

# OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE SEMENE

avec volet renouvellement urbain sur les communes de Aurec-sur-Loire, La Séauve-sur-Semène,  
Saint-Didier-en-Velay, et Saint-Just -Malmont  
2024-2027

Numéro de la convention :

La présente convention est établie :

**ENTRE :**

La commune d'Aurec-sur-Loire, représentée par Monsieur le Maire, Claude VIAL

La commune de La Séauve-sur-Semène, représentée par Monsieur le Maire, Bruno MARCON

La commune de Saint-Didier-en-Velay, représentée par Monsieur le Maire Emmanuel SALGADO

La commune de Saint-Just-Malmont, représentée par

La Communauté de Communes Loire Semène, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Frédéric GIRODET, président de l'EPCI,

**D'UNE PART,**

**ET :**

l'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Haute-Loire, Yvan CORDIER,

**ET :**

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par son délégué Mme Marie-Agnès PETIT, présidente du Département de la Haute-Loire, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

**D'AUTRE PART,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Loire, portant sur la période 2018-2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Loire, portant sur la période 2018-2024,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 décembre 2020 conclue entre le délégué Conseil départemental] et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 15 décembre 2020 conclue entre le délégué et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par les communes d'Aurec-sur-Loire, Saint-Didier en Velay et St Just-Malmont le 14/11/2022.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 9/07/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal d'Aurec-sur-Loire, en date du 1/07/2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Just-Malmont, en date du 1/07/2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Didier-en-Velay, en date du 4/07/2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la Séauve-Sur-Semène, en date du 25/07/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 8/07/2024 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation

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 15/07/2024 au 15/08/2024 à La Séauve-sur-Semène en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (en OPAH uniquement)

IL EST EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Table des matières

Préambule.....	6
1. Un territoire rural attrayant, situé dans l'aire d'attraction stéphanoise .....	6
2. Un parc de logements qui peine à répondre aux besoins résidentiels émergents.....	7
3. Un parc ancien inadapté et dégradé .....	9
4. Des centralités urbaines touchées par une vacance constituant une opportunité de renouveau et de dynamisation .....	10
5. Un patrimoine architectural local à entretenir et valoriser.....	11
6. Des actions fortes déjà déployées à l'échelle départementale, en matière d'amélioration de l'habitat.....	12
7. La stratégie d'intervention retenue .....	14
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	15
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	15
1.1. Dénomination de l'opération.....	15
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	18
Article 2 – Enjeux .....	18
2.1. Les enjeux rattachés à l'ensemble du territoire.....	18
2.2. Les enjeux associés spécifiquement aux centres-bourgs.....	19
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	20
Article 3 – Volets d'action .....	20
3.1. Ensemble du territoire intercommunal.....	20
3.1.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	20
3.1.2. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	23
3.1.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	25
3.1.4. Volet social.....	27
3.2. Périmètres renforcés.....	28
3.2.1 Volet urbain.....	29
3.2.2. Volet immobilier.....	30
3.2.3. Volet copropriété en difficulté.....	33
3.2.4. Volet patrimonial.....	36
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	39
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	39
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	39
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	41
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	41
5.1. Financements de l'Anah.....	41
5.1.1. Règles d'application.....	41
5.1.2 Montants prévisionnels.....	42
5.2. Financements de la maîtrise d'ouvrage, l'intercommunalité Loire Semène.....	42
5.2.1. Règles d'application.....	42
5.2.2 Montants prévisionnels.....	43
5.3. Financements des communes concernées par un périmètre renforcé.....	44
5.3.1 Règles d'application.....	44
5.3.2. Montants prévisionnels des communes concernées par un périmètre renforcé.....	44
5.4. Financements du département de la Haute-Loire.....	46
5.4.1 Règles d'application.....	46
5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires.....	46

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	47
Article 6 – Conduite de l'opération.....	47
6.1. Pilotage de l'opération.....	47
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	47
6.1.2. Instances de pilotage.....	47
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	48
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	48
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	49
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	50
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	50
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	50
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	51
Chapitre VI – Communication. ....	53
Article 7 - Communication .....	53
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	55
Article 8 - Durée de la convention .....	55
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	55
Article 10 – Transmission de la convention .....	55
Annexes .....	57
annexe 1 : les périmètres renforcés .....	57
Annexe 2 : Liste des immeubles prioritaires .....	61
Annexe 3 : Carte de localisation des immeubles sujets aux études renouvellement urbain.....	62
Annexe 4 : Tableau de synthèse des aides aux travaux des collectivités.....	62
Annexe 5 : Plafonds de ressources pour être éligibles aux aides de l'Anah .....	63

## Préambule

### 1. Un territoire rural attrayant, situé dans l'aire d'attraction stéphanoise

La Communauté de Communes Loire Semène - CCLS - est située au Nord-Est du département de la Haute-Loire, en limite de la métropole de Saint-Etienne (Loire). Elle regroupe sept communes, villes et villages que sont Aurec-sur-Loire, La Séauve-sur-Semène, Pont Salomon, Saint-Didier-en-Velay, Saint-Ferréol d'Auroure, Saint-Just -Malmont et Saint-Victor Malescours et comptait une population de 20 523 habitants, en 2020.

L'intercommunalité se positionne le long des cours d'eau de la Loire et de la Semène mais également le long de l'axe structurant routier « N88 » Saint-Etienne - Le Puy-en-Velay. La commune d'Aurec sur Loire fait bénéficier à la CCLS d'une gare ferroviaire, renforçant, par sa desserte régulière entre le Puy-en-Velay et Saint-Etienne, les connexions aux pôles voisins. Par ailleurs, une part notable des mobilités, notamment en direction de Saint Etienne, au nord, passe par un réseau routier secondaire, composé de nombreuses ramifications.

Dans ce contexte, le territoire s'inscrit principalement dans l'aire d'attraction stéphanoise (Saint-Etienne, Firminy, Monistrol), au sein de laquelle de nombreux actifs- navetteurs vont travailler. Si l'intercommunalité est grandement dépendante de ces pôles d'emplois, elle conserve un tissu économique industriel à soutenir ainsi qu'une offre en équipements et en services équilibrée à maintenir voire à améliorer.

Ce cadre de vie rural, sous influence d'un pôle urbain structurant, a pu, d'une part, attirer et de l'autre, convaincre ces résidents à demeurer sur ce territoire. En effet, depuis 1968, la population de la CCLS n'a cessé d'augmenter, par voies migratoire et naturelle. Le territoire connaît ainsi une tendance démographique plus favorable que celles observées sur les territoires voisins ou à l'échelle du département. La CCLS accueille, depuis 2013, une croissance de la population de 0.23% par an, contre +0,12% en Haute-Loire, et ce malgré le ralentissement de sa croissance démographique, notable dès les années 2010.

En revanche, cette progression démographique n'est pas uniforme sur le territoire. En effet de Saint-Victor Malescours, Saint-Didier en Velay et plus particulièrement Pont-Salomon perdent des habitants quand Aurec-sur-Loire, Saint-Just-Malmont et Saint-Ferréol-d'Auroure, villes les plus importantes et limitrophes au pôle de Saint -Etienne, ainsi que la Séauve-sur-Semène, voient leurs populations augmenter. Cette forte attractivité, permet au territoire de conserver une population relativement jeune avec de nombreuses familles. Celles-ci représentent une part importante de la population en comparaison avec les territoires voisins.

Pour autant, les communes les plus attractives, au fort développement démographique, sont aussi celles ayant la plus grande représentation de personnes âgées. L'augmentation de la part des retraités concerne toutes les communes.

## 2. Un parc de logements qui peine à répondre aux besoins résidentiels émergents

- Un décalage entre les typologies des logements disponibles et les besoins

Suivant la tendance nationale, l'intercommunalité assiste à un desserrement de la taille de ses ménages.

En réponse à cette tendance d'accroissement du nombre de foyers ainsi qu'à une démographique dynamique, de nouveaux logements se construisent sur tout le territoire. Depuis dix ans, ces constructions se font en faveur de grands logements (T4/T5) en dépit de logements deux pièces. Cette tendance semble étroitement liée à la forte proportion de familles au sein des ménages de la communauté de communes.

Pourtant, la part de personnes vivant seules, et notamment les personnes âgées souhaitant se maintenir à domicile, augmente.

La part des plus de 60 ans correspond à 26% de la population en 2020 et ces effectifs sont en hausse rapide (0,69% par an, depuis 2013, selon l'INSEE). Ces profils occupent alors généralement des logements surdimensionnés au vu de leurs besoins. Si la part des plus de 75 ans augmente de près de 1,3% par an (9% de la population en 2020 et 7,9% il y'a encore 15ans), le nombre de logements T1, T2 et T3 se réduit significativement sur le territoire : -0,6% par an de logements T1, T2 et T3 selon les données Insee. On compte par exemple 545 résidences principales en T2 ainsi que 66 en T1 contre respectivement 585 et 77 en 2009. La mise sur le marché d'une offre complémentaire de petits logements adaptés au vieillissement constitue un besoin essentiel pour le territoire, afin de rééquilibrer des dynamiques opposées entre d'une part l'augmentation des plus de 75 ans (+1,8% par an) et d'autre part, la diminution des résidences principales en T1, T2, T3 (-0,6% par an).

Dans un souci d'optimisation de l'occupation des logements mais aussi de bien-être des aînés, il serait intéressant d'accompagner la transmission des maisons de grande taille d'occupants seuls et âgés, notamment celles à distance des services, au profit de familles.

Par ailleurs, les appartements en centre-anciens, mais aussi les maisons en secteur isolé, sont très rarement adaptés aux enjeux du vieillissement. L'isolement est parfois accentué par ces problématiques d'accessibilité et d'éloignement aux commerces et équipements, rendant davantage vulnérables ces publics. Face au vieillissement de la population ou aux situations de handicap, l'enjeu d'adapter les logements à la perte d'autonomie, s'impose.

- Un marché immobilier à deux vitesses, et un risque de décrochage de l'offre de logements situés en centres-bourgs

La CCLS est caractérisée par une attractivité résidentielle importante, d'autant plus pour les communes les plus au nord qui présentent les prix au mètre carré les plus élevés du département. Pour des raisons liées à l'âge du bâti, les appartements des centres-anciens ainsi que les biens les plus éloignés des services et équipements apparaissent toutefois moins attractifs. En conséquence, cette offre, parfois excédentaire sur le marché immobilier risque de subir une vacance structurelle. La loi Climat et Résilience (2021), qui renforce la lutte contre des logements appelés « passoires énergétiques » est susceptible d'accroître le désintérêt envers ces biens. Sans aides à la remise en état de ces biens, ils risquent de sortir du marché et d'aggraver les difficultés d'accès au logement.

Par ailleurs, ces effets auraient, avant tout, des répercussions sur les ménages les plus précaires. La CCLS comptabilise 19,3 % de ses ménages sous le seuil de pauvreté, tandis qu'ils représentent 25,5 % des ménages à l'échelle départementale. Ces derniers se concentrent principalement dans les périphéries d'Aurec-sur-Loire ainsi que dans le parc privé des centres-bourg. 15 à 20% des ménages habitant les secteurs centraux de Saint-Didier, de Saint-Just et d'Aurec (+ le Nord-est), sont sous le seuil de pauvreté (Source : Géoportail, 2019, Insee FiLoSofi 2017). Au vu de leur localisation en centre ancien, nombreux sont ceux à être parallèlement soumis à des difficultés de dégradation du bâti, d'inconfort et de non-conformité aux normes thermiques. Les 15% de ménages répertoriés en situation de précarité énergétique selon l'ONPE en 2020, cumulent également des problématiques financières ou d'isolement. Les ménages à faibles revenus font donc face à des difficultés croissantes d'accès à des logements de qualité.

Il y a ainsi un fort enjeu à lutter contre la spécialisation socio-urbaine des centres-bourgs, qui accueillent aujourd'hui majoritairement des populations fragiles dans des logements au confort médiocre.

De plus, les prix des loyers sont relativement élevés pour la région allant de 9.4 à 10.2 € le mètre carré. En revanche, il n'est pas rare de voir des biens relativement plus chers au cœur des centralités.

Par ailleurs, l'offre sociale sur l'intercommunalité se caractérise par la mise en location de 678 logements à loyer modérés vides (selon INSEE en 2020) soit 330 logements pour 10 000 habitants, à savoir un rapport quelque peu plus faible qu'à l'échelle départementale (360log/ 10 000hab). Afin que le parc privé dégradé des centres bourgs ne devienne l'offre sociale de fait de la CC Loire Semène, il faut être vigilant à l'offre de logements sociaux, plafonnés ou subventionnés. Il y'a donc tout intérêt à mettre à disposition de nouveaux logements locatifs qui soient moins onéreux afin de subvenir aux besoins résidentiels de ménages les plus précaires. Cela pourrait passer par la restauration d'un parc locatif privé de qualité, en particulier dans les centres-bourgs.

