduit par :

- la réalisation d'un diagnostic social et juridique du ménage concerné et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- l'information et la sensibilisation du ménage concerné sur ses droits et obligations, notamment en matière

- de paiement des loyers et charges ;
- la médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique ;
- l'appui au relogement ou à l'hébergement provisoire.

Les montants prévisionnels de financement des primes MOUS par l'Anah, dans le cadre de cette OPAH-RU, prévoient un dossier par an, soit 1 450 € HT par année.

5.2. Financements d'Annonay Rhône Agglo

5.2.1. Règles d'application

Annonay Rhône Agglo s'engage à financer, dans le cadre de l'OPAH-RU :

- l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation de l'opération ;
- des aides destinées à l'amélioration de l'habitat privé dont les modalités de calcul et d'application sont décrites en annexe 6.

5.2.2 Montants prévisionnels d'aides aux travaux et de l'ingénierie

Engagements financiers d'Annonay Rhône Agglo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides aux travaux	88 500 €	96 000 €	107 250 €	111 000 €	104 750 €	31 500 €	539 000 €
· dont aides individuelles	73 500 €	73 500 €	81 000 €	81 000 €	73 500 €	24 000 €	406 500 €
· dont aides aux syndicats de copropriété	15 000 €	22 500 €	26 250 €	30 000 €	31 250 €	7 500 €	132 500 €
Ingénierie	46 653 €	30 290 €	29 720 €	29 030 €	29 730 €	10 237 €	175 660 €
· dont ingénierie animation du dispositif	17 253 €	30 290 €	29 720 €	29 030 €	29 730 €	10 237 €	146 260 €
· dont financement études d'éligibilité RHI/THIRORI	29 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	29 400 €
TOTAL	135 153 €	126 290 €	136 970 €	140 030 €	134 480 €	41 737 €	714 660 €

5.3. Financements de la Ville d'Annonay

5.3.1. Règles d'application

La Ville d'Annonay s'engage à financer, dans le cadre de l'OPAH-RU, des aides destinées à l'amélioration de l'habitat privé et dont les modalités de calcul et d'application sont décrites en annexe 6.

5.3.2. Montants prévisionnels d'aides aux travaux et de l'ingénierie

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville d'Annonay à l'opération est de 1 857 500 €, selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers Ville d'Annonay	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides aux travaux	276 500 €	360 500 €	364 250 €	368 000 €	369 250 €	119 000 €	1 857 500 €
· dont aides individuelles	134 000 €	134 000 €	134 000 €	134 000 €	134 000 €	35 000 €	705 000 €
· dont aides aux syndicats de copropriété	15 000 €	22 500 €	26 250 €	30 000 €	31 250 €	7 500 €	132 500 €

dont aides façades	127 500 €	204 000 €	204 000 €	204 000 €	204 000 €	76 500 €	1 020 000 €
TOTAL (hors façades)	149 000 €	156 500 €	160 250 €	164 000 €	165 250 €	42 500 €	837 500 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Les engagements ci-dessous s'inscrivent dans le respect de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC et des engagements au titre des emplois pris dans le cadre de la Convention quinquennale signée le 16 janvier 2018 prévue au 13e alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action logement et sous réserve des modifications qui interviendront en 2023 suite à la signature de la prochaine Convention quinquennale 2023-2027.

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (avance Loca-Pass®, dispositifs d'aide à la mobilité Mobili-Pass® et aide Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires).

Par ailleurs Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville d'Annonay Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de :

- Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements
- Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville d'Annonay éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :
 - Soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
 - Soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération.
- Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de

logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.
Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

L'opérateur informera les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé des avantages proposés par Action Logement Services. Il mettra le bailleur et le propriétaire occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information.

6.2. La Caisse des Dépôts et consignations

La Caisse des Dépôts et consignations s'engage à participer au financement de l'ingénierie de la mission animation OPAH-RU. Le montant de la participation financière annuelle de la Caisse des Dépôts et consignations ne pourra pas être supérieur au montant HT cofinancé par Annonay Rhône Agglo et représenter plus de la moitié du montant HT cofinancé par l'Anah.

Les montants des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts sont de 146 260 €, selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers de la Caisse des Dépôts	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides à l'ingénierie	17 253 €	30 290 €	29 720 €	29 030 €	29 730 €	10 237 €	146 260 €

Les demandes de subvention à la Caisse des Dépôts et consignations seront adressées au début de chaque année sur les réalisations de l'année écoulée (début 2024 pour l'année 2023 par exemple). La subvention sera calculée sur présentation des justificatifs de dépenses et transmission des livrables intermédiaires puis finaux pour l'année 2028. Les modalités complémentaires d'intervention devront être soumises à la décision des Comités d'Engagement compétents de la Caisse des Dépôts et consignations.

6.3. Procivis

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

Ces aides sont des prêts sans intérêt dédiés :

- à l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM (Habitat Dauphinois) ; en BRS (Bail Réel Solidaire)
- aux propriétaires occupants : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre.
Ces prêts « missions sociales » sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....
- au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés en difficulté.

