



## **OPAH-RU**

# **Convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain de la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise**

Période 2023 – 2028 (5 ans)

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de communes des Monts du Lyonnais**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Régis Chambe,

**Entre la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, Jérôme Banino,

**l'État**, représenté par Madame la Préfète de la Région Rhône-Alpes et préfète du département du Rhône, Madame Fabienne BUCCIO,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la Région Auvergne Rhône-Alpes et Préfète du département du Rhône, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

**la SACICAP Procivis Rhône**, sis 1 rue Croix Barret 69007 Lyon, représentée par Monsieur Pierre-Marie LE GLOANEC, Directeur Général Délégué ;

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) du Rhône 2022-2026, adopté le 29 avril 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de communes des Monts du Lyonnais, le 3 mars 2020,

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 signée le 3 mars 2023

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Monts du Lyonnais, maître d'ouvrage de l'opération, en date du XX XXXXX 2023, autorisant la signature de la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Saint Symphorien sur Coise en date du xxx, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

# Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territorial.....	9
1.1. Dénomination de l'opération.....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action.....	11
3.1. Volet urbain.....	11
3.2. Volet foncier.....	12
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	16
3.5. Volet copropriété en difficulté et très dégradées.....	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.....	22
3.8. Volet social.....	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.10. Volet économique et développement territorial.....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	28
5.1. Financements de l'Anah.....	28
5.2. Financements de la Communauté de communes Monts du Lyonnais.....	29
5.3. Financements de la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise.....	30
5.4. Financements de PROCIVIS Rhône.....	31
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	32
Article 6 – Conduite de l'opération.....	32
6.1. Pilotage de l'opération.....	32
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	33
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	35
Chapitre VI – Communication.....	36
Article 7 - Communication.....	36
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	37
Article 8 - Durée de la convention.....	37
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	37
Article 10 – Transmission de la convention.....	37

## Préambule

Située entre les métropoles lyonnaise et stéphanoise, à cheval sur les départements du Rhône et de la Loire, la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (CCMDL) est un établissement public de coopération intercommunale créé le 1er janvier 2017, suite à la fusion des Communautés de Communes Les Hauts du Lyonnais (CCHL) et Chamousset en Lyonnais (CCCL), auxquelles ont été intégrées, un an plus tard, la commune de Sainte Catherine et 7 communes ligériennes : Châtelus, Chevières, Grammond, Maringes, St Denis sur Coise, Viricelles et Virigneux.

Territoire au paysage identitaire, vallonné, de moyenne montagne, elle regroupe 32 communes accueillant près de 35 000 habitants et constituées de plus de 16 000 logements. La CCMDL est composée d'une majorité de petites communes à dominante rurale, mais polarisées autour de 4 bourgs centres : Saint-Symphorien-sur-Coise, Saint-Martin-en-Haut, Saint-Laurent-de-Chamousset et Sainte-Foy-l'Argentière qui concentrent à elles seules 30,6 % de la population du territoire.

Depuis de nombreuses années, les intercommunalités qui forment aujourd'hui la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais (CCMDL) se sont saisies des problématiques liées à l'habitat.

Le 3 mars 2020, la CCMDL adoptait son premier PLH, de façon volontaire, qui fixait plusieurs objectifs :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages et permettant d'accompagner le développement économique du territoire
- Encourager la remise sur le marché de logements vacants
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, porteur d'une identité des Monts du Lyonnais
- Anticiper et favoriser l'adaptation du parc de logements aux personnes à mobilité réduite et en perte d'autonomie
- Enrayer le mal-logement avec un meilleur repérage et suivi des situations d'habitat indigne
- Améliorer la performance énergétique des logements

Elles ont par ailleurs mis en place de nombreux projets sur leur territoire tels que :

- Programmes d'Intérêt Général (PIG) dont le dernier est entré en vigueur le 1er mars 2022
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME)
- Plateforme locale de la rénovation énergétique gérée en régie par la CCMDL et devenue SPEEH (Parc Eco Habitat)

Le SCOT des Monts du Lyonnais (approuvé le 11 octobre 2016 et modifié le 3 mars 2020) ainsi que le PCAET (approuvé le 28 janvier 2020) déclinent la politique de l'habitat définie à l'échelle du territoire.

Les Monts du Lyonnais ont fait l'objet d'une attention particulière suite au constat de perte de dynamique rencontrée par certaines centralités, au premier rang desquelles Sainte-Foy-l'Argentière et Saint-Symphorien-sur-Coise, polarités de niveau 1 dans le Schéma de Cohérence Territoriale et « bourgs centres ». En effet, bien que jouant un rôle moteur de par la concentration d'offres commerciales, de logements et de services, leurs centres-villes connaissent une perte progressive de dynamisme depuis plusieurs années en raison notamment des évolutions des modes d'habiter et de consommer. Cette perte d'attractivité de l'habitat s'est traduite par le développement d'un phénomène de vacance des logements qui ne répondent plus aux besoins des ménages à la recherche notamment d'espaces extérieurs, induisant une dégradation des ces immeubles et par ricochet de l'image du centre-bourg.

En raison de leurs fragilités, ces deux communes situées au centre de petits bassins de proximité qui remplissent un rôle de polarité structurante sont lauréates du Programme Petites Villes de Convention d'OPAH RU - Centre-Ville de Saint Symphorien sur Coise

- Un processus d'hyper spécialisation de l'occupation du centre-ville où se concentrent phénomènes de pauvreté et de précarité énergétique et où les ménages seuls et âgés sont sur-représentés au détriment des familles peu présentes
- Une très faible qualité de l'offre en logements privés dont 56 % peuvent être considérés comme des passoires énergétiques (étiquette F et G) et où la présence d'un parc privé potentiellement dégradé est estimé à environ 10 % (données issues du croisement des logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau de 400m)<sup>2</sup>
- La présence d'un parc de logements vacants privés important et en progression qui accentue le phénomène de dévalorisation des centres-bourgs déjà très marqués par la vétusté apparente de leur bâti
- Sur la commune de Saint Symphorien sur Coise, on note en particulier la présence de secteurs potentiels de renouvellement urbain reconnus (4 îlots avec un potentiel de requalification résidentielle identifiés)
- Une bonne dynamique du marché immobilier mais un délaissement du centre-bourg qui se dégrade et une tension sur les maisons individuelles en périphérie qui s'accroît avec la crise liée au COVID 19 et rend plus difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages sur le territoire
- Un parcours résidentiel freiné sur Saint Symphorien sur Coise en lien avec l'accroissement des prix des maisons et des appartements et le déficit de logements adaptés aux besoins des personnes âgées qui souhaiteraient rejoindre le centre-ville et ses commodités

L'étude pré-opérationnelle a conclu à l'intérêt de la mise en place d'une OPAH-RU sur le seul centre-ville de la commune de Saint Symphorien sur Coise dont les actions viendront s'articuler avec les autres volets inclus dans la convention ORT. Les axes d'intervention prioritaires qui découlent des problématiques présentées précédemment sont détaillés ci-dessous :

- Encourager le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des ménages dans une logique de renforcement de la mixité générationnelle, familiale et sociale
- Résorber la vacance structurelle des logements par des réhabilitations ou des restructurations
- Offrir des conditions d'habiter satisfaisantes aux habitants par la requalification des logements vétustes ou dégradés afin de lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement
- Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
- Mettre en valeur le patrimoine et accompagner l'intervention sur les espaces publics par une action d'embellissement des façades
- Coordonner l'action publique et partenariale dans la politique de l'habitat privé et notamment dans le cadre de l'amélioration énergétique et de l'habitat indigne

Sur ce dernier point en particulier, le programme d'intervention veillera à poursuivre une bonne articulation avec le guichet unique de service public de la rénovation énergétique porté par le Parc Eco Habitat, plateforme territoriale mise en place depuis plusieurs années déjà par la CCMDL afin de renforcer la lisibilité des dispositifs auprès des porteurs de projet et fluidifier le cheminement des propriétaires dans la construction de leur projet.

Le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire du département du Rhône et de la CCMDL. 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.