### 3. Un parc ancien inadapté et dégradé

Bien que la majorité du parc de logements soit relativement récent, principalement constitué de maisons individuelles pavillonnaires construites après 1970, une part significative du parc demeure antérieure aux premières réglementations thermiques, notamment dans les centres-bourgs. En effet, 40% des résidences principales du territoire ont été construites avant 1970 et 22% avant 1945, engendrant non seulement des défis thermiques, mais également des problèmes de dégradation des matériaux et un manque de confort adapté aux standards contemporains.

Par ailleurs, si la consommation énergétique résidentielle de l'intercommunalité est plus faible qu'à l'échelle départementale, la quasi-moitié des logements sont encore en classe énergétique E/F et G.

En 2020, 15 % des ménages étaient en situation de précarité énergétique, qui selon l'observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), fait référence à une situation où les ménages consacrent plus de 8 % de leurs revenus aux factures énergétiques domestiques. Un critère plus sensible concernant le ressenti du froid malgré le chauffage du logement peut également être considéré.

Cette problématique principalement prégnante sur La Séauve-sur-Semène et Saint-Didier-en-Velay relève parfois de l'habitat indigne. Au total, on estimait, en 2019, la population du parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la CC Loire Semène, à 267 personnes.

Entre 2018 et 2023, 16 signalements de logements indignes étaient recensés sur l'EPCI, mettant en évidence la nécessité d'une action d'amélioration des conditions de vie dans ces habitations et de leur adaptation à certaines exigences résidentielles actuelles. Parmi ces signalements, 9 sont situés à Saint-Didier-en-Velay. La commune de Pont-Salomon et de La Séauve-sur-Semène sont également, notablement concernées par la thématique de l'insalubrité.

La dégradation du bâti est par ailleurs plus présente en centres-bourg. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ayant permis d'investiguer les centres-bourgs, 53 bâtiments dégradés voire insalubres ont été répertoriés au sein du centres-bourg de Saint-Just-Malmont, 40 à Saint-Didier-en-Velay, 34 à la Sauve-sur-Semène et 10 en centre-anciens d'Aurec. Les centralités de Saint-Just-Malmont et de Saint-Didier-en-Velay comptabilisent entre 4.5 et 5% de leur parc dégradé.

L'âge et l'état du bâti exercent également une influence sur la vacance des logements, soulignant ainsi l'importance de la rénovation pour améliorer les conditions de vie des occupants ainsi que pour la mise à disposition de nouveaux logements habitables.

## 4. Des centralités urbaines touchées par une vacance constituant une opportunité de renouveau et de dynamisation

En raison de sa proximité avec le pôle stéphanois et de son cadre de vie paisible, la CCLS attire de nombreux résidents qui privilégient le confort offert par les maisons à celui des logements en centre ancien. Ces derniers présentent souvent des lacunes importantes telles que l'absence d'espaces extérieurs, de WC à l'intérieur, une forte dégradation ou un inconfort notable, ce qui les rend peu attrayants pour les potentiels locataires ou acheteurs, au regard des coûts élevés qu'impliqueraient des travaux. Cette situation conduit à une concentration significative des logements vacants dans les centres anciens.

En effet, en 2022, 4% des logements de l'intercommunalité étaient vacants, selon les fichiers Lovac 2022. Toutefois, au sein des centres-bourgs, ces taux de vacance sont bien plus importants. A Saint-Didier-en-Velay et Saint-Just-Malmont, le taux de logements vacants est de respectivement 7% et 6,9%. Il atteint même 10% dans le centre-bourg de La Séauve-sur-Semène. Cela représente 118 logements vacants répertoriés en centre de La Séauve-sur-Semène, 158 pour celui de Saint-Didier-en-Velay, 125 à Saint-Just-Malmont.

Ces trois centre-anciens concentrent entre 70 et 75 % des logements vacants de leur propre commune (Etude d'attractivité des centre bourgs – 2022 – Citadia).

Aurec profite d'un contexte moins déprécié, avec 43 logements du centre ancien répertoriés comme vacants en centre-ville, selon les fichiers Lovac et un taux de vacance de 4,1%.

L'enquête de terrain menée dans la cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH auprès des propriétaires des centres-anciens a fait émerger les problématiques récurrentes qui expliquent les situations de vacance : dégradation très forte liée à l'âge du bâti, situation de blocage liée à une propriété en indivision, impossibilité de louer ou de vendre, travaux trop coûteux. Selon cette enquête, la vacance est principalement liée à l'état des logements.

De manière générale, la vacance du parc de la Communauté Loire Semène, est persistante voire structurelle, pour une partie, puisque parmi les 1 154 logements recensés comme vacants en 2022, la moitié (49,6%) était déjà vacante il y a deux ans et 29%, 5 ans auparavant. La Séauve-sur-Semène illustre caricaturalement la dureté de la vacance que peut subir la communauté de communes, avec 63% des logements vacants qui l'étaient déjà il y a deux ans, et 38% il y a cinq ans.

La vacance résidentielle marque une hausse depuis le début des années 2000, soulignant la nécessité d'agir sur les points de dysfonctionnement afin de favoriser la réoccupation de ces logements. Cela contribuerait grandement à la résorption de la vacance et à la revitalisation des centres anciens.

Une grande partie de ces bâtis vacants témoigne d'un riche passé médiéval ou industriel. Les édifices médiévaux forment les ossatures et le cachet des villages, quand les grandes bâtisses, héritières de l'apogée industrielle dans la région, durant le 19<sup>ème</sup> siècle, constituent un patrimoine aux dimensions remarquables. Ces constructions offrent d'importantes surfaces de foncier valorisable pour de l'habitation. La réhabilitation des bâtiments anciens, notamment industriels, présente un potentiel considérable en termes de surface habitable. Au vu du taux de logements vacants en centre-bourg, il existe un potentiel significatif pour la production de logements sans consommation supplémentaire de foncier. De plus, en raison de leur emplacement central, leur rénovation contribuerait à revitaliser les cœurs de ville.

Par ailleurs, des projets de redynamisation commerciale sont d'ores et déjà en cours de réflexions sur les trois communes lauréates du programme Petite Ville de Demain valant Opération de Revitalisation Territoriale. Ces projets considéreront la question de la vacance, pour une optimisation de l'activité des centralités. La vacance des logements s'articule, en effet, dans plusieurs cas avec la vacance d'un ancien RDC commercial (Aurec-sur-Loire notamment).

## 5. Un patrimoine architectural local à entretenir et valoriser

Les centres anciens de la Communauté de Communes Loire Semène sont des témoins vivants de son passé. Avec leurs rues pavées, leurs maisons traditionnelles en pierre et leurs places pittoresques, ils offrent une immersion authentique dans l'histoire et le charme de la région. Si les formes urbaines des centres-bourgs et les plus vieilles bâtisses évoquent la période médiévale, le territoire a également su s'affirmer et construire son identité sur le succès de l'industrie locale. En effet, la région longeant la Semène a su tirer profit de l'énergie de cette dernière. A partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la Semène devient le moteur d'un actif foyer de production industrielle, avec la dissémination d'ateliers et de forges qui investissent les berges du cours d'eau. Les bâtiments issus de cette période sont imposants dans le paysage. Ils sont généralement faits de pierre ou de brique, résistant à l'humidité et aux produits chimiques utilisés, ont des toits en pente et comptent de nombreux étages.

L'habitat ancien du territoire est caractérisé par des formes bâties et l'usage de matériaux locaux et traditionnels qui constituent un patrimoine vernaculaire et une cohérence architecturale et paysagère dans les bourgs et villages.

En particulier, des façades et des éléments visibles depuis l'espace public (portes, menuiseries, balcons, toitures, etc.) constituent une vitrine des bourgs et villages. Leur qualité et leur entretien sont donc primordiaux, pour ne pas assister à un déclin de l'aspect général de certains secteurs.

Dans le centre de Saint-Didier en-Velay, l'église est inscrite au titre des monuments historiques, témoignant d'une identité patrimoniale forte. Dans le périmètre de 500 mètres autour du site

classé, l'ensemble des autorisations des travaux localisés dans le périmètre de 500 mètres est soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France – ABF.

Cependant, chaque projet requiert une intégration au sein des formes et de l'architecture locales, afin de contribuer à l'embellissement global des zones urbanisées. Parallèlement, l'utilisation de matériaux de qualité peut impacter l'équilibre financier des travaux.

## 6. Des actions fortes déjà déployées à l'échelle départementale, en matière d'amélioration de l'habitat

Afin de faire face aux enjeux du territoire départemental en matière d'habitat, un PDH a été approuvé pour la période 2018-2024. Le PDH développe d'ores et déjà un plan d'action encourageant la revitalisation des centres bourgs (Action 5) et contribuant à l'amélioration du parc privé existant (Action 6).

Les actions menées au titre de cette politique de l'habitat visent de manière transversale à favoriser les parcours résidentiels et la qualité des différents types de logement, en répondant aux enjeux suivants :

- Prendre en compte l'évolution des besoins des ménages : le vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages, les évolutions sociétales (décohabitations, séparations...), mais également la paupérisation de la population dans certains secteurs et quartiers
- Maintenir, voire redonner de l'attractivité au parc de logements existant, public comme privé, qui ne répond plus toujours aux attentes des ménages (typologies, formes urbaines, localisation, qualité du bâti...) Rencontre des problématiques de vacance, de dégradation, de précarité énergétique, d'inadaptation, etc.
- Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques en coordonnant les interventions de chacun et en développant si besoin une offre spécifique adaptée.
- Positionner l'habitat comme un levier de développement du territoire dans le cadre d'une approche plus globale, afin d'accompagner le développement des secteurs en tension, d'améliorer l'attractivité résidentielle du territoire, de lever les freins au recrutement rencontrés par certaines entreprises, de participer à la revitalisation des centres anciens, d'articuler amélioration du parc existant et développement de filières économiques locales, etc.

D'autres démarches, toujours à l'échelle du département, se consacrent à des thématiques du logement plus spécifiques.

Sur la période 2018-2023, un plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, organisait la cohérence des politiques menées dans le département en faveur du traitement des situations de mal logement, à travers 5 axes :

Axe 1 – Favoriser la fluidité des parcours

Axe 2 – Répondre aux besoins des publics en matière de logement

Axe 3 – Poursuivre les actions visant à améliorer la qualité de l'ensemble du parc de logements

Axe 4 – Reconduire le volet prévention et la dynamique engagée pour clarifier l'accompagnement social des publics du plan

Axe 5 – Observer et communiquer

L'action en faveur de l'amélioration de l'habitat privé peut s'inscrire dans les trois premiers axes du plan

Le plan départemental d'actions de lutte contre l'habitat indigne (PDALHI) de 2019-2022, a précédé, dans une démarche durable de lutte contre l'habitat indigne, le PIG de lutte contre l'habitat indigne, non-décent et énergivore, qui s'est appliqué de 2020 à 2023.

A l'échelle de l'intercommunalité, le programme Habiter Mieux, impulsé par l'Anah et opérant jusqu'en 2022, permettait de mettre en place des solutions pour lutter contre les logements énergivores. Ces démarches se sont faites en concomitance avec les plans départementaux, concernant l'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées menée de 2018 à 2023 ainsi que celle portant sur l'habitat de 2018 à 2024.

Les habitants de la CCLS peuvent également profiter des services et des informations fournies par la Maison départementale de l'Habitat (Conseil Départemental de la Haute-Loire) rassemblant des offres de conseil et d'expertise en matière de logement, tel que les conseils France Renov', permettant aux propriétaires d'un logement privé d'avoir recours à des aides ou des conseils dans leur projet de travaux.

Le dispositif d'information et d'accompagnement qu'est l'Espace Conseil France Renov est mis à disposition au niveau départemental.

Ces partenaires, déjà structurés au sein du territoire, qui accompagnent l'amélioration de l'habitat privé sont des ressources importantes à mobiliser en matière d'amélioration du l'habitat et à venir conforter dans leur mission.

Par ailleurs, les communes d'Aurec-sur-Loire (6 166 habitants en 2020), de Saint-Just-Malmont (4 240 habitants en 2020) et de Saint-Didier-en-Velay (3 459 habitants en 2020) sont devenues bénéficiaires du programme national Petites Villes de Demain, afin d'améliorer l'attractivité, l'occupation et la qualité des logements et de leurs commerces. Ce programme a la valeur d'une opération de revitalisation territoriale (ORT) et a pour ambition d'améliorer la qualité de vie du territoire, durant la période de 2021 à 2026.