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

Les plafonds de revenus applicables en 2023 = revenus fiscal net de référence de 2022

NOMBRE D' OCCUPANTS	Plafonds PSLA, 100%
1	26 921,00 €
2	35 899,00 €
3	41 525,00 €
4	46 014,00 €
5 et plus...	50 489,00 €

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

Une convention nationale fixe les objectifs MISSIONS SOCIALES des SACICAP. Pour la période 2023/2030, 500 millions d'euros seront décaissés sur la France entière en faveur de ce public modeste et 4000 logements en accession sociale à la propriété seront construits par les 46 groupes PROCIVIS.

6.4. Alliade Habitat

Dans le cadre de la stratégie de redressement de certaines copropriétés dégradées, Alliade Habitat devra :

- assurer l'achat, le portage et la revente de lots selon les conditions mentionnées à l'article 3.12. de la présente convention ;
- participer aux assemblées générales des copropriétés où des lots auront été acquis.

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 Rhône Agglo mettra également en place une équipe opérationnelle afin d'assurer le suivi et l'animation de l'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et sera animé par l'opérateur.

Ce comité comprendra les représentants (élus et techniciens) de l'ensemble des signataires de la présente convention ainsi que des représentants de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de l'ALEC 07, de la CAF (pôle allocataires), de la Fondation Abbé Pierre, du CCAS d'Annonay et de la DTAS Nord Ardèche. Il pourra être élargi à tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Le **comité technique** supervisera la conduite opérationnelle. Il se réunira en moyenne 4 fois par an pour traiter de l'avancement des projets et coordonner les actions à mener. Il sera composé de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, de l'Anah (DDT07) et de l'élue communautaire déléguée à l'Habitat.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Annonay Rhône Agglo s'engage à mettre à disposition du projet une équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU.

L'équipe d'animation retenue devra comprendre les compétences suivantes :

- pilotage de projet ;
- communication ;
- assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitations ;
- architecture du patrimoine ;
- ingénierie financière des projets de travaux ;
- accompagnement social ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- mise en œuvre des procédures d'Opération de Restauration Immobilière ;
- conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit une obligation progressive de recourir à un accompagnateur obligatoire pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique de l'Anah.

Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et son arrêté d'application du 21 décembre 2022, précise les modalités de mise en place du réseau national d'accompagnateurs.

À compter du 1er janvier 2023, les prestations d'accompagnement restent celles prévues par la réglementation de l'Anah. Les prestations d'accompagnement, telles que définies par l'arrêté du 21 décembre 2022, s'appliqueront à compter du 1er septembre 2023 (à l'exception des prestations réalisées dans le cadre des conventions d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou aux Programmes d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat, qui seront concernées à compter du 1er juillet 2024.

Au plus tard au 1er juillet 2024, l'équipe d'animation devra être agréée « Mon Accompagnateur Rénov' » afin d'être en conformité avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et son arrêté d'application du 21 décembre 2022.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (article 3).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé (organismes financeurs, CAF, services sociaux, ALEC 07, unité application du droit des sols, Architecte des Bâtiments de France, police municipale, etc.), à travers les comités techniques de l'OPAH-RU ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux.

L'opérateur participera également aux instances de suivi des projets de requalification du centre-ville dans le cadre du PNRQAD et d'Action Cœur de Ville. Il devra être attentif à la complémentarité des actions de l'OPAH-RU avec les actions développées par la Ville et ses partenaires dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat social et de la revitalisation commerciale.

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.

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 stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique 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

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté

au comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.
Des bilans semestriels établis à partir du tableau de suivi de l'opération sont aussi attendus pour pouvoir fournir des points intermédiaires sur l'avancement de l'OPAH-RU.

Ces bilans devront notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

8.1. Communication des partenaires de l'OPAH-RU

Les logos de la maîtrise d'ouvrage et des partenaires financeurs du projet (Anah, Ville d'Annonay, Caisse des Dépôts et consignations, Procivis) figureront systématiquement sur les supports de communications réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU, et ce dans le respect des chartes graphiques respectives. L'ensemble de ces supports de communication et d'informations seront transmis préalablement aux partenaires pour approbation.

Les logos de Procivis, Action Logement et Alliade Habitat ne figureront que dans la communication spécifique relative aux immeubles financés (pour Action Logement et Procivis) ou ayant bénéficié d'une intervention de portage (pour Alliade Habitat).

Chaque partenaire et partie à la présente convention, s'engage notamment dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée des autres partenaires et parties.

A l'extinction des obligations susvisées, les partenaires s'engagent à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs des autres partenaires, sauf accord exprès contraire écrit.

8.2. Communication spécifique de l'Anah

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro 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.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'opérateur 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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/05/2023 au 30/04/2028.

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.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans le Contrat Anah.