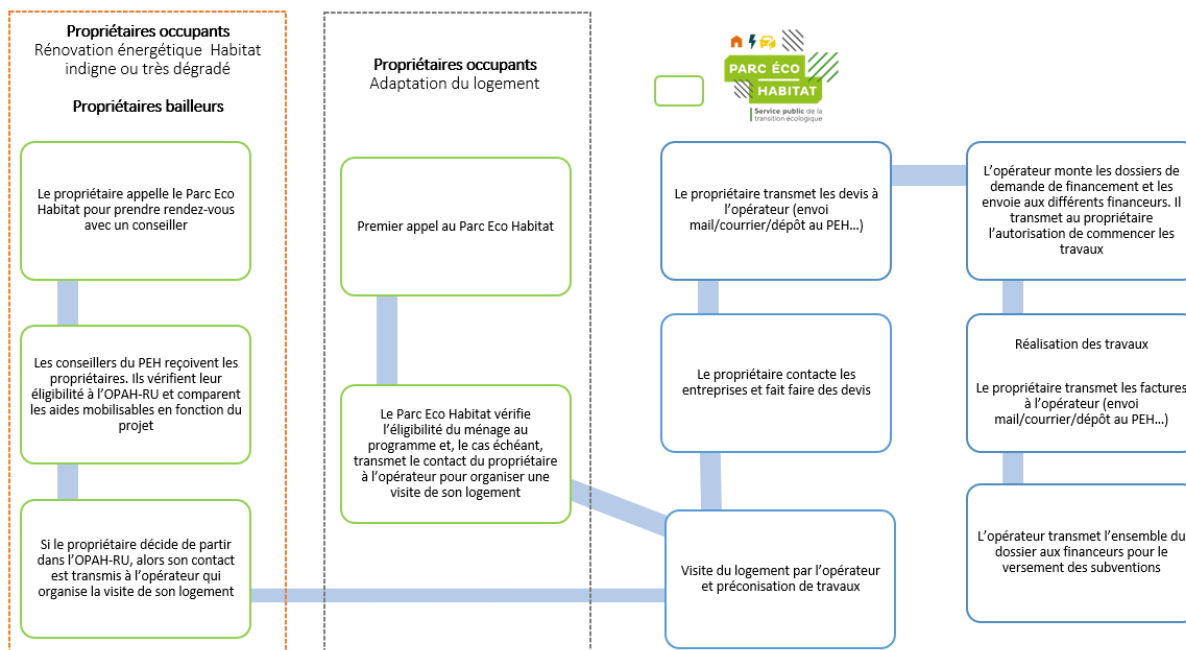
Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- 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).

Depuis 2015, le Parc Eco Habitat remplit l'ensemble de ces missions et accompagne les usagers dans la rénovation énergétique des bâtiments privés sur le territoire de la CCMDL. De plus, le Parc Eco Habitat est centre de ressources et de formation. Des documentations techniques et institutionnelles en matière de rénovation énergétique sont mises à disposition du public. Enfin, des formations sont proposées aux professionnels du bâtiments, ainsi que des soirées techniques sur l'éco-construction.

Au 1 janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' ». 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 Rénov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Sur le territoire visé par la convention, il s'agit du Parc Eco Habitat.

L'articulation entre l'OPAH-RU et le Parc Eco Habitat suivra le schéma suivant.



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



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

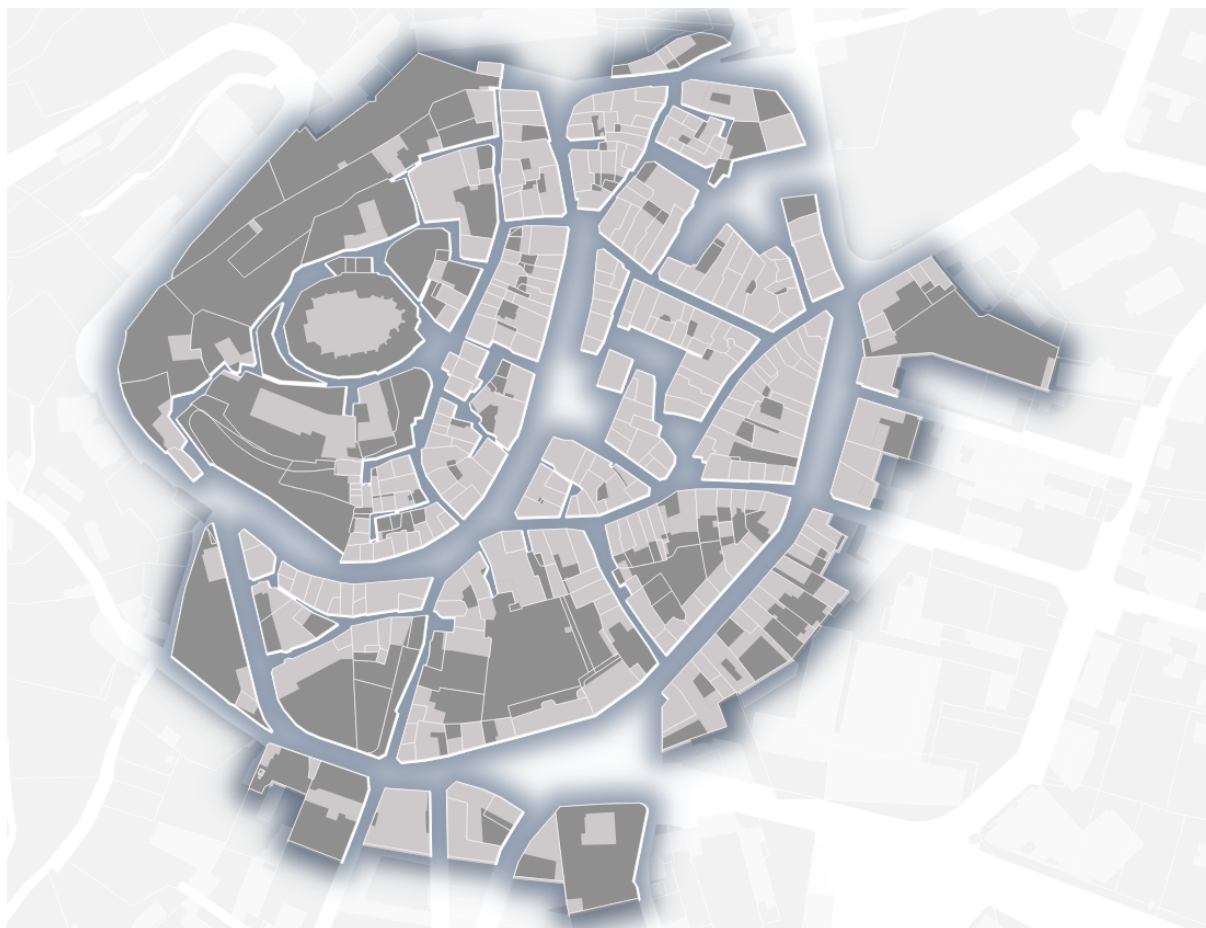
## Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territorial

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes Monts du Lyonnais, la commune de Saint Symphorien sur Coise, l'État, l'Anah et PROCIVIS RHONE décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) sur une durée de 5 ans, dénommée opération "Cœur de Bourg".

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui du centre-bourg de Saint-Symphorien-sur-Coise représenté ci-dessous. Ce périmètre correspond au secteur d'intervention de l'ORT. Ainsi, les projets d'investissement et de travaux d'immeubles anciens sont éligibles aux dispositifs fiscaux mobilisables sur ce secteur tels que le DENORMANDIE.



Il convient de préciser que le PIG des Monts du Lyonnais reste animé sur les 32 communes de la CCMDL, hormis ce périmètre OPAH-RU.

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sont les suivants :

- l'incitation à la rénovation des immeubles et des logements dégradés
- la mise en œuvre d'un panel d'outils du préventif au coercitif et recyclage d'immeubles permettant de systématiser les obligations de travaux pour les situations les plus graves et d'engager si besoin des acquisitions foncières stratégiques
- l'intervention sur les espaces publics
- l'incitation au ravalement des façades sur des secteurs précis

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

Plusieurs enjeux ont été identifiés qui se déclinent de la manière suivante :

#### **Enjeu social**

- Favoriser la mixité sociale en attirant une population plus jeune et des familles et en encourageant l'accession à la propriété
- Permettre aux personnes âgées en recherche de centralité de trouver un logement adapté et faciliter le maintien à domicile des ménages âgés qui le souhaitent en les aidant à adapter leur logement
- Améliorer la connaissance et le repérage des situations d'habitat indigne tout comme leur traitement représente un enjeu majeur que la CCMDL souhaite relever en mobilisant les partenaires locaux et en mettant en place un comité de suivi de l'habitat indigne
- Accompagner les occupants en situation d'habitat indigne, déployer des mesures incitatives et coercitives et d'accompagnement forts

#### **Enjeu énergétique et environnemental**

- Faciliter la rénovation énergétique en centre ancien sur du patrimoine bâti ancien par la coordination entre les différents acteurs publics et privés et la mise en place d'aides spécifiques
- Promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés

#### **Enjeu immobilier**

- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logements via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant tout en favorisant la mixité
- Stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- Améliorer la qualité et la diversité de l'offre pour renouveler l'attractivité du parc de logements,
- Favoriser la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés,
- Apporter de la qualité résidentielle dans l'habitat du centre ancien : regroupement de petits logements, recyclage immobilier...
- Accompagner les copropriétés à se structurer et éviter les situations de fragilité,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable.