Ces communes envisagent, en adhérant à ce programme, des changements structurants et sensibles qui permettront d'améliorer la qualité de leurs communes et de leurs centralités.

## 7. La stratégie d'intervention retenue

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle ont conduit à proposer une **OPAH de droit commun sur l'ensemble des 7 communes du territoire, avec des actions thématiques supplémentaires sur 4 périmètres renforcés** de centre-bourg.

Les thématiques de l'adaptation des logements à l'autonomie, la lutte contre la précarité énergétique et contre le logement indigne seront traitées sur l'intégralité du périmètre intercommunal.

Les actions renforcées, en faveur des centres anciens d'Aurec-sur-Loire, de La Séauve-sur-Semène, de Saint-Didier-en-Velay et de Saint-Just Malmont porteront, elles, sur la sortie de vacance, le développement du parc locatif, la rénovation énergétique en milieu patrimonial ainsi que sur l'embellissement des façades.

Au sein de ces périmètres renforcés, des immeubles identifiés comme prioritaires, bénéficieront d'outils et d'accompagnements pro-actifs supplémentaires.

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

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

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

### 1.1. Dénomination de l'opération

La CCLS, l'Etat, l'Anah et le département de la Haute-Loire en tant que délégataire d'aide à la pierre de l'Anah, décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun qui sera dénommée « OPAH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE SEMENE avec volet renouvellement urbain sur les communes de Aurec-sur-Loire, La Séauve-sur-Semène, Saint-Didier-en-Velay, et Saint-Just -Malmont».

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH sera conduite à l'échelle intercommunale. Toutefois, elle sera déclinée de manière spécifique en fonction des dispositifs nécessaires, à différentes échelles. Ainsi des dispositions concerneront l'intégralité du territoire intercommunal et d'autres seront spécifiques aux espaces cumulant davantage d'enjeux en matière d'habitat.

- Sur l'ensemble du territoire, les propriétaires occupants modestes et très modestes (cf annexe 5) pourront bénéficier :
  - d'aides à l'amélioration énergétique ;
  - d'aides à l'adaptation du logement à l'autonomie des occupants ;
  - d'aides à la lutte contre l'habitat indigne ;
- Sur les quatre communes d'Aurec-sur-Loire, de La Séauve-sur-Semène, de Saint-Didier-en-Velay et de Saint-Just Malmont, des périmètres restreints aux dispositions renforcées, permettront aux propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs d'avoir recours à :
  - des aides à destination des propriétaires bailleurs ;
  - des primes à la sortie de vacance ;
  - des aides à l'amélioration des façades ; des aides et accompagnements dédiés aux syndicats de copropriété en difficulté ;

Sur ces quatre périmètres renforcés de centres-anciens, des immeubles identifiés comme prioritaires, au vu de leur niveau de vacance et/ou de dégradation bénéficieront, en complément, des aides précédentes d'une démarche pro-active auprès des propriétaires. L'objectif est de mettre tous les moyens en œuvre, coercitifs et incitatifs, pendant la durée de l'OPAH, pour que ces immeubles soient réhabilités et pour que les situations d'habitat indigne qu'ils abritent soient accompagnées. Cette démarche pro-active en relation avec les propriétaires sera constituée :

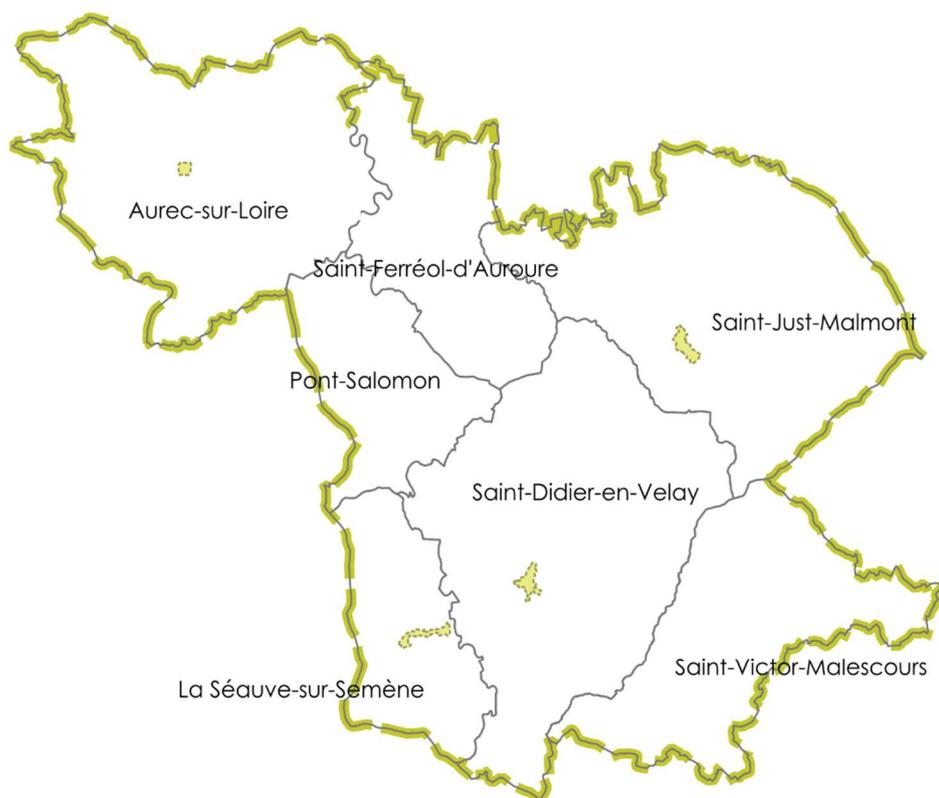
- d'un diagnostic multicritères d'immeubles,
  - de la constitution d'un plan d'action individualisé
  - d'un suivi attentif en comité technique partenarial
- A Aurec-sur-Loire : 3 immeubles prioritaires concernés
  - A La Séauve-sur-Semène : 9 immeubles prioritaires concernés
  - A Saint-Didier-en-Velay : 7 immeubles prioritaires
  - A Saint-Just-Malmont : 7 immeubles prioritaires concernés

De manière générale, les champs d'interventions de l'OPAH seront les suivants :

- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI/Travaux lourds) ;
- Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique (Énergie) ;
- Volet travaux pour l'autonomie des personnes dans l'habitat (Autonomie) ;
- Volet immobilier (sortie de vacance, accompagnement pro-actif) ;
- Volet copropriété en difficulté ;
- Volet patrimonial ;
- Volet social (accompagnement renforcé).

L'OPAH s'adresse principalement aux propriétaires occupants (PO), éligibles aux aides de l'Anah vivant dans des logements ou immeubles datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention. Elle sera également destinée aux propriétaires des centres anciens, sans conditions associées à la date d'achat du bien, ainsi qu'aux bailleurs au sein des périmètres renforcés.

Périmètre des aides de l'OPAH  
de la communauté de communes  
Loire-Semène



### Légende

-  Périmètre général
-  Périmètres renforcés bénéficiant d'interventions supplémentaires

Réalisée par CDHU - 2024

0 1 2 km



La listes des immeubles prioritaires, compris dans les périmètres renforcés, est en annexe 1.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Afin de répondre aux difficultés du territoire, et en cohérence avec les politiques menées jusque là, des enjeux ont été identifiés.

#### 2.1. Les enjeux rattachés à l'ensemble du territoire

- Lutter contre la précarité énergétique et l'inconfort thermique par des travaux d'isolation des murs, toitures, planchers et de mise en place de systèmes de chauffage plus performants, afin de soulager les 15% des ménages de la CCLS subissant la précarité thermique et ceux vivant dans des logements trop énergivores. Souvent ces ménages sont également susceptibles de faire partie de la part de la population vivant sous le seuil de pauvreté (19%), n'ayant pas d'autre choix que de conserver leur logement souvent en bâti ancien. Si l'on observe la nature des projets d'amélioration énergétique passés, une grande partie des dossiers sont dédiés aux aides « au geste » souvent du fait du peu de ressources financières du public concerné. L'OPAH a pour objectif d'encourager des rénovations globales puisque seules les rénovations ambitieuses permettent d'améliorer durablement la performance énergétique des logements. Ainsi cet enjeu s'inscrit tant dans une démarche de lutte contre le réchauffement climatique que d'intervention sociale.
- Adapter les logements à la perte d'autonomie (vieillesse et handicap), afin d'offrir à une population vieillissante grandissante - occupant souvent un bâti ancien, mal adapté et de grande taille - des conditions d'habitat propices à son épanouissement et aux interactions sociales. En effet, les besoins d'adaptation des logements à la perte de mobilité augmentent à mesure que les personnes âgées souhaitent se maintenir à domicile, en lien, parfois, avec des ressources financières modestes. Il s'agira ainsi de connaître les besoins en mobilité et d'œuvrer en ce sens notamment en adaptant des marches sur le perron, des escaliers, baignoires, éviers, dimensions d'ouvertures etc.
- Lutter contre l'habitat indigne que subissent les ménages modestes et très modestes, n'ayant pas les ressources financières et juridiques de faire ou d'exiger des rénovations sur leur logement. Rappelons que selon l'estimation, datée de 2019, environ 270 personnes subiraient des conditions d'habitat indignes au sein du parc privé de l'intercommunalité.
- Accompagner les propriétaires d'un point de vue technique, juridique et financier en vue de la réalisation de leurs travaux.
- Communiquer sur l'accompagnement possible dans le cadre de l'OPAH, notamment auprès des publics les plus précaires et isolés. L'OPAH propose des aides plus incitatives qu'ordinaires, en privilégiant et encourageant notamment les propriétaires qui réalisent

des projets ambitieux. Pour véritablement aboutir à desancements de travaux, une communication ciblée envers ces bénéficiaires sera essentielle. La communication et les premières prises de contact pourraient s'appuyer sur des acteurs locaux, au contact du public ciblé.

- Rendre intelligible le foisonnement de dispositifs dédiés à l'amélioration de l'habitat :  
L'Espace Conseil France Rénov' profite déjà au public de l'intercommunalité en intervenant notamment sur la question de la rénovation énergétique. Il s'agira de bien articuler le rôle de ce dispositif avec celui de l'OPAH, afin de favoriser une bonne lisibilité de la communication et la meilleure prise en charge possible de tous les propriétaires.
- Mobiliser des entreprises locales dans l'effort entrepris autour de l'habitat, pour soutenir leur santé économique, dans un contexte où l'emploi est relativement dépendant du pôle stéphanois et affecté par la déprise industrielle.

## 2.2. Les enjeux associés spécifiquement aux centres-bourgs

- Soutenir la sortie de vacance de logements pour renforcer une offre locative de qualité :  
En effet, dans une situation de déficit de logements locatifs de qualité, il est important de favoriser la sortie de vacance au bénéfice de logements locatifs privés de qualité, en particulier dans les centres-bourgs. Des aides aux travaux pour projets de logements locatifs conventionnés devraient permettre à des ménages à faible revenu, qui font face à des difficultés croissantes d'accès à un logement convenable, de se doter de logements de qualité. Cette hypothèse est d'autant plus souhaitable, que 2/3 des 1280 logements vacants et dégradés de l'intercommunalité se situent dans les centres anciens à proximité des services et des commerces, une condition nécessaire pour la revitalisation des centres.
- Améliorer la qualité des logements dégradés au sein du parc locatif existant : les centres-anciens comptent un certain nombre de logements dégradés et mal isolés, mis sur le marché de la location. L'importante tension sur le marché locatif a pour conséquence la mise en location d'une offre de logements n'ayant pas fait l'objet de travaux récents et qui relève de l'habitat indigne. Ces biens locatifs trouvaient jusqu'à là preneurs, malgré leur état. Néanmoins, en vue de la prise d'effet de la loi Climat et résilience -réduisant progressivement la possibilité de mettre en location des logements en classe G, puis F en 2028 et enfin E en 2034 - un nombre important de logements du parc locatif des centres-bourgs d'Aurec sur-Loire, de Saint-Didier-en-Velay, de Saint-Just Malmont et de La Séauve-sur-Semène, ne pourront plus être loués. Cette règle aura pour effet une réduction de la possibilité de se loger. Plus généralement l'amélioration de conditions parfois insalubres, que subissent certains ménages, relève d'un devoir social. Il y'a donc intérêt à repérer et traiter rapidement les situations de logements indignes et dégradées au sein du parc locatif, par des rénovations globales ou par des mises aux normes thermiques.
- Repérer et traiter, de façon pro-active, les situations d'habitat indigne repérées comme prioritaires, Il est important d'adopter une stratégie pro-active auprès de propriétaires

dont les biens sont en situation alarmante, pour faciliter la mise en œuvre de travaux. Ces immeubles devront dans certains cas mobiliser la police du maire ou du préfet pour intimor le propriétaire à réaliser les travaux. Il peut s'agir de biens occupés par des propriétaires occupants ou encore de biens mis en location. Certains immeubles figurent déjà dans la liste des immeubles prioritaires. Une attention particulière devrait également être portée aux syndicats de copropriété en difficultés, sujets à des difficultés techniques et juridiques supplémentaires dans la rénovation de leurs immeubles.