Fait en 7 exemplaires, le

Pour l'Etat et l'Anah,

Monsieur Thierry DEVIMEUX, Préfet du Département de l'Ardèche

Signature :

Pour Annonay Rhône Agglo,

Madame Danielle MAGAND, Conseillère Communautaire déléguée à l'habitat

Signature :

Pour la Ville d'Annonay,

Monsieur Simon PLENET, Maire

Signature :

Pour la Caisse des Dépôts et consignations,
Monsieur Hubert ROCHE, Directeur Territorial Drôme-Ardèche

Signature :

Pour la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône,
Monsieur Stéphane SAUTIER, Directeur Général

Signature :

Pour Alliade Habitat,

Madame Elodie AUCOURT, Directrice Générale

Signature :

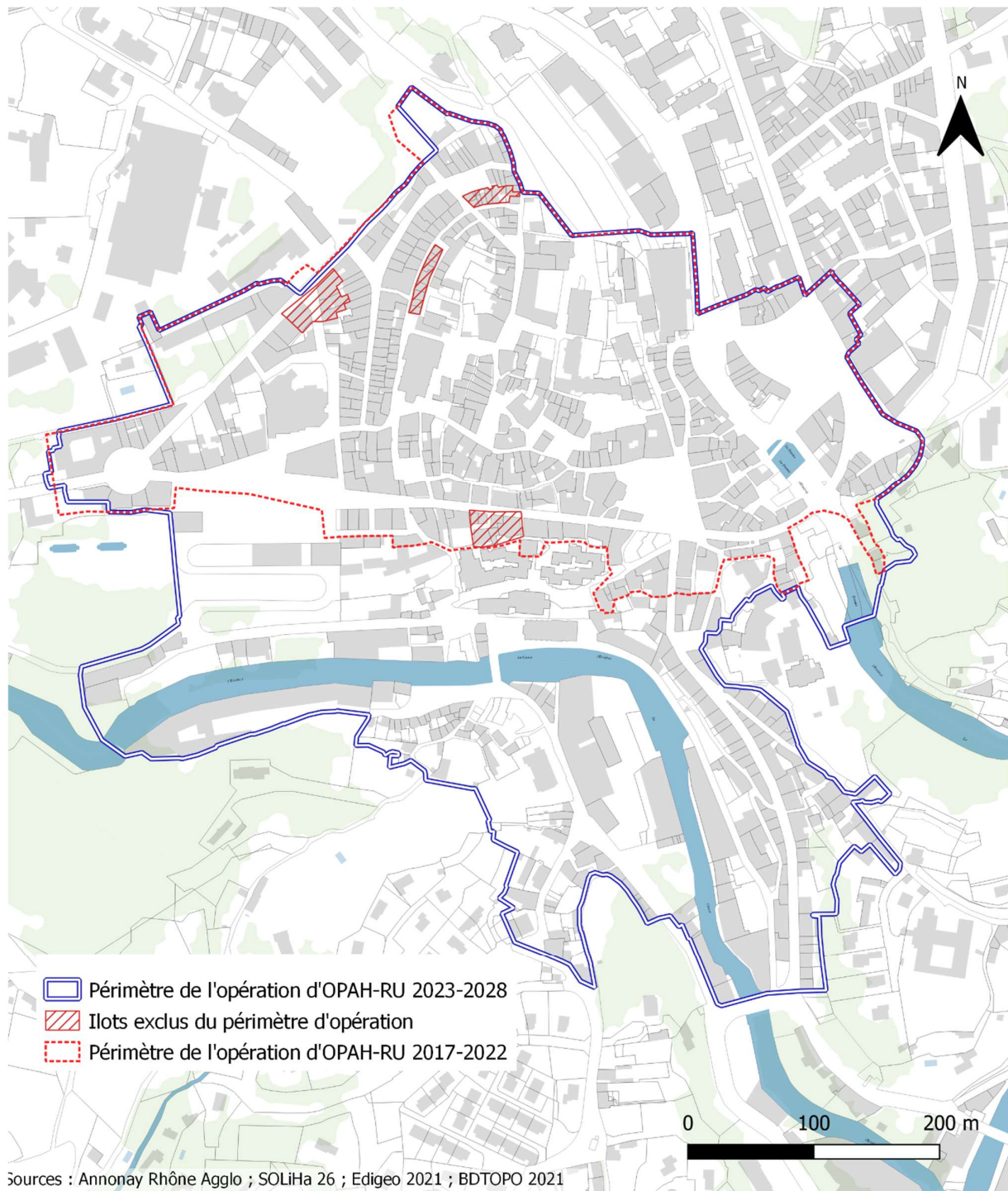
Pour Action Logement Services,

Monsieur Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes

Signature :

ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH-RU



Annexe 2 : Liste des parcelles concernées par le périmètre de l'OPAH-RU

07010000BI0426	07010000AO0033	07010000AO0089
07010000BI0176	07010000AO0036	07010000AO0092
07010000BI0177	07010000AO0142	07010000AO0096
07010000BI0508	07010000AO0192	07010000AO0097
07010000BI0178	07010000AO0213	07010000AO0098
07010000BI0510	07010000AO0214	07010000AO0099
07010000BI0509	07010000AO0264	07010000AO0093
07010000AO0267	07010000AO0188	07010000AO0055
07010000AO0285	07010000AO0276	07010000AO0052
07010000AO0216	07010000AO0275	07010000AO0057
07010000AO0162	07010000AO0315	07010000AO0249
07010000AO0163	07010000AO0139	07010000AO0060
07010000AO0164	07010000AO0140	07010000AO0082
07010000AO0141	07010000AO0137	07010000AO0109
07010000AO0143	07010000AO0135	07010000AO0114
07010000AO0144	07010000AO0134	07010000AO0273
07010000AO0245	07010000AO0133	07010000AO0272
07010000AO0240	07010000AO0136	07010000AO0268
07010000AO0159	07010000AO0138	07010000AO0271
07010000AO0158	07010000AO0117	07010000AO0274
07010000AO0157	07010000AO0118	07010000AO0280
07010000AO0174	07010000AO0119	07010000AO0279
07010000AO0175	07010000AO0120	07010000AO0278
07010000AO0176	07010000AO0121	07010000AO0277
07010000AO0181	07010000AO0122	07010000AO0298
07010000AO0211	07010000AO0124	07010000AO0297
07010000AO0212	07010000AO0125	07010000AO0308
07010000AO0183	07010000AO0126	07010000AO0310
07010000AO0184	07010000AO0132	07010000AO0309
07010000AO0173	07010000AO0131	07010000AO0312
07010000AO0180	07010000AO0130	07010000AO0035
07010000AO0179	07010000AO0129	07010000AO0230
07010000AO0178	07010000AO0086	07010000AO0006
07010000AO0177	07010000AO0088	07010000AO0004
07010000AO0165	07010000AO0094	07010000AO0003
07010000AO0196	07010000AO0095	07010000AO0002
07010000AO0185	07010000AO0101	07010000AO0001
07010000AO0186	07010000AO0259	07010000AO0005
07010000AO0187	07010000AO0107	07010000AO0009
07010000AO0215	07010000AO0106	07010000AO0013
07010000AO0190	07010000AO0105	07010000AO0014
07010000AO0191	07010000AO0104	07010000AO0015
07010000AO0193	07010000AO0108	07010000AO0016
07010000AO0194	07010000AO0111	07010000AO0017
07010000AO0195	07010000AO0112	07010000AO0018
07010000AO0197	07010000AO0115	07010000AO0206
07010000AO0198	07010000AO0116	07010000AO0207
07010000AO0199	07010000AO0113	07010000AO0020
07010000AO0200	07010000AO0084	07010000AN0365

07010000AO0007
07010000AO0008
07010000AO0241
07010000AO0261
07010000AO0242
07010000AO0209
07010000AO0243
07010000AO0282
07010000AO0289
07010000AO0288
07010000AO0295
07010000AO0294
07010000AO0293
07010000AO0296
07010000AO0287
07010000AO0286
07010000AO0283
07010000AO0284
07010000AO0292
07010000AO0281
07010000AO0041
07010000AO0042
07010000AO0045
07010000AO0044
07010000AO0043
07010000AO0038
07010000AO0037
07010000AO0046
07010000AO0047
07010000AO0048
07010000AO0053
07010000AO0051
07010000AO0050
07010000AO0061
07010000AO0062
07010000AO0049
07010000AO0075
07010000AO0074
07010000AO0073
07010000AO0072
07010000AO0078
07010000AO0236
07010000AO0254
07010000AO0069
07010000AO0066
07010000AO0065
07010000AO0079
07010000AO0251
07010000AO0068
07010000AO0063
07010000AO0064

07010000AO0067
07010000AO0077
07010000AO0076
07010000AO0291
07010000AO0290
07010000AO0307
07010000AO0306
07010000AO0313
07010000AO0317
07010000AO0314
07010000AO0316
07010000AO0311
07010000AM0246
07010000AM0092
07010000AM0080
07010000AM0085
07010000AM0087
07010000AM0228
07010000AM0227
07010000AM0226
07010000AM0084
07010000AM0083
07010000AM0082
07010000AM0081
07010000AM0077
07010000AM0059
07010000AM0230
07010000AM0229
07010000AM0076
07010000AM0070
07010000AM0069
07010000AM0068
07010000AM0078
07010000AM0158
07010000AM0159
07010000AM0096
07010000AM0090
07010000AM0088
07010000AM0201
07010000AM0200
07010000AM0247
07010000AM0251
07010000AM0252
07010000AM0029
07010000AM0028
07010000AM0171
07010000AM0172
07010000AM0037
07010000AM0036
07010000AM0035
07010000AM0034