## **Enjeu urbain**

- Améliorer la qualité résidentielle du centre ancien : cheminements piétons, création de parcours doux dans une logique de cohabitation harmonieuse avec la voiture
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie pour encourager l'investissement privé : aménagement et requalification de l'espace public, réinvestissement et valorisation des axes majeurs, mise en valeur et protection du patrimoine architectural, animation d'un plan façades

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

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Articuler la réhabilitation avec le renouvellement urbain,
- Rééquilibrer le parc de logements en développant la part des propriétaires occupants dans le centre,
- Réhabiliter les immeubles dont le positionnement urbain est stratégique, en soutenant l'initiative privée ou via une acquisition publique,
- Lutter contre l'habitat indigne ou dangereux,
- Améliorer la qualité résidentielle : réhabilitation des logements et des parties communes, ravalement des façades, adaptation au vieillissement, performance énergétique,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural,
- Accompagner le relogement des ménages occupant des logements réhabilités,
- Développer le conventionnement des loyers,
- Lutter contre la précarité énergétique.

Pour atteindre ces objectifs, la CCMDL et la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise mettront en place un dispositif combinant les trois leviers suivants :

- Des aides incitatives en complément des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement,
- Des actions coercitives à travers la possibilité de mettre en place une ORI

Afin de répondre au mieux aux objectifs affichés de l'OPAH-RU, la CCMDL et la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise s'engagent à mettre en place les actions telles que définies ci-dessous.

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Les objectifs de ce volet urbain sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité du centre-ville
- Améliorer le cadre de vie des habitants et attirer de nouvelles populations
- Favoriser le réinvestissement du parc immobilier existant

La Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise s'est engagée dans une démarche d'élaboration de construction d'une politique de valorisation de ses espaces publics en initiant un plan guide qui a entériné plusieurs actions poursuivant les objectifs suivants :

- a. Apaiser le centre-bourg en hiérarchisant la place de la voiture

De nombreux flux congestionnent au quotidien les deux grandes longitudinales formées par la Place des Terreaux et la Place du Marché. Les rues transversales sont aussi très empruntées par les voitures, au détriment parfois de la sécurité piétonne. Pacifier et décongestionner le flux voiture dans le centre, tout en maintenant la visibilité pour les commerces constitue donc un enjeu majeur pour la commune qui va élaborer un schéma de circulation à long terme avec comme objectif de réduire l'omniprésence de la voiture, de hiérarchiser les flux d'accès et de passage, et ainsi réévaluer la place du piéton dans le centre-bourg.

b. Connecter le cœur de bourg

L'objectif est d'assurer une homogénéité dans le parcours doux et véhiculé. La richesse du maillage existant sera confortée pour permettre de reconnecter les équipements et services depuis le centre vers la périphérie afin de réintroduire l'idée d'une déambulation piétonne.

c. Favoriser le partage de l'espace public

Des opérations d'urbanisme transitoires auront pour objectif de définir les futurs usages des places, rues, parvis commerçants, au moyen d'une concertation avec les habitants. La Place du Mézel fera l'objet à court terme d'actions tests pour enclencher à moyen terme son aménagement opérationnel, dans la reconquête de la centralité. Enfin, la mise en place d'un plan façade au 1er février 2023, vient accompagner la requalification des espaces publics du centre bourg en contribuant à la valorisation du patrimoine architectural et urbain.

### 3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Cartographie des aménagements urbains réalisés
- Nombre de façades traitées/nombre de propriétaires accompagnés dans ce cadre

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière renforcée et sur le recours possible à des outils de maîtrise foncière (Opération de Restauration Immobilière, Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), etc. - cf. Volet Lutte contre l'habitat indigne) et donc d'acquisitions publiques uniquement pour les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

a. Mise en place d'une veille foncière

Le droit de préemption urbain renforcé étant institué sur le centre-ville, chaque vente d'un lot ou d'immeuble fera l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces DIA feront l'objet d'un suivi régulier et vigilant tout au long de l'OPAH-RU.

L'objectif est de :

- prévenir les mutations problématiques. Pour cela, les vendeurs et acquéreurs seront sensibilisés au dispositif et informés des aides disponibles dans un premier temps par un courrier. Une visite leur sera également proposée par la Commune et l'opérateur afin de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme
- saisir les opportunités d'acquisitions publiques permettant d'engager le recyclage immobilier d'immeubles bloqués ou stratégiques

- mettre en place un observatoire des immeubles dégradés en cours d'étude sur le centre-ville et maintenir ainsi une veille sur les dynamiques en cours permettant de faire évoluer le dispositif si besoin

Ce suivi sera mis en place de manière systématique sur les immeubles repérés comme potentiellement fragiles lors de l'étude pré-opérationnelle.

#### b. Le recours à l'acquisition publique

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- les immeubles nécessaires à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain en centre-ville (notamment la réalisation des aménagements d'espaces publics ou la réalisation d'équipements)
- les immeubles les plus dégradés pour débloquer une situation complexe dans le cadre des procédures d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, droit de préemption etc.).

Pour réaliser le portage foncier, la Commune s'appuiera sur EPORA, établissement public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes, qu'elle a par ailleurs déjà mobilisé dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble soumis à un arrêté de péril courant 2022.

#### c. La mobilisation des subventions RHI/THIRORI de l'Anah

Le volet foncier se fera en lien direct avec l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (LHI) sur le centre-ville. Dans ce cadre, lorsque l'acquisition est réalisée sur un immeuble ciblé par une procédure LHI (cf. Volet ad hoc), le déficit foncier engendré et porté par la Commune peut faire l'objet d'une subvention de l'Anah centrale au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

Dans le cadre de l'étude ORI, des investigations seront menées sur des immeubles dégradés diffus repérés en phase d'étude pré-opérationnelle afin d'aider la Commune à choisir les immeubles qu'elle souhaite intégrer à une DUP ORI et à formaliser une demande d'éligibilité auprès de la Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne.

### 3.2.2 Objectifs

Une information sera donnée par la Commune aux nouveaux acquéreurs pour toute DIA située dans le périmètre de l'OPAH-RU. Une visite par l'opérateur sera sollicitée uniquement sur les immeubles repérés comme fragiles.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre de courriers/informations transmis aux nouveaux acquéreurs
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de visites réalisées

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier a pour objet de participer à (re)trouver de meilleures conditions d'habitabilité et d'accès au logement en centre-ville et de répondre aux besoins spécifiques en logements identifiés localement. Les actions engagées auront comme objectif d'encourager et d'encadrer les projets d'investissement immobilier.

a. La mise en œuvre du « permis de louer » à l'étude :

Cette procédure a été instaurée par la loi ALUR et vise à :

- Maintenir une veille sur le parc locatif en rendant obligatoire la déclaration de mise en location (jusqu'à 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location)
- Ou prévenir la mise en location de logements non conformes en soumettant la mise en location à une autorisation préalable (en amont de la conclusion d'un nouveau contrat de location)

Le permis de louer permet d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et de les accompagner dans l'amélioration de leur logement. Le permis de louer permet ainsi de garantir les conditions d'habitabilité des logements et le développement d'une offre locative participant à l'attractivité du centre-ville.

La Commune de Saint Symphorien sur Coise étudiera la mise en place du permis de louer qui pourrait être concentré sur des axes stratégiques restant à définir et à valider par les instances municipales et communautaires.

b. La remise sur le marché des logements vacants

La vacance structurelle des logements est un phénomène persistant dans le centre-bourg. Les deux principaux motifs sont la vétusté des logements et l'absence d'accès indépendant.