- Valoriser les fronts bâtis des anciens-bourgs médiévaux et industriels : Les centres-bourgs sont caractérisés par des formes bâties et des matériaux locaux et traditionnels qui constituent un patrimoine vernaculaire et une cohérence architecturale et paysagère sur le territoire. En particulier, les façades et les éléments visibles depuis l'espace public (portes, menuiseries, balcons, toitures, etc.) constituent une vitrine des bourgs et villages. Leur qualité et leur entretien sont donc primordiaux, pour ne pas assister à un déclin de l'aspect général de certains secteurs. La rénovation des façades permettrait dans un premier temps d'œuvrer pour l'embellissement du décor patrimonial et impacterait de façon positive la fréquentation des lieux. Tous autres travaux devraient viser une intégration cohérente au sein des formes et caractéristiques urbaines. Par ailleurs, cette logique de fréquentation ne va pas sans une lutte contre la vacance commerciale et résidentielle, environnante.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Ensemble du territoire intercommunal

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

###### Descriptif du dispositif

L'objectif de ce volet est de favoriser la mise en œuvre de projets globaux de traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé, par la mise en place d'une aide significative permettant d'atteindre des taux de subvention suffisamment incitatifs pour déclencher la réalisation de projets.

L'OPAH fera appel à des subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants (PO), qui souhaitent réaliser des travaux permettant de sortir leurs logements d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé.

Des subventions de l'Anah, dédiés à la lutte contre l'habitat indigne seront délivrées à des propriétaires bailleurs ou cédants, dans la mesure où leur bien serait localisé dans un des périmètres renforcés identifiés.

- **Repérage des logements potentiellement indignes ou très dégradés**

L'OPAH devra permettre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé sur son périmètre pour estimer les *situations présumées d'insalubrité*. Ce repérage s'appuiera sur la connaissance du territoire des élus, sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et procédures existantes, ainsi que sur des diagnostics ou visites d'immeubles. Ces repérages seront étayés par une analyse technique complète de l'état des biens immobiliers. Une synthèse devra signaler le danger, le manquement au RSD, le niveau d'insalubrité, d'indécence.

Par ailleurs, conformément à la loi Climat-Résilience, les logements ayant des consommations d'énergie finale supérieure à 450kWh par m<sup>2</sup> de surface habitable, sont considérés comme indécents. Ainsi, il sera nécessaire que l'opérateur soit attentif, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, aux performances énergétiques des logements locatifs en particulier.

L'opérateur devra par ailleurs mener toute action permettant d'améliorer le repérage des situations (partenariats, communication, information, formation...)

Les situations qui auront fait l'objet de demandes d'aides sur cette thématique ou les situations présumées d'habitat indigne repérées feront l'objet d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants, transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux...) Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. L'équipe de suivi-animation devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les propriétaires dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. Elles seront, par la suite, soumises à la décision du comité technique, qui coordonnera l'intervention des différents partenaires.

- **Recours à des aides locales complémentaires**

En complément des aides de l'Anah, un soutien sera apporté par les collectivités locales :

- Le Département de la Haute-Loire prévoit, dans son règlement des aides à la pierre 2023-2028, des aides à la sortie d'insalubrité qui pourront être sollicitées pour les propriétaires occupants en situation d'habitat indigne ;

- La Communauté de Communauté soutiendra également de projets de sortie d'habitat indigne des propriétaires occupants, ainsi que le conventionnement locatif social pour la réhabilitation de logements très dégradés, en secteurs renforcés
- Les communes de Saint-Didier-en Velay, Aurec-sur-Loire, Saint Just-Malmont, La Séauve-sur-Semène soutiendront également les projets de rénovation et de conventionnement locatif social pour la réhabilitation de logements très dégradés, sur leur centre-bourg.

Ces aides de la CCLS et des communes sont décrites dans le règlement *ad hoc*. L'opérateur sollicitera par ailleurs tout autre acteur pouvant financer ce type de travaux.

- **Assistance technique et sociale**

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire occupant concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé constitué, tout d'abord d'une bonne information des ménages sur les risques, droits et devoirs ainsi que sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires ; Cet accompagnement se composera également d'une assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières et si nécessaire, d'un travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant ainsi que de prévision de solutions de relogement *provisoire*. L'opérateur sera également chargé du suivi du bon déroulement de la phase de travaux et de la coordination avec les partenaires impliqués.

### Objectifs

L'objectif de ce volet est de soutenir, sur l'intégralité de l'intercommunalité et pour une période de 3 ans, la rénovation de **26 logements indignes ou dégradés**.

-dont **2 logements indignes occupés par leurs propriétaires**

-dont **8 logements vacants** indignes et très dégradés, destinés à être rénovés après avoir été rachetés par des propriétaires occupants,

-dont **16 logements dégradés détenus par des propriétaires bailleurs**,

### Indicateurs de suivis

- Nombre de situations d'habitat indigne repérées
- Nombre de dossiers LHI propriétaire occupant ;
- Nombre de dossiers LHI/Travaux lourds propriétaire bailleur.
- Nombre de situations effectives de sortie d'habitat indigne

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

#### Descriptif du dispositif

La collectivité souhaite contribuer à l'amélioration du confort et des performances énergétiques d'un parc vieillissant, et ainsi lutter contre la précarité énergétique. Elle envisage une amélioration de la performance énergétique des logements par l'obtention de subventions permettant la réalisation de travaux globaux (plutôt que par geste). Ce volet vise également à maintenir une offre locative satisfaisante et de qualité, puisque depuis la promulgation de loi Climat et Résilience, en 2021, les logements loués doivent répondre à des standards thermiques plus élevés.

Des subventions de l'Anah et du Département seront mobilisables pour les propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB) souhaitant, à juste titre, réaliser des travaux d'économie d'énergie.

Dans ce cadre, les actions à réaliser sont les suivantes :

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

15% des ménages de la CCLS sont en situation de précarité thermique. L'OPAH devra ainsi permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via les observations de l'opérateur lors des visites mais aussi par un travail partenarial, avec l'EPCI, les élus locaux, les services ou travailleurs sociaux ainsi que d'autres acteurs de proximité. Le dispositif visera en priorité le traitement des logements considérés comme des passoires thermiques, en étiquette F et G.

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

Cette opération est l'occasion de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements, aux avantages, bénéfices et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Ce travail sera particulièrement important pour sensibiliser les propriétaires bailleurs qui ne pourront, bientôt plus mettre en location leurs logements énergivores. Des actions d'information-formation collectives devront être animées, notamment avec le département, en charge du SPPEH. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération et des d'actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aide à domicile, ...) seraient profitables.

- **Coordination entre l'opérateur et l'Espace Conseil France Rénov'**

Depuis le 1 janvier 2022, le SPPEH - Service Public de la Performance Energétique et de l'Habitat- développé à l'échelle départementale de la Haute-Loire auquel s'est substitué l'Espace Conseil

France Rénov', met en place une plateforme internet et un numéro unique. L'objectif de l'ECFR est d'accompagner les propriétaires dans leur parcours de travaux afin de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés et de limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Pour faciliter le parcours des usagers dans leurs démarches, l'Espace Conseil France Rénov' assurera le premier niveau d'information, puis pourra orienter les demandeurs vers l'opérateur de l'OPAH, dans le respect des règles de neutralité et de libre entreprise découlant du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

- **Mobilisation des aides aux travaux**

L'opérateur se chargera d'accompagner les ménages éligibles dans leur montage de dossier de subventions et sera attentif à adapter les demandes au regard des conditions sociales et de logements des ménages.

- **Accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs modestes et très modestes**

Il est à noter que l'opérateur de l'OPAH proposera un accompagnement « Mon Accompagnateur Rénov' » obligatoire pour bénéficier d'une aide dans le cadre d'un parcours accompagné.

Tous les propriétaires modestes et très modestes souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer par l'opérateur :

Une visite-conseil incluant :

- la réalisation d'un audit réglementaire
- un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles
- Une proposition de *scenarii* 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 (Anah parcours accompagné ou Ma Prime Rénov', Prime sortie de passoire thermique, département, etc.).
- Un accompagnement au montage technique du projet ;
- Un accompagnement à la mobilisation des aides financières disponibles
- Une visite de fin d'accompagnement à la livraison du chantier.

### Objectifs

L'objectif de ce volet est de soutenir, sur une période de 3 ans, la rénovation de **56 logements** :

- dont 48 logements qui pourront bénéficier d'aides destinées aux propriétaires occupants
- dont 8 logements qui pourront profiter des aides destinées aux propriétaires bailleurs.

#### Indicateurs de suivis

- Nombre de situations de précarité énergétique signalées et détectées
- Nombre de passoires thermiques signalées et détectées
- Nombre de dossiers propriétaires occupant Energie, pris en charge
- Nombre de dossiers propriétaires bailleur Energie, pris en charge

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

#### Descriptif du dispositif

L'objectif consiste à aider les ménages à réaliser des travaux favorisant l'autonomie des personnes à mobilité réduite (vieillesse et handicap) dans le logement qu'elles occupent. Ces travaux seront destinés aux propriétaires occupants et devraient permettre d'aider les occupants du logement comme leurs accompagnants. En effet, ils permettront d'une part d'offrir la possibilité au public en question de rester à domicile et de réduire les conséquences de leur perte d'autonomie, voire de leur isolement mais aussi de faciliter le soutien et les soins des aides à domicile ou des familles.

Dans ce cadre, les actions à réaliser sont les suivantes :

- **L'information et l'assistance aux propriétaires et occupants concernés.**

Une communication à destination des ménages concernés par le sujet sera mise en œuvre. Pour cela, l'opérateur sollicitera les partenaires pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

Les personnes âgées ont besoin d'un interlocuteur rassurant et identifié par leur aide à domicile ou la collectivité (par les élus, par les secrétaires de mairie, etc...) pour intervenir ensuite à domicile. C'est pour cela qu'il est important en amont de créer des liens avec les acteurs locaux du territoire et avec les « tiers de confiance » de ces personnes âgées.

L'opérateur devra faire connaître le dispositif chez d'autres acteurs locaux qui peuvent être relais auprès des publics cibles (aide à domicile, associations, personnel soignant, kiné, élus, secrétaires de mairie).

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires auprès du public. Ces actions seront mises en œuvre à travers une communication adaptée, des temps d'échange collectifs et des actions d'information-formation.

- **Réalisation d'un diagnostic et proposition d'un programme de travaux adapté**

Selon le diagnostic technique du logement réalisé et au regard des besoins du ménage, des préconisations adaptées seront apportées.

Ces modalités d'intervention sur le logement devront se faire en étroite relation avec les structures intéressées, en particulier la Maison Départementale de l'Autonomie (MDA) et avec le recours, si nécessaire, à un ergothérapeute.

Le territoire compte peu de copropriétés et l'enjeu de l'autonomie au sein des copropriétés, n'est pas ressorti prioritaire de l'étude pré-opérationnelle, toutefois, l'opérateur devra s'assurer de l'absence de frein à l'autonomie dans les parties communes et, en cas de difficulté, de proposer des pistes d'action.

L'accompagnement dans l'adaptation du logement devra également être l'occasion de préconiser des interventions pour améliorer la performance et le confort énergétique des logements. Il sera en effet attendu de l'opérateur d'être attentif lors des sollicitations sur des projets d'adaptation à la possibilité de créer des projets dit « mixtes » mêlant rénovation énergétique et adaptation.

Les projets de mise en accessibilité des logements locatifs pourront également être accompagnés, dès lorsqu'ils concernent des locataires déjà en place afin de favoriser leur maintien.

L'opérateur sera chargé d'accompagner les potentiels bénéficiaires, dans les démarches de montage de dossier de demande de subvention. Les profils ou ménages les plus fragiles bénéficieront d'un accompagnement renforcé (voir volet social 3.1.5).