07010000AM0033
07010000AM0032
07010000AM0031
07010000AM0030
07010000AM0097
07010000AM0098
07010000AM0021
07010000AM0086
07010000AM0051
07010000AM0058
07010000AM0089
07010000AM0060
07010000AM0091
07010000AM0050
07010000AM0176
07010000AM0175
07010000AM0173
07010000AM0195
07010000AM0198
07010000AM0040
07010000AM0039
07010000AM0038
07010000AM0104
07010000AM0102
07010000AM0101
07010000AM0100
07010000AM0099
07010000AM0024
07010000AM0174
07010000AM0199
07010000AM0245
07010000AM0244
07010000AM0248
07010000AM0249
07010000AM0250
07010000AM0074
07010000AM0073
07010000AM0071
07010000AM0067
07010000AM0066
07010000AM0052
07010000AM0053
07010000AM0054
07010000AM0055
07010000AM0057
07010000AM0056
07010000AM0064
07010000AM0065
07010000AM0063
07010000AM0062
07010000AM0061

07010000AM0243	07010000AP0169	07010000AP0120
07010000AW0395	07010000AP0016	07010000AP0119
07010000AW0548	07010000AP0015	07010000AP0118
07010000AW0547	07010000AP0170	07010000AP0117
07010000AW0017	07010000AP0171	07010000AP0107
07010000AW0027	07010000AP0017	07010000AP0108
07010000AW0028	07010000AP0235	07010000AP0110
07010000AW0029	07010000AP0022	07010000AP0111
07010000AW0031	07010000AP0014	07010000AP0112
07010000AW0498	07010000AP0013	07010000AP0113
07010000AW0252	07010000AP0012	07010000AP0114
07010000AW0018	07010000AP0261	07010000AP0115
07010000AW0020	07010000AP0265	07010000AP0116
07010000AW0025	07010000AP0006	07010000AP0193
07010000AW0024	07010000AP0269	07010000AP0122
07010000AW0023	07010000AP0301	07010000AP0343
07010000AW0030	07010000AP0267	07010000AP0263
07010000AW0032	07010000AP0270	07010000AP0348
07010000AW0484	07010000AP0234	07010000AP0495
07010000AW0486	07010000AP0236	07010000AP0498
07010000AW0485	07010000AP0404	07010000AP0499
07010000AW0499	07010000AP0407	07010000AP0496
07010000AW0497	07010000AP0401	07010000AP0497
07010000AW0496	07010000AP0400	07010000AP0155
07010000AW0509	07010000AP0406	07010000AL0074
07010000AW0510	07010000AP0405	07010000AL0210
07010000AP0500	07010000AP0408	07010000AL0084
07010000AP0502	07010000AP0396	07010000AL0213
07010000AP0237	07010000AP0395	07010000AX0098
07010000AP0172	07010000AP0494	07010000AX0099
07010000AP0024	07010000AP0338	07010000AX0092
07010000AP0493	07010000AP0345	07010000AX0014
07010000AP0183	07010000AP0344	07010000AX0015
07010000AP0182	07010000AP0207	07010000AX0016
07010000AP0106	07010000AP0181	07010000AX0017
07010000AP0151	07010000AP0094	07010000AX0481
07010000AP0387	07010000AP0009	07010000AX0025
07010000AP0123	07010000AP0233	07010000AX0024
07010000AP0129	07010000AP0232	07010000AX0023
07010000AP0298	07010000AP0231	07010000AX0022
07010000AP0209	07010000AP0230	07010000AX0026
07010000AP0007	07010000AP0010	07010000AX0101
07010000AP0005	07010000AP0091	07010000AX0094
07010000AP0268	07010000AP0090	07010000AX0097
07010000AP0168	07010000AP0089	07010000AX0096
07010000AP0023	07010000AP0088	07010000AX0813
07010000AP0018	07010000AP0126	07010000AX0021
	07010000AP0320	07010000AX0019
	07010000AP0125	07010000AX0011
	07010000AP0124	07010000AX0012
	07010000AP0121	07010000AX0018

07010000AX0768
07010000AX0009
07010000AX0006
07010000AX0008
07010000AX0010
07010000AX0002
07010000AX0001
07010000AX1081
07010000AX1080
07010000AX1097
07010000AX1099
07010000AX1100
07010000AX1128
07010000AX1131
07010000AX1129
07010000AX1130
07010000AX0106
07010000AX0095
07010000AX0814
07010000AN0361
07010000AN0359
07010000AN0357
07010000AN0356
07010000AN0355
07010000AN0351
07010000AN0349
07010000AN0344
07010000AN0343
07010000AN0348
07010000AN0352
07010000AN0353
07010000AN0358
07010000AN0342
07010000AN0341
07010000AN0339
07010000AN0336
07010000AN0335
07010000AN0338
07010000AN0340
07010000AN0306
07010000AN0302
07010000AN0303
07010000AN0304
07010000AN0305
07010000AN0354
07010000AN0491
07010000AN0350
07010000AN0347
07010000AN0346
07010000AN0345
07010000AN0337