Afin de lutter contre cette vacance structurelle, la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise met en place des actions et aides incitatives à la remise sur le marché :

- Repérer et communiquer de manière individuelle auprès des propriétaires de logements vacants pour connaître leurs intentions/projets et les informer des aides financières mobilisables
- Sensibiliser les acteurs relais (agences immobilières, notaires...)
- Attribuer une aide complémentaire aux primo-accédants pour l'achat d'un logement vacant de plus de 5 ans, dont le montant et les modalités détaillées sont définis dans le cadre d'un règlement dédié, et ceci afin de favoriser le recyclage foncier des logements vacants du centre ancien
- Accorder une prime complémentaire aux aides de l'ANAH d'un montant de 10% dans la limite d'un plafond de travaux de 20 000 € pour la création d'accès aux logements situés au-dessus de commerces

L'opérateur poursuivra les démarches engagées en phase d'étude pré-opérationnelle en direction des propriétaires de logements vacants depuis plusieurs années afin de les inciter à remettre sur le marché leur bien ou à les mettre en vente. En parallèle, il mettra en place des actions de sensibilisation sur les dispositifs financiers mis en place en faveur de la réhabilitation des immeubles vacants afin de susciter l'émergence de propriétaires prêts à investir.

c. Le développement d'une offre de logements diversifiée, de qualité et maîtrisée

L'OPAH-RU doit participer à répondre au double enjeu d'améliorer un parc social de fait en maintenant des loyers accessibles et produire une offre pour des nouveaux occupants en début de parcours résidentiel ou en transition. L'analyse du marché du logement a permis de constater une demande très hétérogène pas forcément ciblée sur une typologie spécifique de logements. En revanche, dans un objectif de mixité sociale, la commune souhaite privilégier le développement d'une offre de T3 et T4 à destination des ménages jeunes et des familles.

Le dispositif d'OPAH-RU s'articule autour de :

- l'incitation au regroupement de petits logements notamment au travers des opérations de recyclage d'immeubles
- l'encadrement de la programmation immobilière (typologie/loyers) via les subventions et l'exigence d'une réelle qualité architecturale et énergétique des logements rénovés
- la mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la CCMDL, à hauteur de 7,5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les

propriétaires bailleurs qui rénoveront un habitat indigne ou très dégradé et qui le loueront aux conditions du LOC3

- la mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la CCMDL, à hauteur de 5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui rénoveront un habitat indigne ou très dégradé et qui le loueront aux conditions du LOC2
- la mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la Commune de St Symphorien sur Coise, à hauteur de 7,5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui rénoveront un habitat indigne ou très dégradé et qui le loueront aux conditions du LOC3
- la mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la Commune de St Symphorien sur Coise, à hauteur de 5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui rénoveront un habitat indigne ou très dégradé et qui le loueront aux conditions du LOC2

L'opérateur associera la maîtrise d'ouvrage et la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise le plus en amont possible de la phase de conception d'un projet afin d'orienter le propriétaire vers un projet le plus qualitatif possible et aux typologies de logement adaptés et répondant aux exigences des ménages.

Plusieurs financements et dispositifs pourront être mobilisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

#### **Le conventionnement Anah pour maintenir un niveau de loyer accessible :**

Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 6 ans minimum. Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m2 de surface utile fixé par l'Anah et fixé par décret localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement). En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, la commune de Saint Symphorien sur Coise et la CCMDL mettent en place une aide complémentaire pour le conventionnement social et très social dans le cadre de projet portant sur des immeubles très dégradés ou pour des projets de rénovation énergétique.

**Le développement de l'accession à la propriété** constitue également un axe de la politique de diversification de l'offre en logements sur le centre-ville. L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans le centre-ville.

Afin de favoriser l'accession à la propriété, l'OPAH-RU s'appuiera selon les opportunités sur :

- La revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre de portage immobilier via par exemple la revente avec cahier des charges
- Des financements VIR de l'Anah qui ouvrent la possibilité aux vendeurs maître d'ouvrage des travaux de bénéficier d'aide afin de sécuriser le montant opérationnel. Ce dispositif permet de faciliter l'accession sociale dans l'ancien (revente des logements réhabilités à des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah)
- La possibilité de développer une offre nouvelle en lien avec un projet de restructuration de bâtiments
- La mise en place d'une aide financière complémentaire par la Commune de St Symphorien sur Coise, réservée à l'acquisition d'un logement vacant de plus de 5 ans par des ménages primo-accédants. Le montant et les modalités de cette aide sont détaillés dans le cadre d'un règlement dédié

### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 17 logements conventionnés Anah

#### Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux,
- Localisation des logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché dont ceux en lien avec création d'accès indépendants aux étages,
- Nombre de logements occupés réhabilités
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon (identification des difficultés de remise sur le marché)
- Nombre de logements par type de financement

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Les données de terrain issues du relevé du bâti et le traitement statistique convergent pour alerter sur la présence significative probable de situations d'habitat indigne. 61 bâtiments d'habitation à l'état moyen, dégradé, voire très dégradé ont en effet été repérés lors de l'étude pré-opérationnelle. Ils représentent le tiers des immeubles relevés. Enfin, ce sont près de 10 % du parc de logements privés du centre-bourg que l'on peut qualifier de parc privé potentiellement dégradés (donnée 2020 issue du croisement des logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau de 400m<sup>2</sup>).

Toutefois, les situations ne sont pas toutes connues et identifiées.

La lutte contre l'habitat indigne est donc un enjeu prioritaire de cette opération.

Ce volet d'action a pour objectif :

- D'améliorer le repérage des situations de mal logement
- D'améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- De leur apporter une réponse adaptée et partenariale,
- De favoriser la réalisation de travaux pérennes

L'action conduite en la matière doit permettre de mobiliser un panel complet d'outils du préventif au coercitif :

- a. Un renforcement du repérage de terrain

Afin d'agir le plus en amont possible, un important travail de repérage sera mis en place tout au long de l'OPAH-RU, notamment :

- Mobilisation des acteurs sociaux de terrain
- Sensibilisation et information des élus locaux (un guide pratique est en cours d'élaboration)

Toute situation d'habitat indigne ou non réglementaire sera remontée auprès de la maîtrise d'ouvrage et des partenaires concernés lors des comités techniques trimestriels, et lors des comités de suivi des situations d'habitat indigne qui seront mis en place à l'échelle de la CCMDL.

- b. L'analyse de la situation



Lorsque qu'une situation potentielle d'habitat indigne est repérée, l'opérateur réalisera sur demande une visite approfondie du logement avec des élus ou techniciens de la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise permettant une :

- Analyse technique avec identification et qualification des désordres. L'évaluation du caractère indigne (au sens juridique du terme avec entre autres la grille d'insalubrité ARS) et/ou dégradé (grille de dégradation Anah) sera établie. Les travaux nécessaires au traitement des désordres seront déterminés.
- Première approche de la situation socio-économique des occupants (composition du ménage, type et niveau de ressources, difficultés éventuelles relevées...)
- Analyse foncière et juridique : statut et nature de propriétés, type de bail et état des loyers en cas de location, droits et obligations au regard du logement...

Cette visite et le diagnostic d'occupation pourront être réalisés en concertation avec le travailleur social accompagnant le ménage le cas échéant.

- c. La recherche de solutions adaptées et d'un traitement partenarial par la mise en place d'un comité de suivi de l'habitat indigne

La CCMDL a pour projet de mettre en place une instance locale partenariale pour échanger sur les situations et partager une stratégie commune d'intervention dont l'échelle opérationnelle sera intercommunale. Déclinaison locale des PDLHI, cette instance multi-partenariale sera composée d'élus de la CCMDL, du technicien référent de la CCMDL, de l'opérateur, des communes concernées par des signalements, des délégations ANAH du Rhône et de la Loire et des membres « permanents » des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (ARS, CAF, acteurs sociaux du Département, DDCS et DDT, ADIL notamment).

L'opérateur partagera le diagnostic avec la maîtrise d'ouvrage et cette instance et proposera un programme d'actions pertinent au regard de la situation dans sa globalité.

Pour cela, il devra identifier :

- les capacités à porter un projet de travaux lourds et conseiller le propriétaire dans le montage de son programme de travaux
- les partenaires susceptibles d'aider au traitement,
- les besoins éventuels en relogement (temporaire ou définitif),
- les financements mobilisables
- la nécessité de mettre en place des procédures : en cas d'urgence ou de risque avéré et d'incapacité du propriétaire à y répondre de manière satisfaisante.

La CCMDL accorde une aide complémentaire aux aides de l'ANAH pour la réhabilitation d'habitats indignes ou très dégradés par des propriétaires occupants très modestes, à hauteur de 30% d'un plafond de travaux de 50 000 €.

- d. La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne

Selon la nature et l'ampleur des désordres, les actions à engager seront choisies parmi les différentes procédures mobilisables :

- mise en demeure de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique
- locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique ;
- mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique ;
- procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R 1334-3 du Code de la Santé Publique ;

- procédure de mise en demeure au titre de la sur occupation des locaux d'habitation au sens de l'article L 1331-23 du Code de la Santé Publique ;
- procédure de péril au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- procédure de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- lien avec la CAF pour la consignation des loyers en cas de non décence constatée.