- **Mobilisation des aides des collectivités**

La CCLS met en place un abondement des subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants, modestes et très modestes qui souhaitent réaliser des travaux permettant le maintien à domicile des personnes.

Cette aide s'ajoutera aux aides des autres partenaires financeurs (Ma Prime Adapt).

### Objectifs

L'objectif de ce volet est de soutenir, sur une période de 3 ans, les travaux de **70 logements occupés par leurs propriétaires, sur l'intégralité de l'intercommunalité.**

### Indicateurs de suivis

- Nombre de dossiers Autonomie de la personne déposés

- Nombre de travaux d'adaptation à l'autonomie engagés
- Nombre de logements donnant satisfaction à ces occupants, suite aux travaux

### **3.1.4. Volet social**

#### Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux autres volets de la présente convention et plus particulièrement associable à la lutte contre l'habitat indigne, à la précarité énergétique et à l'autonomie des personnes. À ce titre, il est impératif pour l'ensemble des propriétaires de logements en immeubles prioritaires, souhaitant entreprendre des travaux ou l'amélioration de copropriétés. Ce volet est également à considérer dès lors que des ménages fragiles, en difficulté face à certaines démarches, nécessitent un accompagnement privilégié.

- **Evaluation et accompagnement social des ménages**

L'opérateur de l'OPAH devra conseiller les propriétaires occupants ou bailleurs, pour leur montage de dossiers de demande de financement. Concernant les ménages repérés comme en difficulté, il leur sera proposé 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 ne doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux des communes ou du Département. L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (les différents CCAS, associations, CAF/MSA, 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.

Les propriétaires et locataires des immeubles identifiés comme prioritaires disposeront d'un accompagnement privilégié, incluant en complément de ceux cités précédemment, un diagnostic multicritère, la constitution d'un plan d'action individualisé, d'études de faisabilité et d'un suivi attentif du comité technique partenarial.

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

L'opérateur d'OPAH 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 d'habiter.

- **Accompagnement des ménages locataires de logements conventionnés**

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leurs logements dans le cadre de l'OPAH vers une agence immobilière à vocation sociale intervenant sur le département. Cette potentielle prise en gestion par l'agence permettra aux bailleurs de sécuriser leurs locations.

#### Objectifs

L'objectif est de proposer un accompagnement social *renforcé pour tous les propriétaires d'un logement en immeuble prioritaire mais aussi un accompagnement suffisant* pour tous les dossiers qui le nécessitent.

#### Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages en situation présumée ou avérée d'habitat indigne, informés individuellement ou collectivement du dispositif
- Nombre de ménages en situation présumée ou avérée d'habitat indigne, accompagnés jusqu'aux travaux
- Nombre de ménages ayant bénéficiés d'une évaluation sociale
- Nombre de dossier, ayant fait suite à une évaluation sociale, qui ont été accompagné
- Nombre de ménages accompagnés dans la recherche de solution d'hébergement
- Nombre et types d'hébergements organisés

### 3.2. Périmètres renforcés

L'intervention renforcée s'appliquera aux centre-bourgs d'Aurec-sur-Loire, Saint-Just-Malmont, Saint-Didier-en-Velay et La Séauve-sur-Semène. Elle s'explique par une volonté de réaffirmer les centralités, confrontées à une croissance de la vacance et à des problématiques de dégradation, plus complexes à solutionner sur du bâti ancien. C'est pourtant les secteurs qui concentrent le plus de biens locatifs. Cela révèle l'importance de leur rénovation afin de pouvoir offrir un parc résidentiel abordable et de qualité et ne pas assister à une précarisation accrue des centres anciens et de leurs habitants.

### **3.2.1 Volet urbain**

#### Descriptif du dispositif

Dans le cadre des projets de revitalisation territoriale de Petite Ville de Demain, les communes d'Aurec-sur-Loire, de Saint-Didier-en-Velay et de Saint-Just-Malmont, manifestent une volonté forte de réaffirmer leurs centralités et d'améliorer leurs cadres de vie. La commune de La Séauve-sur-Semène, s'inscrit également dans cette dynamique, sans bénéficier du programme. En effet touchée par des problématiques de faible attractivité et de vacance, notamment lié à son tissu urbain organisé en village-rue.

Les interventions sur l'habitat en centres-bourgs vont se construire en synergie avec les projets portés par les communes à cette échelle. Sur la durée de l'OPAH, voici les projets qui seront mis en œuvre par les communes.

#### **Aurec-sur-Loire :**

- Création d'une halle commerçante couverte
- Réaménagement des espaces de circulation, intégration de végétation, mise en valeur du centre médiéval

#### **Saint-Didier-en-Velay :**

- Réaménagement des places du Senis et du Vallard et du Boulevard des Jardins
- Construction d'un petit immeuble de logements collectifs haut-de-gamme dans le centre-bourg

#### **Saint-Just-Malmont :**

- Réaménagement du centre-bourg : circulation piétonne, verdissement, stationnement
- Réfection de la Mairie

#### **La Séauve-Sur-Semène :**

- Réaménagement de l'entrée Est et du pôle administratif et commercial à proximité

#### Objectifs

- Nombre de projets en cours
- Nombre de projets réalisés

### **3.2.2. Volet immobilier**

#### Descriptif du dispositif

Les quatre périmètres renforcés concentrent une forte part des ménages précaires qui subissent des difficultés croissantes à se loger décemment. L'OPAH s'engage à lutter contre les difficultés d'accès au logement en exploitant des logements qui ne sont pas habités, notamment à des fins locatives. Pour se faire, la CCLS souhaite engager la création d'une offre de logements locatifs abordables et qualitatifs, par la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants. Cette réhabilitation des logements vacants permettrait également de redorer l'image de certains centres-anciens et de les rendre plus attrayants.

L'opérateur aura pour rôle de favoriser la remise sur le marché des logements vacants sur les périmètres renforcés, en se saisissant tout d'abord des immeubles repérés comme prioritaires. En effet, en traitant 26 adresses identifiées comme prioritaires, 49 logements, actuellement vacants pourraient devenir habitables.

- **Animation pro-active des immeubles prioritaires**

Suite au repérage des immeubles dégradés qui a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, une liste de **26 adresses prioritaires**, dont 4 copropriétés potentiellement en difficulté, a été dressée. Ces immeubles prioritaires représentent 74 logements.

Il s'agit d'immeubles validés comme prioritaires pour des travaux de réhabilitation au titre :

- de l'état de dégradation des immeubles ;
- de leur vacance présumée ou avérée ;
- de leur situation géographique prioritaire.

Sur ces immeubles, l'opérateur de l'OPAH 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.
- Le montage de dossiers

Des actions d'accompagnement spécifique 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°2) pourra évoluer au cours de l'OPAH, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires, et sur simple validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention).

Un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles sera réalisé tout au long de la convention.

L'enjeu sur ces parcelles prioritaires est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération. Dans le cas où des propriétaires se montreraient réfractaires suite au premier travail pro-actif et incitatif mené durant l'OPAH, une partie de ces adresses pourra faire l'objet de mesures coercitives (arrêté de mise en sécurité).

- **Recours à des dispositions incitatives complémentaires**

Afin de soutenir la réalisation de travaux ambitieux en centre-ancien, la CCLS abondera les aides de l'Anah pour soutenir :

- La sortie de vacance de logements rachetés par des propriétaires occupants accédants, sous les plafonds de ressources de l'Anah ;
- La réhabilitation de logements dégradés ou très dégradés pour la réalisation de logements locatifs conventionnés.

Les quatre communes, bénéficiant d'un secteur renforcé, abonderont également sur ce dernier poste dédié aux propriétaires bailleurs.

Travaux lourds et conventionnement : Dans le but de favoriser la sortie de vacance et la création d'une nouvelle offre de logements dans les secteurs renforcés, les communes d'Aurec-sur-Loire, de La Séauve-Sur-Semène, Saint-Just-Malmont et de Saint-Didier-en-Velay mettront à disposition des aides complémentaires pour la réalisation de travaux lourds par les propriétaires bailleurs en vue de la création de logements locatifs conventionnés.

Le conventionnement locatif avec l'Anah suppose un engagement des propriétaires à louer à des locataires situés sous les critères de ressources fixés par l'Anah, pendant six années, en contrepartie de subventions aux travaux et d'avantages fiscaux.

Intermédiation locative : Ce dispositif permettra, par le biais d'une agence immobilière à vocation sociale, de proposer aux projets bailleurs la gestion directe de leur bien qui sera mis à disposition de publics précaires, une bonification des aides de l'Anah et des avantages fiscaux est alors consentie pour les propriétaires (liste complète des acteurs capables de porter de l'intermédiation locative disponible auprès de l'Anah).

Prime sortie de vacance : L'Anah propose également une prime de sortie de vacance pour les projets bailleurs cumulable à l'aide aux travaux sur logements dégradés et très dégradés, qui pourra être mobilisée sur les communes de Saint-Just-Malmont, Saint-Didier-en-Velay et La Séauve-sur-Semène.

Conventionnement sans travaux : Le conventionnement sans travaux de logement pourra être mobilisé sous réserve de la décence des logements à la suite d'une visite de l'opérateur.

- **Mise en place éventuelle d'Opération de Restauration Immobilière**

Dans le cas où l'animation et les propositions de subventions n'auraient pas suffi à enclencher les travaux sur les immeubles répertoriés comme prioritaires, des Opérations de Restauration Immobilière – ORI- pourront être mises en place.

Cet outil permet, pour des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation de travaux encadrés par déclaration d'utilité publique.

L'outil a pour vocation de :

- Motiver la mise en œuvre d'un projet de travaux, visant l'habitabilité des logements et donc la sortie de vacance ;
- Faciliter les mutations ou le délaissement, si le propriétaire ne souhaite pas réaliser les travaux.

Une dizaine d'immeubles ont été identifiés, dans l'étude pré-opérationnelle, comme pouvant être pré-fléchés vers ce dispositif. Ils ont été intégrés dans la liste des immeubles prioritaires. Toutefois, l'animation des immeubles prioritaires permettra de confirmer ou affiner cette première liste.

### Objectifs

L'objectif de ce volet est de soutenir, au sein des périmètres renforcés, la rénovation et/ou sortie de vacance de **37 logements**, par la réalisation de travaux lourds :

-**dont 8 logements vacants** indignes et très dégradés, destinés à être rénovés après avoir été rachetés par des propriétaires occupants,

- dont 16 logements détenus par des propriétaires bailleurs,
- dont 13 logements en copropriété ;

#### Indicateurs de suivis

- Nombre de dossiers Travaux lourds déposés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché locatif
- Nombre d'immeubles prioritaires réhabilités

### **3.2.3. Volet copropriété en difficulté**

#### Descriptif du dispositif

La CCLS souhaite également mener ses actions contre l'habitat indigne à travers une enveloppe destinée spécifiquement aux copropriétés en difficulté.

Quatre copropriétés ont, au cours de l'étude pré-opérationnelle, été répertoriées comme potentiellement en difficulté, et à ce titre, inscrites à la liste des immeubles prioritaires. Ces dernières bénéficieront d'un accompagnement renforcé et prioritaire. Si de premiers signes justifient l'inscription à ce volet, leur caractère de copropriété en difficulté (fragilités multithématiques) sera à confirmer par la réalisation d'un diagnostic multicritères.

La suppression et/ou l'ajout de nouvelles copropriétés en difficulté dans la convention devront obligatoirement passer par la signature d'un avenant à la présente convention.

Dans ce cadre, les actions à réaliser sont les suivantes :

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

4 copropriétés, soit environ 13 logements, seront à traiter dans ce volet « copropriété en difficulté ». Ces immeubles devront recevoir une attention particulière, lors de la phase de diagnostic multicritères, à travers une analyse fine des situations juridiques et financières des copropriétés mais également de leurs gestions et fonctionnements. Suite à ce diagnostic multicritère, des préconisations devront être formulées le cas échéant pour améliorer la gestion des copropriétés.

Un plan d'action définissant clairement les actions d'accompagnements spécifiques à chaque copropriété sera attendu. Il se composera :

- D'information et d'une formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;

- D'aide à la mise en place ou au renouvellement d'organes de gestion (syndic, conseil syndical) ;
  - D'aide à la construction et au suivi d'un plan de recouvrement des impayés de charges ;
  - D'aide à la rationalisation des charges ;
  - D'accompagnement social des copropriétaires en difficulté ;
  - D'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation
  - D'un programme de travaux adapté.
- **Aides au redressement de gestion des copropriétés en difficulté**

En amont de tous travaux, une aide au redressement de la gestion des copropriétés est prévue par l'Anah pour accompagner les copropriétés à la résolution de leurs difficultés de fonctionnement (organisation, juridique, foncière, gestion financière...). Elle pourra être mobilisée pour les copropriétés reconnues en difficulté suite au diagnostic multicritères réalisé par l'opérateur, et inscrites dans la liste des copropriétés en difficulté annexée à la présente convention d'OPAH. Elle participe aux surcoûts occasionnés par le redressement des copropriétés (frais de notaire, de géomètre, d'avocat, mobilisation supplémentaire du syndic au titre de la gestion courante, etc).