07010000AN0307
07010000AN0309
07010000AN0311
07010000AN0310
07010000AN0301
07010000AN0300
07010000AN0294
07010000AN0298
07010000AN0295
07010000AN0299
07010000AN0297
07010000AN0296
07010000AN0390
07010000AN0289
07010000AN0288
07010000AN0283
07010000AN0282
07010000AN0280
07010000AN0278
07010000AN0279
07010000AN0272
07010000AN0367
07010000AN0368
07010000AN0369
07010000AN0270
07010000AN0281
07010000AN0290
07010000AN0291
07010000AN0292
07010000AN0389
07010000AN0286
07010000AN0285
07010000AN0284
07010000AN0277
07010000AN0276
07010000AN0275
07010000AN0273
07010000AN0274
07010000AN0269
07010000AN0268
07010000AN0267
07010000AN0265
07010000AN0130
07010000AN0131
07010000AN0132
07010000AN0133
07010000AN0420
07010000AN0421
07010000AN0418
07010000AN0127
07010000AN0422

07010000AN0158
07010000AN0159
07010000AN0160
07010000AN0161
07010000AN0162
07010000AN0163
07010000AN0164
07010000AN0370
07010000AN0398
07010000AN0443
07010000AN0393
07010000AN0153
07010000AN0152
07010000AN0149
07010000AN0148
07010000AN0147
07010000AN0150
07010000AN0154
07010000AN0114
07010000AN0115
07010000AN0116
07010000AN0117
07010000AN0118
07010000AN0119
07010000AN0120
07010000AN0122
07010000AN0121
07010000AN0107
07010000AN0108
07010000AN0457
07010000AN0109
07010000AN0461
07010000AN0110
07010000AN0111
07010000AN0112
07010000AN0113
07010000AN0078
07010000AN0334
07010000AN0312
07010000AN0333
07010000AN0332
07010000AN0331
07010000AN0330
07010000AN0329
07010000AN0328
07010000AN0317
07010000AN0327
07010000AN0326
07010000AN0325
07010000AN0322
07010000AN0323

07010000AN0324
07010000AN0321
07010000AN0320
07010000AN0319
07010000AN0318
07010000AN0316
07010000AN0315
07010000AN0314
07010000AN0313
07010000AN0097
07010000AN0096
07010000AN0095
07010000AN0094
07010000AN0083
07010000AN0081
07010000AN0075
07010000AN0074
07010000AN0039
07010000AN0442
07010000AN0447
07010000AN0454
07010000AN0482
07010000AN0391
07010000AN0487
07010000AN0493
07010000AN0308
07010000AN0425
07010000AN0495
07010000AN0508
07010000AN0509
07010000AN0516
07010000AN0517
07010000AN0518
07010000AN0525
07010000AN0544
07010000AN0545
07010000AN0264
07010000AN0462
07010000AN0134
07010000AN0137
07010000AN0138
07010000AN0139
07010000AN0464
07010000AN0465
07010000AN0467
07010000AN0471
07010000AN0473
07010000AN0475
07010000AN0479
07010000AN0484
07010000AN0191

07010000AN0364
07010000AN0194
07010000AN0208
07010000AN0210
07010000AN0211
07010000AN0213
07010000AN0219
07010000AN0220
07010000AN0212
07010000AN0383
07010000AN0380
07010000AN0222
07010000AN0221
07010000AN0223
07010000AN0224
07010000AN0214
07010000AN0215
07010000AN0216
07010000AN0217
07010000AN0218
07010000AN0230
07010000AN0231
07010000AN0232
07010000AN0250
07010000AN0254
07010000AN0247
07010000AN0255
07010000AN0394
07010000AN0257
07010000AN0258
07010000AN0259
07010000AN0260
07010000AN0261
07010000AN0245
07010000AN0246
07010000AN0397
07010000AN0496
07010000AN0434
07010000AN0429
07010000AN0436
07010000AN0242
07010000AN0239
07010000AN0238
07010000AN0237
07010000AN0236
07010000AN0234
07010000AN0233
07010000AN0227
07010000AN0225
07010000AN0226
07010000AN0228

07010000AN0229
07010000AN0243
07010000AN0136
07010000AN0485
07010000AN0193
07010000AN0469
07010000AN0492
07010000AN0477
07010000AN0486
07010000AN0490
07010000AN0244
07010000AN0510
07010000AN0522
07010000AN0523
07010000AN0524
07010000AN0362
07010000AN0360
07010000AN0506
07010000AN0008
07010000AN0426
07010000AN0014
07010000AN0015
07010000AN0016
07010000AN0451
07010000AN0452
07010000AN0018
07010000AN0019
07010000AN0020
07010000AN0010
07010000AN0001
07010000AN0002
07010000AN0004
07010000AN0005
07010000AN0006
07010000AN0007
07010000AN0003
07010000AN0093
07010000AN0455
07010000AN0432
07010000AN0089
07010000AN0087
07010000AN0066
07010000AN0065
07010000AN0064
07010000AN0063
07010000AN0085
07010000AN0084
07010000AN0073
07010000AN0072
07010000AN0071
07010000AN0070