Ces immeubles/logements feront l'objet d'une vigilance accrue lors du suivi-animation et feront l'objet d'un suivi partagé renforcé.

e. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Les membres du Pôle de lutte contre l'habitat indigne du Rhône pourront être sollicités pour le traitement de situations spécifiques.

f. Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) comme outil de traitement durable des immeubles dégradés

Au-delà des moyens pré-cités, la requalification des bâtis les plus dégradés ou bloqués pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures plus contraignantes, voire de maîtrise foncière.

#### Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'ORI permet de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique (DUP) les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les travaux ainsi prescrits sont plus complets que ceux pouvant être imposés dans un arrêté de péril ou d'insalubrité (visant à faire cesser un risque précis). Une fois la DUP prononcée, les travaux sont notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai prescrit sous peine d'expropriation.

L'ORI est envisagée comme un moyen d'amener les propriétaires à réaliser les travaux ou le cas échéant d'accompagner de nouveaux acquéreurs porteurs d'un véritable projet de réhabilitation globale. Il s'agit de combiner les actions incitatives (conseil, subventions) aux actions coercitives (obligation) pour assurer leur réhabilitation et éviter les acquisitions d'opportunisme. Dans le cadre de l'ORI, la maîtrise foncière n'intervient qu'en dernier recours en cas de défaillance des propriétaires et d'absence de porteur de projet.

#### Le recyclage d'immeuble et la mobilisation d'une subvention THIRORI

Le recyclage consiste ici à la maîtrise foncière d'immeuble afin d'en assurer la restructuration et la création de logements plus conformes aux attentes actuelles.

Ces opérations de recyclage via une maîtrise foncière publique pourront être réalisées dans le cadre de l'ORI (sur les logements de propriétaires défaillants) ou suite à une acquisition amiable. Ces opérations de recyclage peuvent être subventionnées dans le cadre du RHI/THIRORI par l'Anah « nationale » à hauteur de 40% à 70% du déficit foncier selon le type de procédures mises en place.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier une vingtaine d'immeubles dont l'état de dégradation et l'absence de projet interroge les élus qui souhaitent lancer une étude d'ORI sur une dizaine d'entre eux, listés ci-dessous :

ADRESSE	REFERENCE CADASTRALE
---------	----------------------

0070 RUE DES MARECHAUX	690238000AC0277
0031 GRANDE RUE	690238000AC0637
0070 GRANDE RUE	690238000AC0280
27 GRANDE RUE	690238000AC0236
0032 PL DU MARCHE	690238000AC0347
0068 PL DU MARCHE	690238000AC0356
0056 PL DU MARCHE	690238000AC0965
0042 PL DES TERREAUX	690238000AC0267
0058 RUE CENTRALE	690238000AC0202
0016 MTE FERRACHAT	690238000AC0398
0046 PL DES TERREAUX	690238000AC0823
0037 RUE CENTRALE	690238000AC0632

Le prestataire retenu pour l'animation du dispositif a pour mission d'affiner cette liste et de réaliser des études de faisabilité techniques et financières sur ces immeubles. Par ailleurs, la commune n'écarte pas la possibilité d'intervenir sur 1 îlot qui comporte deux bâtiments dégradés et où l'intervention publique se justifie pour améliorer la qualité urbaine et résidentielle et développer une nouvelle offre en logements adaptés aux besoins exprimés localement.

La connaissance de ces immeubles sera affinée en parallèle de la mise en place de l'OPAH et son démarrage dans le cadre d'études de faisabilité. L'objectif est de formaliser et compléter les éléments de l'étude pré-opérationnelle afin d'interroger l'éligibilité à des subventions THIRORI et ainsi confirmer la capacité de la Commune et ses partenaires à réaliser ce type d'opération. Une orientation stratégique sera définie pour chaque immeuble éligible (ORI/ RHI/ procédure LHI « simple », ...). L'opportunité de la mise en place de ces outils pourra alors être confirmée.

### 3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer la réhabilitation de 17 logements indignes ou très dégradés ou dégradés :

- 2 logements occupés par leur propriétaire « modeste » ou « très modeste » au titre de la grosse dégradation ou de la sécurité et salubrité
- 15 logements locatifs à loyer modéré

Il est prévu l'accompagnement social de type MOUS de 3 ménages sur la durée de l'OPAH-RU..

### Indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne :

- nombre de signalements et de contacts établis, localisation des situations
- nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- nombre de procédures (le cas échéant),
- nombre de logements réhabilités,
- type de travaux réalisés, - montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2, - nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ,
- montants des subventions attribuées et pourcentage d'aide,
- nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés,
- nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI
- nombre d'acquisition et montant - montant des reventes et du déficit foncier, typologie des projets et repreneurs

### **3.5. Volet copropriété en difficulté et très dégradées**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Le périmètre OPAH-RU est composé de 38 copropriétés représentant seulement 20% des immeubles. Comme pour la majorité des immeubles du centre-bourg, elles sont constituées de moins de 5 logements.

Si le diagnostic n'a pas mis en évidence la présence de copropriétés fragiles ou dégradées, il a fait apparaître une part significative de copropriétés qui ne sont pas inscrites au Registre d'Immatriculation des Copropriétés impliquant soit une gestion des copropriétés par un syndic bénévole dans le meilleur des cas, soit l'absence de syndic.

Ce phénomène s'il n'est pas dommageable dans le cadre du fonctionnement quotidien d'une copropriété peut être source de difficultés lorsqu'il s'agit par exemple de prendre des décisions qui impliquent un engagement financier important tel que la réalisation de travaux.

Aussi le volet copropriété pourra se décliner de la manière suivante :

- Favoriser au préalable le repérage des copropriétés fragiles ou dégradées à travers les différentes campagnes de communication sur le périmètre de l'OPAH-RU
- Faire des actions de communication/prévention sur le fonctionnement des copropriétés
- Accompagner les copropriétés pour les aider à s'immatriculer : animation d'ateliers collectifs en lien avec les professionnels de l'immobilier
- Proposer des rencontres aux syndicats de copropriétés et représentants des conseils syndicaux autour de la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique (en lien avec le parc éco habitat) en ciblant plus particulièrement les copropriétés fragiles

Si des cas de copropriétés dégradées étaient rencontrés en phase d'animation, il pourra être envisagé de les intégrer au dispositif d'aide spécifique prévu pour le traitement des copropriétés dégradées au moyen d'un avenant.

Les monopropriétés seront repérées et traitées dans le cadre de l'accompagnement des propriétaires bailleurs. Lors des suivis des DIA, une vigilance particulière sera accordée aux monopropriétés susceptibles de basculer en copropriétés via des ventes à la découpe.

#### **3.5.2. Objectifs**

**Indicateur de suivi du volet copropriété :**

- Nombre d'actions de communication réalisées à destination des copropriétés

- Nombre d'ateliers réalisés
- Nombre de copropriétés sensibilisés
- Nombre de copropriétés ayant décidé d'aller vers un projet de réhabilitation

### **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'analyse du parc de logements et des occupants a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique puisqu'au moins 56 % du parc de logements privés peut être qualifiés de "passoire thermique" rendant cet axe d'intervention primordial dans un contexte où le prix de l'énergie ne cesse de progresser à un rythme qui s'accélère depuis 2022.

Ce volet de l'OPAH-RU a pour objectif de :

- Favoriser les économies d'énergies globales par des programmes de travaux cohérents en respect du bâti patrimonial
- Optimiser le dispositif de repérage et d'accompagnement des ménages les plus précaires.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU s'articule autour de :

- La mobilisation du partenariat et l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique (notamment en lien avec le CCAS/FSL, EDF, ...)
- L'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Ce conseil sera réalisé en cohérence avec les spécificités du bâti ancien patrimonial.
- La mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la CCMDL à hauteur de 10 % dans la limite d'un plafond de travaux de 15 000 € HT pour les propriétaires occupants, dans le cadre de travaux de rénovation énergétique globale
- La mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la CCMDL à hauteur de 10 % dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs (LOC 2 et LOC 3), dans le cadre de travaux de rénovation énergétique globale
- La mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'ANAH par la Commune de St Symphorien sur Coise, à hauteur de 10 % dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs (LOC 2 et LOC 3), dans le cadre de travaux de rénovation énergétique globale
- La mise en place d'une aide financière complémentaire par la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise lorsque le propriétaire recourt aux matériaux bio-sourcés. Le montant et les modalités de cette aide sont détaillés sont définis dans le cadre d'un règlement dédié

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU assurera :

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées après travaux,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,

En parallèle, le Parc Eco Habitat, mettra en place des actions de communication et de sensibilisation afin d'encourager les propriétaires à initier des travaux de rénovation énergétique.