- **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 mobilisée auprès de l'Anah pour le programme de travaux prescrit sur les parties communes par l'opérateur.

L'intercommunalité mettra également en place un abondement des subventions de l'Anah dédiés aux syndicats de copropriétaires afin d'encourager des travaux de réhabilitation.

Les bailleurs dont les logements seront détectés lors du diagnostic de copropriété comme nécessitant des travaux d'amélioration ou mise en décence seront fortement invités à réaliser des travaux d'amélioration du logement loué, et à conventionner leur logement avec l'Anah.

### Objectifs

L'objectif de ce volet est de soutenir, sur une période de 3 ans, les travaux de **13 logements situés dans des copropriétés en difficulté**.

### Indicateurs de suivis

- Nombre de copropriétés accompagnées pour des projets de travaux

- Nombre de rénovations en copropriétés engagées
- Montant des travaux engagés par copropriété
- Montant des aides financières accordées

### 3.2.4. Volet foncier

#### Descriptif du dispositif

Certains immeubles ou îlots, en lien avec leur état de dégradation avancée ou la nécessité de forte restructuration, ne pourront pas faire l'objet d'un projet porté par le privé. Ce volet prévoit alors les moyens nécessaires pour la restructuration urbaine et la réhabilitation portées par le secteur public, lorsque les outils incitatifs et pro-actifs n'ont pas suffi à engager les réhabilitations envisagées. Ce volet précise les moyens nécessaires pour la maîtrise foncière et la mise œuvre de projets d'amélioration de l'habitabilité et de cadre urbain.

- **Projets de renouvellement urbain**

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'action privée, même soutenue par l'OPAH, ne permettra pas une opération viable. La réhabilitation de ces immeubles nécessitera l'intervention publique.

Ainsi, deux emplacements sont visés dans la présente convention, un plan de situation est présenté en annexe n° 3 :

- **18 Rue Bas Vernay** à Saint-Just-Malmont : Parcelle AS0197. Il s'agit d'un immeuble vacant et très dégradé
- **29 Rue Bas Vernay** à Saint-Just-Malmont : Parcelle AS0344. Il s'agit d'un immeuble vacant et dégradé

L'objectif, sur ces deux immeubles, serait de rechercher un portage public ou para-public des parcelles concernées, pour entreprendre un projet d'aménagement incluant réhabilitation lourde, restructuration voire démolition partielle, afin de créer de nouveaux logements attractifs, répondant aux standards actuels (en termes d'éclairage, de taille, d'accès à des espaces extérieurs, etc.), qui pourront être remis sur le marché en accession ou en location.

Il s'agira, pour poursuivre cet objectif, d'évaluer la faisabilité de telles opérations et leur éligibilité aux dispositifs de financement de l'Anah RHI/THIRORI (projet multi-sites).

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

*Etudes d'éligibilité RHI/THIRORI :*

Des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités et les périmètres d'intervention à retenir pour le traitement de ces immeubles. Les études d'éligibilité concernant ces deux immeubles devront être lancées dès le début de l'OPAH.

Elles auront ensuite 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 à l'Anah en fin d'étude. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

La commune (via Inge43 par exemple) s'engage à réaliser les études d'éligibilité RHI/THIRORI au démarrage de l'OPAH. Si les conditions de mise en œuvre sont validées, la commune enclenchera une étude de calibrage, afin de déterminer les modalités opérationnelles.

### Objectifs

Sur l'ensemble des 3 années, il est prévu la réalisation de 2 études de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI.

### Indicateurs de suivis

- Nombre d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité pris
- Nombre de parcelles acquises
- Nombre d'études de faisabilité RHI-THIRORI lancées

## **3.2.4. Volet patrimonial**

### Descriptif du dispositif

Comme évoqué précédemment, cette OPAH s'inscrit dans une démarche de revitalisation des centralités anciennes, et plus spécifiquement sur les communes d'Aurec-sur-Loire, Saint-Just-Malmont, Saint-Didier-en-Velay et La Séauve-sur-Semène. Si les rénovations pour l'habitabilité des bâtis sont importantes pour l'attractivité de ces centres-bourgs, l'embellissement et la valorisation du patrimoine le sont également.

Ainsi, l'EPCI et les quatre communes soutiendront des rénovations de façades par des subventionnements et seront attentifs à ce que les projets de réhabilitation ou d'isolation en centres anciens soient en adéquation avec les préoccupations visuelles et patrimoniales.

- **Aides spécifiques au ravalement des façades**

L'aide à la rénovation des façades apportera un soutien complémentaire à la revitalisation des centres-bourgs par une amélioration ambitieuse de la qualité visuelle des centres-bourgs, mais également par la mise en valeur du patrimoine architectural local.

Sur les périmètres renforcés de centres anciens, un linéaire façades resserré a été défini sur lequel :

- La CCLS accordera des aides au ravalement de façades,
- les quatre communes mettront à disposition des subventions en complément de celle de l'intercommunalité.

Les linéaires façade retenus figurent sur les cartes des secteurs renforcés en annexe n°1.

- **Prise en compte de la qualité architecturale des projets**

L'opérateur d'OPAH devra, dans les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique qu'il déploie sur les différents volets d'accompagnement aux travaux, veiller à la qualité architecturale des projets, tant par les aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets financés dans le cadre de l'OPAH devront respecter les règles d'urbanisme, ainsi qu'à Saint-Didier-en-Velay, le périmètre de protection du sites classés de l'église. L'ensemble des autorisations de travaux localisés dans le périmètre de 500 mètres seront soumises à l'avis des architectes des bâtiments de France - ABF.

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.).

L'opérateur sera chargé de coordonner les échanges entre les partenaires sur le sujet de la conciliation entre les enjeux de rénovation énergétique et de valorisation du patrimoine, au sein du comité technique, et si besoin dans le cadre de réunions de travail complémentaires (Fondation du Patrimoine pour défiscalisation des travaux d'intérêt patrimonial, etc.).

Des actions de sensibilisation autour de la préservation du patrimoine seront organisées par l'opérateur, en partenariat avec la Communauté de Communes, les communes et partenaires locaux.

### Objectifs

Sur l'ensemble des 3 années, les objectifs d'aides à l'amélioration des façades ont été fixés à **40 dossiers**.

### Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers d'aide à l'amélioration des façades.
- Nombre de biens ayant bénéficié d'une amélioration de façade

PROJET DE CONVENTION

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **165** logements minimum, répartis comme suit :

- **128** logements occupés par leur propriétaire modestes voire très modestes ou logements vacants destinés à l'accèsion à la propriété en secteur renforcé, dont 59 également soutenus par l'intercommunalité
- **24** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 16 également soutenus par l'intercommunalité
- **13** logements inclus dans des **4** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne et/ ou nécessitant des travaux de rénovation énergétique
- La collectivité porte par ailleurs des actions complémentaires, hors subventionnement de l'Anah.

Elle compte financer le ravalement de façades de **40 immeubles** en périmètres renforcés, par un co-subventionnement partagé entre l'intercommunalité et les communes concernées.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 165 logements minimum, répartis comme suit :

- **128** logements occupés par leur propriétaire modestes voire très modestes ou logements vacants destinés à l'accèsion à la propriété en secteur renforcé
- **24** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- **13** logements inclus dans des **4** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne et/ ou nécessitant des travaux de rénovation énergétique

## Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	Total
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>9</b>	<b>37</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>128</b>
Dont LHI et TD* (Ma Prime Logement Décent)	0	1	4	5	10
Dont MaPrimeRénov' * Parcours accompagné	4	14	16	14	48
Dont autonomie* (MaPrimeAdapt )	5	22	23	20	70
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>24</b>
Dont logements très dégradés et dégradés (intégrant une prime sortie de vacance)	0	2	8	6	16
Dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné	0	1	3	4	8
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>					
Dont loyer intermédiaire Loc'1		1	3	2	6
Dont loyer conventionné social Loc'2		1	4	4	9
Dont loyer conventionné social Loc'3			1		1

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### **5.1.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'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.

Au cours de cette OPAH, l'Anah s'engage auprès des propriétaires occupants, par des aides aux travaux lourds contre les logements indignes et les passoires thermiques ainsi qu'aux travaux pour l'autonomie de la personne. Des financements seront également accordés aux propriétaires bailleurs de logements dégradés et aux copropriétés.

### 5.1.2 Montants prévisionnels

	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	203 159 €	714 603 €	1 203 487 €	1 040 924 €	3 162 173 €
dont aides aux Travaux	122 504 € d'aides individuelles	593 148 € d'aides individuelles	1 041 632 € dont 958 052 € d'aides individuelles et 83 580 € aux copropriétés	958 324 € dont 886 684 € d'aides individuelles et 71 640 € aux copropriétés	2 715 608 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 162 173 €, selon l'échéancier suivant :

## 5.2. Financements de la maîtrise d'ouvrage, l'intercommunalité Loire Semène

### 5.2.1. Règles d'application

En lien avec les priorités du territoire, l'intercommunalité propose des aides aux travaux sur les thématiques suivantes :

- Les travaux de la lutte contre l'habitat indigne pour des propriétaires occupants et propriétaires accédants à un logement vacant en secteur renforcé, aux ressources modestes et très modestes (5% de subvention sur un plafond de 70 000€ HT de travaux);
- Les travaux dédiés à l'autonomie de la personne pour des propriétaires occupants très modestes (5% de subvention sur un plafond de 22 000 € HT de travaux) ;

- Les travaux de remise en état des copropriétés en difficulté (5% de subvention sur un plafond de travaux de 25 000€ HT/logement) ;
- Les travaux lourds sur les logements très dégradés ou dégradés de propriétaires bailleurs, qui s'engagent dans un conventionnement de leur logement auprès de l'Anah, en secteur renforcé (10% de subvention sur un plafond de travaux de 1500 € HT/m2 jusqu'à 80m2) ;
- Les travaux de façades, sur des linéaires ciblés en cœur de bourg, en secteur renforcé (10% de subvention sur les travaux, plafonné à 2500€ de subvention par projet).

Les objectifs par thématique et les aides aux travaux associées pour la CCLS figurent en annexe.

La CCLS s'engage également à financer l'enveloppe d'ingénierie restante, suite au financement de l'ingénierie par l'Anah.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **314 500€** selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels					
Dont aides aux travaux	1 750€	47 200 €	150 050 €	115 500 €	<b>314 500 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	A ajuster après consultation				

## 5.3. Financements des communes concernées par un périmètre renforcé

### **5.3.1 Règles d'application**

Les communes d'Aurec-sur-Loire, de La Séauve-sur-Semène, de Saint-Didier-en-Velay et de Saint-Just Malmont nécessitent, au vu de l'importance de leurs enjeux en matière d'habitat, des actions et investissements plus conséquents, notamment pour soutenir la remise sur le marché locatif de logements vacants et l'amélioration du parc locatif.

Les 4 communes concernées par un périmètre renforcé proposent des aides aux travaux sur les thématiques suivantes :

- Les travaux lourds sur les logements très dégradés ou dégradés de propriétaires bailleurs, qui s'engagent dans un conventionnement de leur logement auprès de l'Anah, en secteur renforcé (5% de subvention sur un plafond de travaux de 1500 € HT/m<sup>2</sup> jusqu'à 80m<sup>2</sup>) ;
- Les travaux de façades, sur des linéaires ciblés en cœur de bourg, en secteur renforcé (10% de subvention sur les travaux, plafonné à 2500€ de subvention par projet).

Les objectifs par thématique pour les communes et les aides aux travaux associées figurent en annexe.

Ces deux thématiques seront co-financées par la CC Loire Semène également.

### **5.3.2. Montants prévisionnels des communes concernées par un périmètre renforcé**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées aux aides aux travaux, par la commune d'Aurec-sur-Loire est de 28 500€.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les communes de Saint-Just-Malmont et de Saint-Didier-en-Velay est de 33 000€, par commune.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées aux aides aux travaux, par la commune de La Séauve-sur-Semène est de 37 500€.