07010000AN0069	07010000AN0022	07010000AN0502
07010000AN0068	07010000AN0021	07010000AN0047
07010000AN0067	07010000AN0053	07010000AN0500
07010000AN0038	07010000AN0054	07010000AN0501
07010000AN0037	07010000AN0055	07010000AN0507
07010000AN0036	07010000AN0056	07010000AN0505
07010000AN0035	07010000AN0052	07010000AN0515
07010000AN0033	07010000AN0051	07010000AN0519
07010000AN0032	07010000AN0050	07010000AN0520
07010000AN0031	07010000AN0062	07010000AN0521
07010000AN0030	07010000AN0061	07010000AN0438
07010000AN0450	07010000AN0058	07010000AN0437
07010000AN0449	07010000AN0059	07010000AN0365
07010000AN0045	07010000AN0060	07010000AN0366
07010000AN0044	07010000AN0090	07010000AN0512
07010000AN0042	07010000AN0363	07010000AN0514
07010000AN0041	07010000AN0456	07010000AN0511
07010000AN0040	07010000AN0009	07010000AN0513
07010000AN0024	07010000AN0011	
07010000AN0023	07010000AN0048	

Les propriétaires des parcelles cadastrales concernées par l'annexe 2 sont informés de l'existence d'un traitement de leurs données personnelles.

Ce traitement concerne : le revenu cadastral, les coordonnées des propriétaires, la date de l'acte, l'identification des locaux.

Sont destinataires de ces données le Président d'Annonay Rhône Agglo, la Conseillère Communautaire déléguée à l'habitat et les agents de la communauté d'agglomération en charge de l'habitat.

Ces données seront conservées jusqu'au 30 avril 2029.

Les personnes concernées sont informées des droits d'accès et de rectification aux données les concernant. Elles peuvent obtenir communication de la totalité des informations les concernant. Le droit d'opposition ne s'applique pas à ce traitement.

Annexe 3 : Liste des immeubles prioritaires

Adresse postale	N° Castrale	Type d'accompagnement	Orientation envisagée
5 RUE VIDAL	AM74	Monopropriété	
9 RUE DE PARAS	AM102	Monopropriété	
3 RUE SAINT MICHEL	AN03	Monopropriété	
28 RUE MELCHIOR DE VOGUE	AN01	Monopropriété	
32 RUE MELCHIOR DE VOGUE	AN04	Monopropriété	
17 RUE SAINT MICHEL	AN11	Monopropriété	
1 COTE DE FAYA	AN19	Monopropriété	
8 RUE SAINT MICHEL	AN35	Monopropriété	
6 RUE SAINT MICHEL	AN36	Monopropriété	
4 PL SAINT MICHEL	AN39	Monopropriété	
9 RUE DU MURIER	AN44	Monopropriété	
18 RUE DU MURIER	AN65	Monopropriété	
6 RUE DES CONSULS	AN110	Monopropriété	
11 RUE FRANKI KRAMER	AN279	Monopropriété	
15 RUE FRANKI KRAMER	AN280	Monopropriété	
2 RUE ETROITE	AN292	Monopropriété	
33 RUE FRANKI KRAMER	AN307	Monopropriété	
31 RUE FRANKI KRAMER	AN309	Monopropriété	
5 RUE DES BOUCHERIES	AN315	Monopropriété	
9 RUE DES BOUCHERIES	AN318	Monopropriété	
11 RUE DES BOUCHERIES	AN319	Monopropriété	
6 RUE J B BECHETOILLE	AN333	Monopropriété	
38 RUE FRANKI KRAMER	AN335	Monopropriété	
12 RUE DES FOSSES DU CHAMP	AN340	Monopropriété	
9 RUE J B BECHETOILLE	AN345	Monopropriété	
8 RUE DE TOURNON	AO37	Monopropriété	
31 RUE DE TOURNON	AO116	Monopropriété	
22 RUE DE TOURNON	AO126	Monopropriété	
3 RUE EUGENE MEYZONNIER	AO163	Monopropriété	
14 RUE PECLAVEL	AO185	Monopropriété	
52 RUE DE TOURNON	AP111	Monopropriété	
44 RUE DE TOURNON	AP115	Monopropriété	
7 PL DES CORDELIERS	AX1128	Monopropriété	
18 RUE DE DEUME	AN217	Monopropriété	ORI phase 3
2 RUE HENRI GUIRONNET	AN224	Monopropriété	ORI phase 3
3 PL SAINT MICHEL	AN359	Monopropriété	ORI phase 3
36 RUE DE TOURNON	AO119	Monopropriété	ORI phase 3
37 RUE DE TOURNON	AP119	Monopropriété	ORI phase 3
23 RUE FRANKI KRAMER	AN289	Monopropriété	RHI/THIRORI
42 RUE DE TOURNON	AO117	Monopropriété	RHI/THIRORI
54 RUE DE TOURNON	AP110	Monopropriété	RHI/THIRORI
4 PLACE DE LA LIBERTE	AN265	Copropriété en difficulté	Diagnostic multi-critères validé
4 RUE MELCHIOR DE VOGUE	AM35	Copropriété en difficulté	
41 RUE BOISSY D ANGLAS	AM51	Copropriété en difficulté	
13 RUE DE PARAS	AM104	Copropriété en difficulté	
38 RUE MELCHIOR DE VOGUE	AN07	Copropriété en difficulté	