#### **3.6.2 Objectifs**

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- 2 logements occupés par leurs propriétaires,
- 2 logements locatifs conventionnés

A ces dossiers d'amélioration thermique seule, s'ajoutent :

- La réhabilitation globale de 15 logements locatifs conventionnés très dégradés. Ces réhabilitations incluront en effet automatiquement une amélioration thermique et la mobilisation d'une prime Habiter Mieux.
- La réhabilitation globale de 1 logement très dégradé de propriétaires occupants

#### **Indicateurs de résultats du volet énergie :**

- Nombre de signalements et de contacts établis (distinction entre propriétaires et copropriétés)
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et cause
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction,...)
- Localisation
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2
- Montant et pourcentage des aides attribuées

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

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

Les personnes âgées de plus de 79 ans représentent près de 8 % de la population du centre bourg alors que cette tranche d'âge constitue 4 % de la population communale. La part importante de personnes âgées identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle fait état d'un besoin évident en termes d'adaptation des logements de personnes vieillissantes.

Ce volet adaptation sera coordonné avec les actions mises en place par les nombreux partenaires médico-sociaux présents.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU s'articule autour de :

- la mobilisation du partenariat médico-social en vue du repérage et de l'accompagnement des occupants concernés (MDPH, CCAS, intervenants à domicile, le pôle santé...),
- l'orientation et le conseil au propriétaire dans leur projet de travaux d'adaptation du logement
- la mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par la CCMDL à hauteur de 20 % dans la limite d'un plafond de travaux de 10 000 € pour les propriétaires occupants qui réaliseront des travaux d'adaptation

L'équipe en charge du suivi-animation pourra s'appuyer sur les compétences des partenaires locaux et agira en concertation avec l'environnement médico-social des personnes pour accompagner au mieux les ménages.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU assurera :

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de ses difficultés afin d'évaluer les besoins d'adaptation appropriés,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,

### **3.7.2 Objectifs**

Sur 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 3 propriétaires occupants.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :**

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Types de travaux
- Localisation des projets
- Coûts de réhabilitation au m2
- Montant des travaux réalisés

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Ce volet permet également de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement, (opérateur)
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions
- De faciliter les relogements (temporaires ou définitifs) nécessaires.

L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau d'acteurs en place (travailleurs sociaux/CCAS en premier lieu, CAF, organismes de tutelles...) L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires. L'opérateur sera vigilant d'informer les partenaires sociaux des besoins en travaux, et des droits et devoirs des occupants en cas de procédures coercitives liées à l'habitat.

### **3.8.2 Objectifs**

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en fonction des besoins.

**Indicateurs de résultats du volet social :**

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (SACICAP, Fondation Abbé Pierre...)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
- Nombre de ménages relogés

### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Les objectifs du volet patrimonial et environnemental sont :

- Permettre la valorisation des éléments patrimoniaux ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle du cœur de ville ;
- Encourager les propriétaires à intégrer les travaux en façade dans leur projet de rénovation

L'Anah a mis en place un nouveau régime d'aide (délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2020) qui consiste à l'accompagnement de la rénovation de façades à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2023 pour améliorer qualitativement des immeubles en cœur de ville. Cette aide de l'Anah peut être déployée dans le cadre d'une OPAH-RU et à la condition que la collectivité instaure une aide complémentaire minimale de 500 € HT du montant des travaux.

La Commune de Saint Symphorien sur Coise déploie une opération façade depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 et attribue une aide pour les travaux dont les modalités, ainsi que le périmètre d'intervention, sont précisés dans un règlement dédié.

Le Parc Eco Habitat organise des formations à destination des artisans du bâtiment, afin que ces derniers montent en compétence et interviennent pour une rénovation qualitative des façades. Un premier cycle de formation est proposé en juin 2023 au sujet de la rénovation des façades à la chaux.

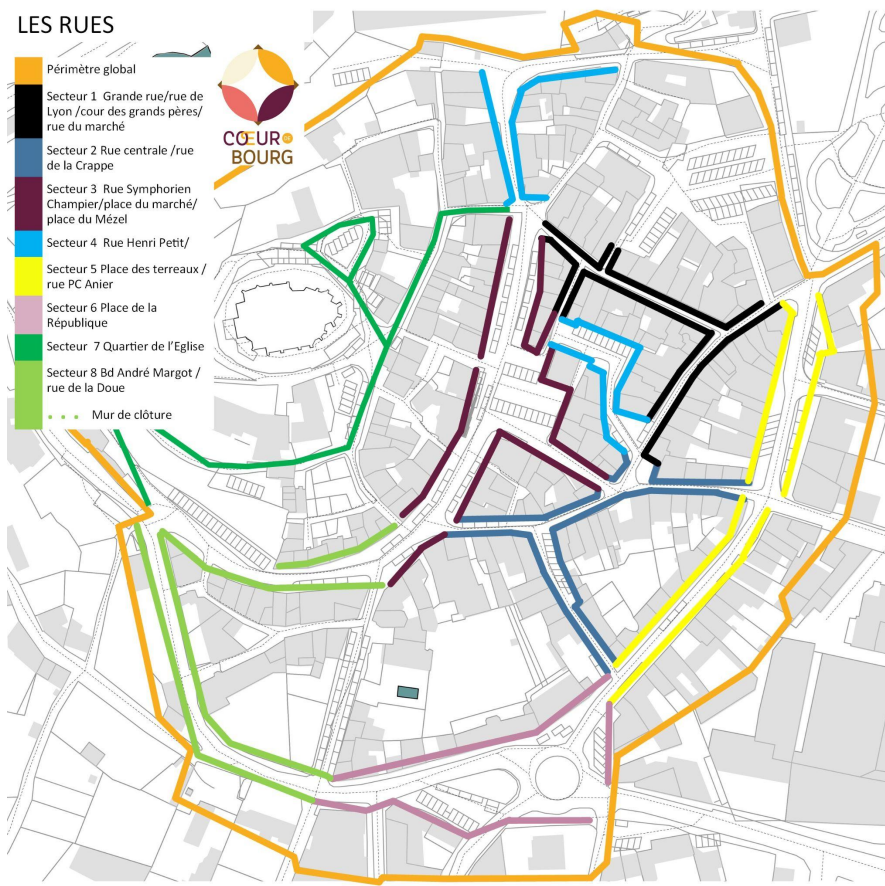
#### **3.9.2 Objectifs**

Au stade de la rédaction de la présente convention, un volume prévisionnel de 15 façades pourraient être subventionnées selon les modalités suivantes :

- Subvention communale de 25% du coût des travaux pour les rénovations simples (plafond à 2 500€)
- Subvention communale de 35% du coût des travaux pour les rénovations intermédiaires (plafond à 5 000€)
- Subvention communale de 45% du coût des travaux pour les rénovations patrimoniales (plafond à 10 000€)

Le périmètre d'intervention est le suivant :





#### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de façades rénovées
- Nombre de façades bénéficiant des aides de la Commune Saint Symphorien sur Coise
- Nombre de propriétaires éligibles à l'aide expérimentale de l'Anah et accompagnés dans ce cadre
- Nombre de formations ou d'animations d'événements organisées et nombre de participants

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Les objectifs de ce volet économique et développement territorial sont :

- Sensibiliser les professionnels de l'habitat sur l'OPAH-RU ;
- Mobiliser les professionnels de l'habitat sur les objectifs de l'opération

Entreprises, artisans du bâtiment, maîtres d'œuvre, architectes, représentent des partenaires à mobiliser dans le cadre de l'OPAH-RU afin de permettre :

- Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier des aides aux travaux disponibles dans l'OPAH-RU et de faire la promotion du dispositif auprès de leurs clients ;
- La coordination technique entre l'opérateur du dispositif dans son rôle de prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation du chantier ;

- Le montage des dossiers par la réalisation de devis conformes aux prescriptions de l'Anah et de la CCMDL tant au niveau des niveaux de performances exigés que sur le détail des devis par logement.

Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, la communication autour de l'OPAH-RU doit prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, notamment via leurs principales fédérations (CAPEB et FFB) et des maîtres d'œuvres.

L'OPAH-RU s'appuiera pour cela sur le Parc Eco Habitat qui développe déjà des actions d'animation et de communications en direction de ce public ainsi que des modules de formation, animations pédagogiques sur chantier, bulletins d'information...