Et, cela selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	Total
Enveloppes prévisionnelles pour Aurec-sur-Loire	--	4 500€ dont 4 500€ d'aides façades	9000 € dont 4 500€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 4 500€ d'aides façades	15 000€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 6 000€ d'aides façades	<b>28 500€</b>
Enveloppes prévisionnelles pour Saint-Just-Malmont	--	4 500€ dont 4 500€ d'aides façades	15 000€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 6 000€ d'aides façades	13 500€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 4 500€ d'aides façades	<b>33 000€</b>
Enveloppes prévisionnelles pour Saint-Didier-en-Velay	--	4 500€ dont 4 500€ d'aides façades	15 000€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 6 000€ d'aides façades	13 500€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 4 500€ d'aides façades	<b>33 000€</b>
Enveloppes prévisionnelles pour La Séauve-sur-Semène		4 500€ dont 4 500€ d'aides façades	13 500€ dont 9 000€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 4 500€ d'aides façades	19 500€ dont 13 500€ d'aides aux propriétaires bailleurs et 6 000€ d'aides façades	<b>37 500€</b>

## 5.4. Financements du département de la Haute-Loire

### 5.4.1 Règles d'application

Dans le cadre de sa compétence en matière d'action sociale et du fait de son statut de délégataires aux aides à la pierre, le département est habilité à fournir des aides afin de pallier les situations d'habitat indigne ou inconfortable.

Conformément à son règlement des aides en vigueur, le département de la Haute-Loire participera à l'OPAH en dégageant des fonds :

- pour la réhabilitation de logements indignes occupés par leurs propriétaires (15 % de subvention, avec un plafond de subvention de 7500€);
- pour travaux de rénovation thermique des propriétaires occupants très modestes (prime de 500 €) ;
- pour travaux de rénovation thermique des propriétaires bailleurs (prime de 2500€ par projet).

Ces estimations sont élaborées sur la base du règlement des aides actuel et sont susceptibles d'évoluer. Les conditions relatives aux aides du département et les taux maximaux de subvention sont donc susceptibles de modifications, en fonction des évolutions réglementaires.

Le département n'interviendra pas financièrement dans le champ de l'ingénierie.

### 5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département à l'opération est de 47 000€.

	2024	2025	2026	2027	Total
Enveloppes prévisionnelles d'aides aux travaux	1 000€	6 000€	19 000€	21 000€	<b>47 000€</b>

## **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**

Le maître d'ouvrage, la Communauté de Communes Loire-Semène, sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

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

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération et ce avec deux organismes différents :

Le **comité de pilotage stratégique** 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 composé :

- de l'opérateur de l'OPAH
- de la chargée de mission Petites Villes de Demain (et en charge du suivi de l'OPAH pour la CCLS)
- de représentants élus de la CCLS
- des Maires des 7 communes constitutives de l'EPCI, ou leur représentant,
- des membres du bureau de la CCLS
- du préfet de la Haute-Loire, délégué de l'Anah dans le département de la Haute-Loire ou son représentant,
- du Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Loire ou son représentant,
- de la Présidente du Département de la Haute-Loire, déléguée de l'Anah ou son représentant (élu),
- du Directeur des Solidarités Humaines (DSH) du Département ou ses représentants (techniciens),
  - o de la direction déléguée habitat (cellule aides à la pierre et cellule SPPEH),

- o de la direction déléguée action sociale-insertion (service social),
  
- du représentant de l'ARS,
  
- Et, selon les besoins, toutes personnes susceptibles d'apporter leurs connaissances en matière d'habitat, et du domaine social ou de l'urbanisme (représentants du secteur de l'immobilier (chambre des notaires, bailleurs HLM, ADIL...), du bâtiment (CMA, CAPEB, FFB)...).

*Le comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle et se réunira deux fois par an. Il permettra notamment le suivi des immeubles prioritaires, le suivi d'activité à partir d'une sélection d'indicateurs stratégiques, le suivi des actions de communication et la préparation des comités de pilotage. Il sera composé de l'opérateur de l'OPAH, du technicien en charge de l'habitat à la CCLS, de la chargée de mission Petites Villes de Demain, d'un représentant de l'Espace Conseil France Rénov', des représentants locaux de l'Anah, de l'élue référente en matière d'habitat, d'un représentant élu pour chaque commune avec un secteur renforcé, de l'architecte-conseil en charge de l'opération façades (si différent de l'opérateur). Il pourra être élargi à tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.*

## 6.2. Suivi-animation de l'opération

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

L'intercommunalité Loire-Semène prendra en charge l'ingénierie relevant du pilotage de projet, à savoir la coordination des partenaires, le suivi de l'avancement de l'opération mais aussi les actions de communication, d'organisation d'évènements et de médiation et négociation auprès des propriétaires pour qu'ils initient les démarches d'accompagnements. Elle instruira aussi les aides intercommunales en s'assurant du suivi de l'enveloppe financière, en collaboration avec l'opérateur.

Elle déléguera à un opérateur externe,

- l'accueil du public lors de permanences,
  
- les visites conseils permettant la réalisation diagnostic technique et énergétique,
  
- l'ingénierie financière,
  
- les montages de dossiers de subventions,
  
- les diagnostics techniques des logements touchés par l'habitat indigne ou la vacance,

-l'accompagnement renforcés des dossiers prioritaires et des ménages fragiles (diagnostic multicritère, accompagnement social, AMO aux collectivités sur les procédures LHI et copropriétés) ,

L'opérateur externe sera prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe d'animation retenue devra disposer des 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 : Anah, et les dispositifs fiscaux mobilisables, de droit commun.
  - Accompagnement social ;
  - Assistance sanitaire et sociale ;
  - Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
  - Conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété.
- 
- Agrément Mon Accompagnateur Rénov conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

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

Les missions de suivi-animation attendues sont les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, locataires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Diagnostic et suivi des immeubles prioritaires : élaboration d'un diagnostic multi-critères de chaque immeuble, proposition d'une stratégie d'intervention au comité

technique, animation renforcée et suivi du plan d'action à l'immeuble, en coordination avec tous les partenaires concernés ;

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires privés : conseil technique, assistance administrative et financière ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : repérage des ménages en difficulté, évaluation sociale, orientation vers les travailleurs sociaux de secteur ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ;
- Animation des instances de pilotage de l'opération
- Suivi-évaluation

Les missions sont décrites de manière plus détaillée, par volet, à l'article 3 de la présente convention.

Le suivi-animation devra respecter les conditions du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, ainsi que de l'arrêté du 14 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

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

L'équipe de suivi-animation devra mobiliser l'ensemble des acteurs sociaux, des partenaires financiers, et articulera son action notamment avec :

- Les services du Département de la Haute-Loire et notamment

L'Espace conseil France Rénov' de la Maison départementale de l'habitat,

La Maison des Solidarités du territoire (travailleurs sociaux),

La Cellule des aides à la pierre, services instructeur des aides de l'Anah et du Département

- Les services compétents de la CCLS et des 7 communes,
- Les services instructeurs des demandes de subventions
- Les services en charge des procédures coercitives,

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

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

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

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

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage 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 stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### Article 7 – Communication

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 les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

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, 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, 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 à 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 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah **du jj/08/2024** (de signature apposée par le dernier signataire) **au jj/08/2027**.

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

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

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

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

### Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Anah 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 8 exemplaires

<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour le maître d'ouvrage,</p>	<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour l'État,</p>
<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour l'Anah,</p>	<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour le Département</p>
<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour la commune d'Aurec-sur-Loire,</p>	<p>A.....</p> <p>Le .....</p> <p>Pour la commune de La Séauve-sur-Semène</p>
<p>Pour la commune de Saint-Didier-en-Velay</p>	<p>Pour la commune de Saint-Just -Malmont</p>

# Annexes

## annexe 1 : les périmètres renforcés

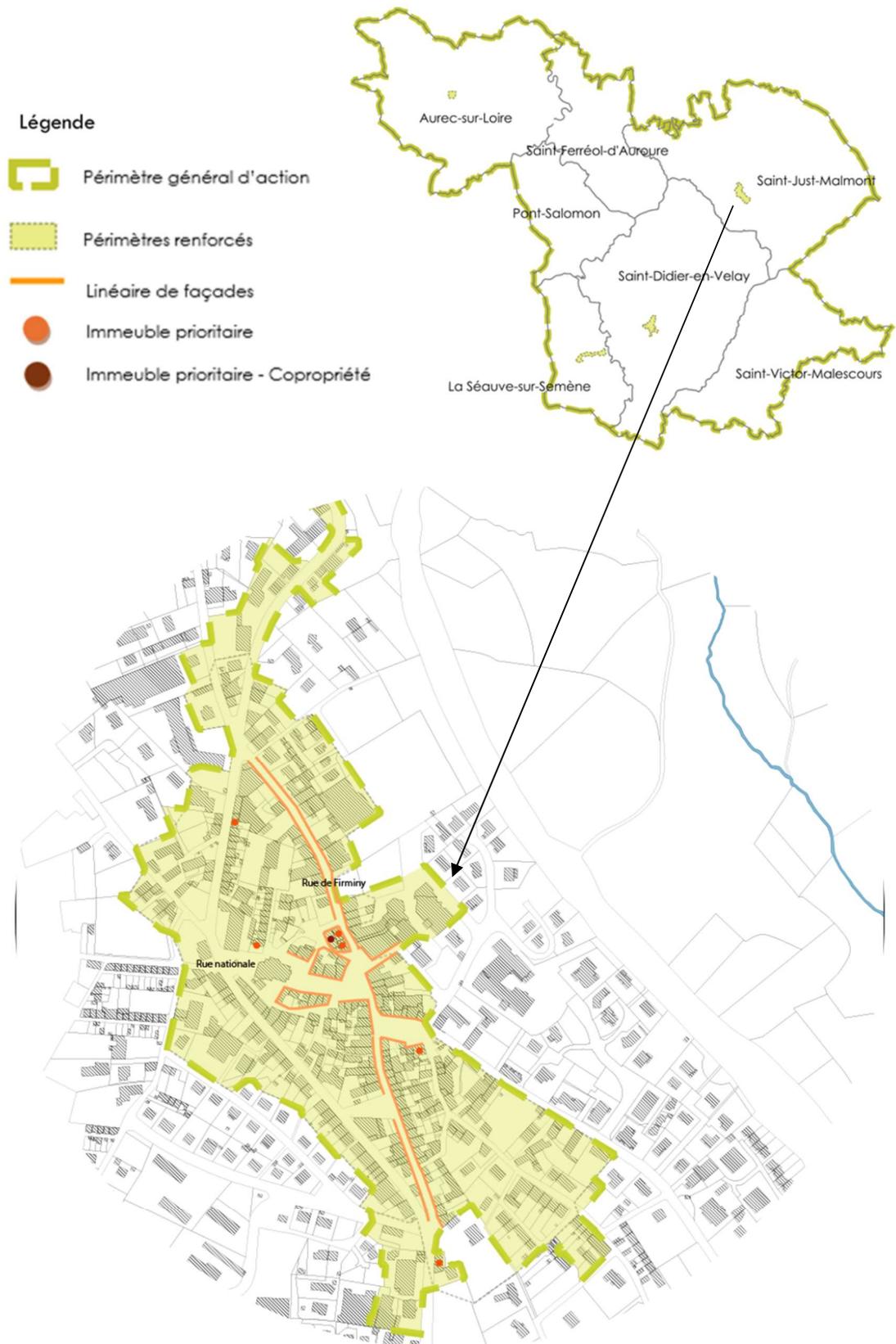
### Périmètre renforcé d'Aurec-sur-Loire