12 RUE MALLEVAL	AN8	Copropriété en difficulté	
12 PL DE LA LIBERTE	AN261	Copropriété en difficulté	
10 RUE BOISSY D ANGLAS	AN268	Copropriété en difficulté	
20 RUE BOISSY D ANGLAS	AN284	Copropriété en difficulté	Diagnostic multi-critères validé
34 RUE BOISSY D ANGLAS	AN303	Copropriété en difficulté	
29 RUE BOISSY D ANGLAS	AO03	Copropriété en difficulté	
27 RUE BOISSY D ANGLAS	AO04	Copropriété en difficulté	Diagnostic multi-critères validé
11 RUE BOISSY D ANGLAS	AO18	Copropriété en difficulté	
2 RUE MONTGOLFIER/1 MONTEE DU CHATEAU	AO63	Copropriété en difficulté	
25 RUE DE TOURNON	AO101	Copropriété en difficulté	
38 RUE DE TOURNON	AO118	Copropriété en difficulté	
16 RUE DE TOURNON	AO129	Copropriété en difficulté	
14 RUE DE TOURNON	AO130	Copropriété en difficulté	
10 RUE DE TOURNON	AO131	Copropriété en difficulté	
10 RUE DE FONTANES	AO259	Copropriété en difficulté	
56 RUE DE TOURNON	AP108	Copropriété en difficulté	
3 RUE CESAR FILHOL	AP348	Copropriété en difficulté	
17-19 RUE MONTGOLFIER	AX768	Copropriété en difficulté	Diagnostic multi-critères validé
17 RUE FRANKI KRAMER	AN283	Copropriété en difficulté	VIR/DIIF Diagnostic multi-critères validé

Annexe 4 : Parcelles à exclure du périmètre d'intervention

	Parcelles
Ilot Boissy d'Anglas Sud	AO7
	AO8
	AO9
	AO13
	AO14
	AO15
Ilot Malleval	AN47
	AN48
	AN50
	AN51
	AN52
	AN55
	AN500
	AN501
Ilot Musée	AN502
	AM172
	AN353
	AN358
Ilot Ranchet	AN361
	AN67
	AN68
	AN69
	AN70
	AN71
	AN72
	AN73
	AN74
AN75	

Annexe 5 : Parcelles et adresses qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain

Le périmètre d'intervention sur les îlots dégradés devra être précisé au cours de l'étude de faisabilité. Sont indiquées ici l'adresse des immeubles très dégradés pouvant justifier une intervention à l'îlot :

	Parcelles
Îlot 40/42 rue de Tournon et 3 rue Ferdinand Pin	A0117
	AP116
54 rue de Tournon	AP110
23 rue Franki Kramer	AN289

Annexe 6 : Détail des aides applicables par les collectivités

En cas de co-financement avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités se baseront sur les mêmes dépenses subventionnables de l'Anah.

- **Montant des aides d'Annonay Rhône Agglo :**

Public éligible	Nature de l'aide	Subvention
Propriétaires occupants	Logements indignes ou très dégradés	15 % sur travaux plafonnés à 50 000 € HT
Propriétaires bailleurs	Logements indignes ou très dégradés	5% sur travaux plafonnés à 1000 € HT /m ² et jusqu'à 80 m ²
	Logements indignes ou très dégradés	Soutien renforcé pour projet complexe ou d'intérêt patrimonial, coût de travaux supérieur à 2000 € HT /m ² , sortie de vacance longue durée (supérieur à 5 ans) : 5% supplémentaires sur travaux plafonnés à 1000 € HT /m ² et jusqu'à 80m ² par logement.
Syndicats de copropriétaires	Copropriétés en difficulté	5 % sur le montant HT des travaux

- **Montant des aides de la Ville d'Annonay :**

Public éligible	Nature de l'aide	Subvention
Propriétaires occupants	Prime à l'accession*	2 000 € pour tous les ménages qui montent un dossier de travaux subventionnés par l'Anah ainsi que les ménages non éligibles aux aides de l'Anah qui réalisent des travaux sur un bien dont l'indice de dégradation est supérieur à 0.35 d'après la grille de l'Anah.
Propriétaires bailleurs	Logements indignes ou très dégradés	10% sur travaux plafonnés à 1000 € HT /m ² et jusqu'à 80 m ² par logement
Syndicats de copropriétaires	Copropriétés en difficulté	5 % sur le montant HT des travaux
Autres	Prime à la création d'un espace extérieur*	4 000 €
	Aide à la conversion des locaux en rez-de-chaussée *	Prime de 5 000 € pour les travaux et de 500 € pour les frais annexes (règlement, géomètre, etc.)
	Aide au ravalement des façades*	40% du montant HT

* Ces aides font l'objet de règlements spécifiques.

Annexe 7 : Immeubles pouvant bénéficier de l'aide de l'Anah au ravalement de façade