### 3.10.2 Objectifs

**Les indicateurs de résultat et de suivi sont :**

- Nombre d'actions de sensibilisation ou de formation des entreprises locales

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 24 logements, répartis comme suit :

- 7 logements occupés par leur propriétaire
- 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Projet de travaux subventionnés	Propriétaires occupants	Projets locatifs
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1	15
Travaux de rénovation énergétique globale	2	2
Travaux pour l'autonomie	3	0
Travaux pour la sécurité et salubrité publique	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>17</b>

### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
Dont LHI et TD*	0	0	1	1	0	0	2
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	0	1	0	1	0	0	2
Dont autonomie*	1	0	1	0	0	1	3
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>17</b>
Dont travaux lourds	0	3	3	3	3	3	15
Dont rénovation énergétique	0	0	1	1	0	0	2
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>							
<b>Loc'Avantages</b>							
Dont loyer intermédiaire Loc'1	-	-	-	-	-	-	-
Dont loyer conventionné social Loc'2 et Loc'3		3	4	4	3	3	<b>17</b>

## 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.

L'anah subventionnera la CCMDL pour l'ingénierie de l'OPAH-RU à un taux de 50 % dans un plafond de dépense maximum de 250 000 € HT/an (hors ingénierie d'étude)

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 833 496 €, selon l'échéancier suivant :

##### Aides aux travaux

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>10 000 €</b>	<b>112 750 €</b>	<b>144 250 €</b>	<b>136 000 €</b>	<b>93 750 €</b>	<b>100 750 €</b>	<b>597 500 €</b>
Dont aide aux PO (hors prime)	10 000 €	17 500 €	32 000 €	22 250 €	0 €	7 000 €	88 750 €
Dont aides Sortie de passoire thermique	-	1 500 €	1 500 €	3 000 €	0 €	-	6 000 €
Dont aide aux PB (hors prime)	-	84 000 €	99 000 €	99 000 €	84 000 €	84 000 €	450 000 €
Dont aide Habiter Mieux bailleur	-	6 000 €	8 000 €	8 000 €	6 000 €	6 000 €	34 000 €
Dont aides au ravalement	-	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	18 750 €

##### Aides à l'ingénierie

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>16 694 €</b>	<b>60 757 €</b>	<b>59 082 €</b>	<b>60 832 €</b>	<b>58 792 €</b>	<b>43 568 €</b>	<b>299 725 €</b>
Dont Part fixe animation hors ORI	6 424 €	19 272 €	19 272 €	19 272 €	19 272 €	12 848 €	96 360 €
dont part variable (PO/PB)	300 €	3 120 €	4 260 €	4 560 €	2 520 €	2 820 €	17 580 €
Dont Prime MOUS	0 €	1 450 €	0 €	1 450 €	1 450 €	0 €	4 350 €
Dont financement Chef de projet PVD (0.8 ETP)	7 650 €	22 950 €	22 950 €	22 950 €	22 950 €	15 300 €	114 750 €
Dont Part fixe étude ORI	2 320 €	13 965 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 285 €
Dont Part fixe animation ORI	0 €	0 €	12 600 €	12 600 €	12 600 €	12 600 €	50 400 €

## 5.2. Financements de la Communauté de communes Monts du Lyonnais

### 5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes découlent de la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du service instructeur, pour toutes les aides adossées à celles de l'Anah.

La Communauté de communes Monts du Lyonnais, maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à mettre en place une équipe opérationnelle et à financer l'animation de l'OPAH-RU.

Les aides de la Communauté de communes Monts du Lyonnais viennent en complément des aides de celles de l'Anah. Elles sont reprises et détaillées en annexe de la présente convention.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 231 705 €, selon l'échéancier suivant :

#### Aides aux travaux CCMDL

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>2 000 €</b>	<b>9 000 €</b>	<b>29 500 €</b>	<b>16 500 €</b>	<b>7 500 €</b>	<b>9 500 €</b>	<b>74 000 €</b>
dont aides aux PO pour des travaux lourds	0 €	0 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	15 000 €

Dont aides aux PO pour des travaux d'économie d'énergie	0 €	1 500 €	0 €	1 500 €	0 €	0 €	<b>3 000 €</b>
Dont aides aux PO pour des travaux de sécurité et de salubrité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	<b>0 €</b>
Dont aides aux PO pour des travaux autonomie	2 000 €	0 €	2 000 €	-	0 €	2 000 €	<b>6 000 €</b>
Dont aides aux PB pour des travaux lourds	0 €	7 500 €	7 500 €	10 000 €	7 500 €	7 500 €	<b>40 000 €</b>
Dont aides aux PB pour des travaux d'amélioration énergétique	0 €	0 €	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	<b>10 000 €</b>

### **Aides à l'ingénierie CCMDL**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	<b>TOTAL</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>12 242 €</b>	<b>46 532 €</b>	<b>44 621 €</b>	<b>44 621 €</b>	<b>44 621 €</b>	<b>35 628 €</b>	<b>228 266 €</b>
Dont animation OPAH-RU hors ORI	8 994 €	26 981 €	26 981 €	26 981 €	26 981 €	17 988 €	134 907 €
Dont étude ORI et mise en place du levier coercitif	3 248 €	19 551 €	0 €	0 €	0 €	0 €	22 799 €
Dont animation ORI	0 €	0 €	17 640 €	17 640 €	17 640 €	17 640 €	70 560 €

## **5.3. Financements de la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise**

### **5.3.1 Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes découlent de la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du service instructeur, pour toutes les aides adossées à celles de l'Anah.

Les aides de la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise viennent en complément des aides de celles de l'Anah. Les primes supplémentaires sont mobilisables uniquement si le propriétaire mobilise les aides ANAH pour la rénovation énergétique globale ou pour la réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé. Le détail des aides est repris et détaillé en annexe de la présente convention.

### **5.3.2. Montants prévisionnels**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Symphorien-sur-Coise à l'opération est de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

### **Aides aux travaux Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	0 €	9 500 €	16 500 €	17 000 €	9 500 €	7 500 €	60 000 €
dont aides aux PO pour des travaux lourds	-	-	-	-	-	-	0 €
Dont aides aux PO pour des travaux d'économie d'énergie	-	-	-	-	-	-	0 €
Dont aides aux PO pour des travaux de sécurité et de salubrité	-	-	-	-	-	-	0 €
Dont aides aux PO pour des travaux autonomie	-	-	-	-	-	-	0 €
Dont aides aux PB pour des travaux lourds	0 €	7 500 €	7 500 €	10 000 €	7 500 €	7 500 €	40 000 €
Dont aides aux PB pour des travaux d'amélioration énergétique	0 €	0 €	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	10 000 €
Dont aides aux PB pour création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un RDC commercial	0 €	2 000 €	4 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €

### **Aides à l'ingénierie Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise**

Une convention entre la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise et la CCMDL est en cours de rédaction pour la répartition des coûts du suivi-animation. La commune reversera chaque année à la CCMDL une partie du coût du suivi-animation du dispositif (50% du coût du suivi-animation relevant de l'accompagnement des propriétaires sur le volet incitatif et 100% du coût du suivi-animation relevant de la mise en place du volet coercitif)

### **5.4. Financements de PROCIVIS Rhône**

La SACICAP PROCIVIS Rhône pourra participer, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, à l'OPAH-RU. Les interventions de Procivis Rhône sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières regroupées du Groupe SLCI : Maisons Axial, SEFI, SLCI Promotion, SLCI Espace Immobilier.

Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions Sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions, fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, PROCIVIS Rhône pourra mobiliser les aides financières suivantes :

- Le préfinancement des subventions publiques aux copropriétés pour les travaux sur parties communes

- Le préfinancement des subventions publiques pour les travaux sur parties privatives des propriétaires occupants
- Les prêts Missions Sociales « travaux » à 0% proposé aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge, une fois le montant des subventions déduit

Les différentes interventions de PROCIVIS Rhône pourront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU ou tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de PROCIVIS Rhône dans le cadre de l'OPAH-RU pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP et des possibilités de financement de PROCIVIS Rhône.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

#### **6.1. Pilotage de l'opération**

##### **6.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La collectivité locale maître d'ouvrage est chargée du pilotage de l'opération, elle doit veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de missions spécifiques confiées à un prestataire dans le cadre du suivi-animation.

##### **6.1.2. Instances de pilotage**

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux instances sont créées pour le suivi du dispositif : un comité de pilotage et un comité technique.