#### Légende

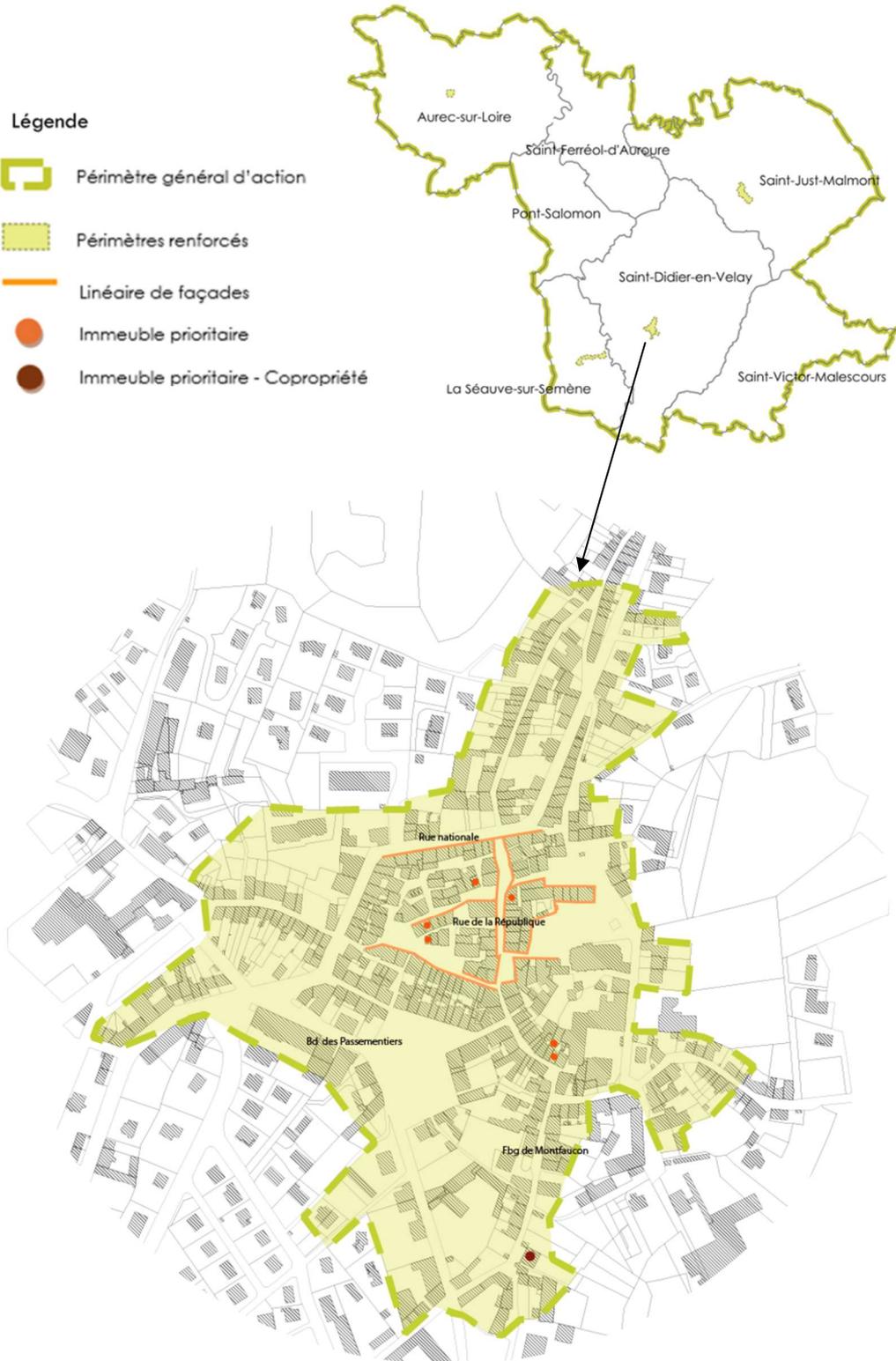
-  Périmètre général d'action
-  Périmètres renforcés
-  Linéaire de façades
-  Immeuble prioritaire
-  Immeuble prioritaire - Copropriété



### Périmètre renforcé de Saint-Just-Malmont



### Périmètre renforcé de Saint-Didier-en-Velay



Périmètre renforcé de La Séauve-sur-Semène

Légende

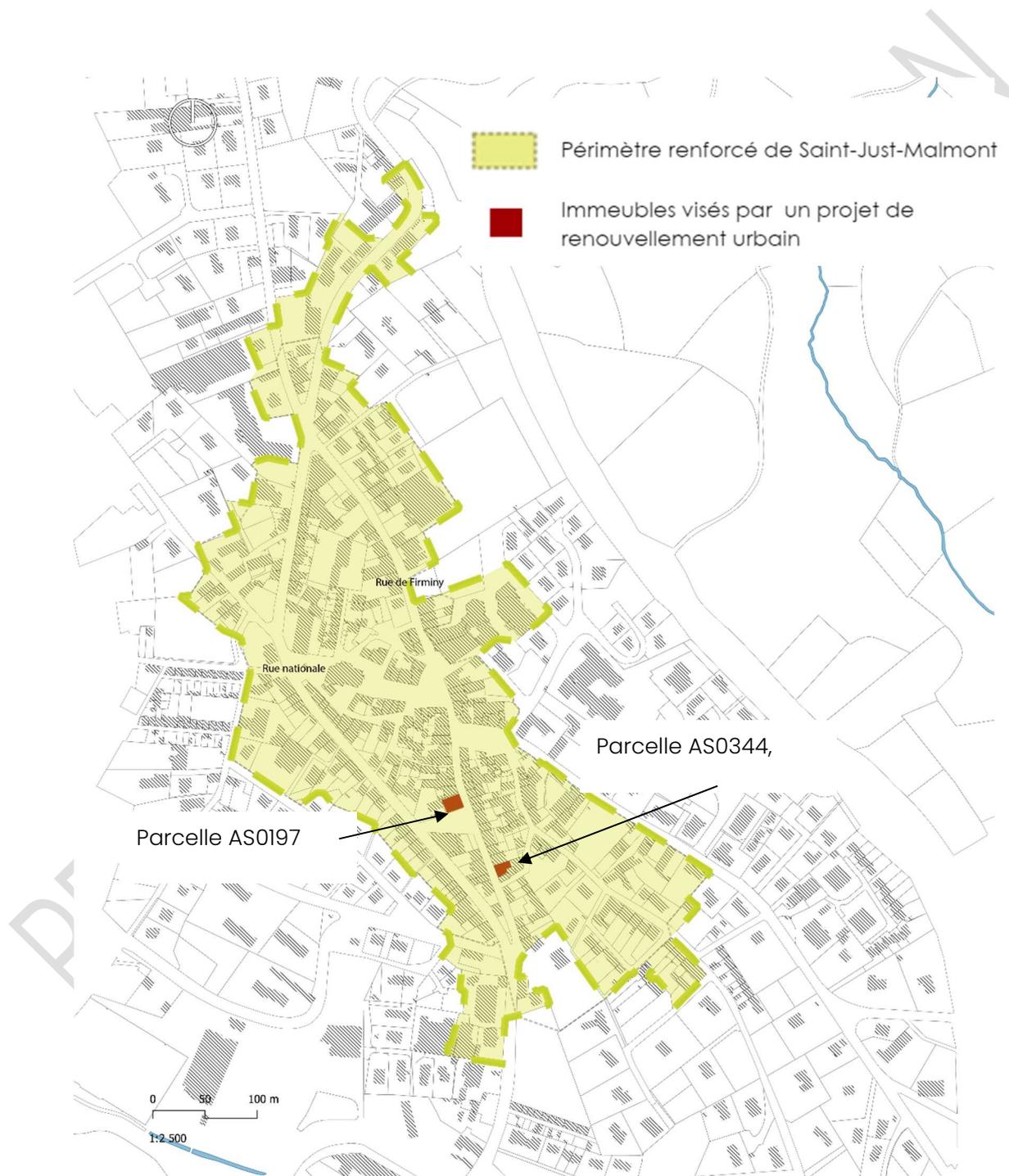
-  Périmètre général d'action
-  Périmètres renforcés
-  Linéaire de façades
-  Immeuble prioritaire
-  Immeuble prioritaire - Copropriété



## Annexe 2 : Liste des immeubles prioritaires

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Nombre de logements	Statut de propriété
AUREC SUR LOIRE	AM0155	0016 IMP DU SABOTIER	1	Monopropriété
	AM0164	0054 RUE CENTRALE	1	Monopropriété
	AM0181	3 RUE DU PRIEURE	1	Monopropriété
LA SEAUVE-SEMENE	0A0145	65 AVENUE DE LA SEMENE	3	Monopropriété
	0A0084	105 AV DE LA SEMENE	1	Monopropriété
	0A0173	13 AV MARIE LOUISE COLCOMBET	4	Monopropriété
	<b>0A0267</b>	<b>2 AV DE LA SEMENE</b>	<b>3</b>	<b>Copropriété</b>
	0A1233	88 AV DE LA SEMENE	8	Monopropriété
	0A288	19 CHANTEMULE	1	Monopropriété
	<b>0A0363</b>	<b>7 AV DE LA SEMENE</b>	<b>3</b>	<b>Copropriété</b>
	0A0846	34 AV DE LA SEMENE	5	Monopropriété
0A0135	79 AVENUE DE LA SEMENE	12	Monopropriété	
SAINT-DIDIER-EN-VELAY	BC0323	0014 GPL GRAND PLACE / RUE FROIDE	1	Monopropriété
	<b>BC0121</b>	<b>0029 FG DE MONTFAUCON</b>	<b>5</b>	<b>Copropriété</b>
	BC0231	0006 RUE DE L HOTEL DE VILLE	1	Monopropriété
	BC0325	0004 RUE DU MARCHÉ	3	Monopropriété
	BC0335	0004 PL DE LA HALLE	1	Monopropriété
	BC0198	0014 RUE DE LA REPUBLIQUE	1	Monopropriété
	BC0224	0008 RUE DE L HOTEL DE VILLE	1	Monopropriété
SAINT-JUST-MALMONT	AS0085	0009 RUE DU CENTRE	3	Monopropriété
	AS0031	0001 RUE DES FRERES	0	Monopropriété
	<b>AS0082</b>	<b>0013 PL VICTIMES DEPORT DU TRAVAIL</b>	<b>2</b>	<b>Copropriété</b>
	AS0084	0009 bis RUE DU CENTRE	2	Monopropriété
	AS0364	47 RUE NATIONALE	5	Monopropriété
	AS0319	2 RUE ST DOMINIQUE	5	Monopropriété
	AS0055	9 RUE NATIONAL	1	Monopropriété

## Annexe 3 : Carte de localisation des immeubles sujets aux études renouvellement urbain



## Annexe 4 : Tableau de synthèse des aides aux travaux des collectivités

### Aides complémentaires et nombre de logements rénovés

– Objectifs CC Loire Semène et communes \_ option retenue

Nombre de logements aidés	Subventions existantes	Subvention proposée EPCI	Subvention communes avec secteurs renforcés	Périmètre	Total logements	Montant financiers sur 3 ans
<b>Logements de propriétaires occupants</b>					<b>59</b>	
- dont logements indignes (travaux lourds logements occupés)	<b>ANAH</b> 60 à 80% (M à TM) sur un plafond de 70 000€ + bonification sortie de passoire <b>Dpt 43</b> 15% sur un plafond de 50 000€	5 % sur plafond de 70 000 € HT de travaux		Interco	<b>2</b>	7000 €
- dont logements travaux lourds (logements vacants)	<b>ANAH</b> 60 à 80% (M à TM) sur un plafond de 70 000€ + bonification sortie de passoire	5 % sur plafond de 70 000 € HT de travaux		Secteurs renforcés	<b>8</b>	28 000 €
- dont aide pour l'autonomie de la personne	<b>ANAH</b> 50 à 70% (M à TM) sur un plafond travaux de 22 000 €	5% des travaux plafonnés à 22 000€ pour les Très Modestes		Interco	<b>49</b>	24 500 €
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>					<b>16</b>	
- dont logements très dégradés ou dégradés	<b>ANAH</b> 35% sur un plafond de 1000€ à 750€/m2 sur un max de 80m2 + prime sortie de vacance / conventionnement	10% des travaux, plafonnés 1500€ HT/m2 jusqu'à 80m2	5% des travaux, plafonnés 1500€ HT/m2 jusqu'à 80m2	Secteurs renforcés	<b>16</b>	144 000 € + communes : 72 000 €
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>					<b>13</b>	
- dont copropriétés en difficulté	<b>ANAH</b> 50 à 65% sur un plafond de 25 000€/logt + bonus sortie de passoire + prime M/TM	5 % sur un plafond de travaux de 25 000€ HT/lgt		Interco	<b>13</b>	65 000 €
<b>TOTAL</b>					<b>88</b>	
<b>Immeubles avec projet façades</b>		10% des travaux, plafonné à 2500€ de subvention	10% des travaux, plafonné à 2500€ de subvention	Secteurs renforcés	<b>40</b>	60 000 € + communes : 60 000 €

## Annexe 5 : Plafonds de ressources pour être éligibles aux aides de l'Anah

### PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 009 €	21 805 €	30 549 €	supérieur à 30 549 €
2	24 875 €	31 889 €	44 907 €	supérieur à 44 907 €
3	29 917 €	38 349 €	54 071 €	supérieur à 54 071 €
4	34 948 €	44 802 €	63 235 €	supérieur à 63 235 €
5	40 002 €	51 281 €	72 400 €	supérieur à 72 400 €
par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €	+ 9 165 €	+ 9 165 €