##### **Comité de pilotage**

Le Comité de pilotage regroupe l'ensemble des signataires de la présente convention afin de participer au suivi stratégique du dispositif. Il est présidé par le Vice-Président de la CCMDL délégué à l'urbanisme, l'habitat et le transport, ou son représentant. Il est composé au moins des représentants-élus et techniciens des instances suivantes :

- Trinôme Elus délégué à l'urbanisme, l'habitat et le transport de la CCMDL
- Maire de la Commune de St Symphorien sur Coise
- Service Urbanisme/Habitat de la CCMDL
- Service Urbanisme de la Mairie de St Symphorien sur Coise
- Représentants de l'ANAH et de la DDT
- Représentants de la SACICAP Procivis Rhône
- Représentants de l'ARS
- Représentants de l'ADIL
- Représentants de la CAF
- Représentants de l'UDAP 69
- Représentants du Parc Eco Habitat
- Prestataire chargé du suivi-animation

Le comité de pilotage est chargé d'apprécier le déroulement, l'état d'avancement de l'opération et l'engagement opérationnel des partenaires au vu des bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle (activités de l'OPAH-RU et actions d'accompagnement). Il se prononce sur les



réorientations stratégiques nécessaires au regard des résultats. Ce comité de pilotage se réunit une fois par an.

### **Comité technique**

Le comité technique permet de rendre compte de l'avancement de la mission via l'analyse des projets de réhabilitation en cours et participera à la préparation du comité de pilotage.

Le comité technique se réunit tous les trimestres et est composé du Vice-Président CCMDL délégué à l'urbanisme, l'habitat et le transport, du Maire de Saint-Symphorien-sur-Coise, des techniciens de la CCMDL et de la Commune compétents en la matière, du prestataire chargé de l'accompagnement des porteurs de projets et des techniciens des organismes partenaires. Il est consacré à l'examen et à d'éventuels arbitrages sur les dossiers en cours (validation du type de conventionnement pour chaque dossier et la répartition par type de loyers dans le cas d'opérations avec plusieurs logements). Il étudiera également les signalements et situations d'habitat indigne.

L'opérateur assure l'animation, le secrétariat et la réalisation des comptes rendus de ces deux comités. La CCMDL réalise la diffusion des comptes rendus auprès des participants.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

A compter du 1er juillet 2024, le suivi-animation devra respecter l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Cet arrêté définit à compter du 1er juillet 2024 les prestations d'accompagnement qui s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

Un prochain décret doit venir préciser les conditions de financement de l'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov, l'obligation de son recours ou non avec les évolutions des aides Maprimerénov ainsi que son calendrier de déploiement.

### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

Le chef de projet Petites Villes de Demain assure la coordination générale de l'OPAH RU. Il exerce une partie de l'animation et le suivi de l'OPAH-RU. Un prestataire sera engagé pour réaliser l'accompagnement auprès des propriétaires occupants, bailleurs, syndics et intervenir en appui sur la stratégie d'intervention et sur les procédures spécifiques liées aux actions coercitives.

Le prestataire retenu doit démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU
- Coordination et gestion de projet
- Architecture, réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité)
- Développement durable et performance énergétique
- Accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil en économie sociale et familiale auprès des ménages qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

### **6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le chef de projet Petites Villes de Demain et le service Urbanisme de la mairie de Saint-Symphorien-sur-Coise assurent les missions suivantes dans le cadre du suivi animation :

- Information, communication autour du dispositif ;
- Mobilisation des porteurs de projets, professionnels, syndic ;
- Missions de prospection et de veille ;
- Animation du volet de lutte contre l'habitat indigne ;
- Suivi et coordination opérationnelle.

Le prestataire engagé assure les missions suivantes :

- Accompagnement renforcé auprès des propriétaires, investisseurs (diagnostic de l'état des logements et de leur occupation ; assistance dans la définition du projet ; assistance dans la mise en œuvre du projet et appui dans le traitement des situations d'habitat indigne) ;
- Appui dans la stratégie d'intervention et la mise en place de procédures spécifiques.

Pour les situations d'indignité, il est précisé la procédure et le suivi notamment les missions que devra exercer le prestataire de l'OPAH RU :

1) A réception du signalement, la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise informe la CCMDL qui intégrera la situation dans le tableau de suivi mutualisé

2) Sur demande, l'opérateur visitera le logement. Lorsqu'une situation de péril est constatée lors de la visite du logement, le Maire devra mettre en place la procédure adaptée et pourra être accompagné par l'opérateur

3) Sur demande, l'opérateur réalisera le diagnostic, en présence de la commune de Saint-Symphorien-sur-Coise.

4) Le rapport de visite sera transmis au propriétaire, au locataire, aux membres du comité technique et à la personne à l'origine du signalement.

5) Le prestataire présente lors du comité technique le diagnostic du logement, la situation du ou des locataires (relations avec la propriétaire, la volonté ou non de rester dans le logement), les intentions du propriétaire (volonté de réaliser les travaux de mise en conformité, capacité financière à financer les travaux). En se basant sur l'ensemble de ces informations, le prestataire propose 1 ou 2 scénarii d'intervention.

6) Le prestataire rend compte par un courriel au service concerné de la stratégie d'intervention retenue en comité technique dans un délai maximal de 5 jours ouvrés suivant la tenue du comité.

7) Le Maire rédige un courrier de mise en demeure listant les désordres constatés et demandant au propriétaire une réponse sous 1 mois concernant ses intentions.

8) La commune complète le tableau de suivi mutualisé

9) L'opérateur assure le suivi de la procédure et notamment la relance auprès du service urbanisme de la Commune de Saint Symphorien sur Coise à expiration du délai de réponse et transmet un projet d'arrêté de mise en demeure précisant qu'en cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti, une contravention de 3ème classe (amende de 450 €) sera appliquée.

Le traitement de ces situations fait l'objet d'un suivi lors du comité technique trimestriel.

### **6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Le chef de projet Petites Villes de Demain assure la coordination générale de l'OPAH-RU. Il exerce une partie de l'animation et le suivi de l'OPAH-RU. Il sera chargé de rencontrer régulièrement le prestataire chargé de l'accompagnement des propriétaires ou syndics pour faire le point sur l'état d'avancement des dossiers, échanger sur les difficultés rencontrées et préparer les réunions techniques sur l'insalubrité, le relogement et le suivi social.

## **6.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

L'équipe d'animation devra intégrer dans ses bilans annuels les indicateurs ci-dessous :

- Etat des engagements financiers en cours ou pour l'année
- Etat récapitulatif des contacts avec les propriétaires
- Répartition géographique des demandes, typologie des logements, montant et types de travaux réalisés, pourcentage d'aides publiques, montant du reste à charge aux propriétaires
- Localisation des entreprises chargées des travaux (entreprises du territoire communal, du territoire CCMDL, des communes limitrophes, entreprises extérieures...)
- Nombre de logements améliorés par catégorie de financements
- Bilan qualitatif des réhabilitations : niveaux de performance énergétique atteints et analyse des difficultés rencontrées
- Etat récapitulatif des dossiers de logements indécents, indignes, insalubres et suites données
- Bilan des actions de communication réalisées et efficacité des moyens utilisés

### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel est l'occasion de préciser le nombre de logements réhabilités suivant l'occupation, la typologie de loyer pratiqué, le nombre de logements vacants remis sur le marché après réhabilitation et d'indiquer les consommations des engagements financiers de chaque partenaire de l'opération.

Il permet d'évaluer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, sur l'économie du bâtiment, sur les consommations énergétiques, d'analyser l'efficacité des mesures financières et des actions connexes mises en place et de mesurer la contribution de l'opération à l'évolution du périmètre opérationnel.

Il doit décrire les actions menées durant l'année précédente et les moyens mis en œuvre, et présenter les difficultés rencontrées, les points de blocage, l'analyse des freins à la réhabilitation et les adaptations éventuellement nécessaires et devra intégrer également des perspectives pour la bonne continuité de l'opération.

#### **Bilan final**

Le bilan final doit permettre de faire le point global sur l'ensemble des 5 ans de l'opération. Sous la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage, le bilan final de l'opération est présenté sous forme de rapport lors d'un comité de pilotage en fin de mission.

Le rapport doit notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs

- Analyser les difficultés rencontrées lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation aux 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
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

Ce document doit apporter de nouvelles propositions d'actions pour poursuivre la dynamique enclenchée par cette OPAH-RU ainsi que proposer une méthodologie pour mettre en œuvre des solutions nouvelles.

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 7 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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.

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'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le 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 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa date de signature.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, 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 Contrat Anah.

Fait en 5 exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage, le Président de la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais  
M. Régis CHAMBE

Pour la Commune de Saint-Symphorien-sur-Coise  
M. Jérôme BANINO

Pour l'Etat et pour l'Agence nationale de l'habitat, la Préfète du Rhône et de la Région Auvergne  
Rhône Alpes  
Mme Fabienne BUCCIO

Pour PROCIVIS Rhône, le Directeur Général Délégué  
M. Pierre-Marie LE GLOANEC