



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
De la Communauté de communes des Sucs, avec  
volet Renouvellement Urbain sur les deux communes  
Petites Villes de Demain**

2024-2027

Convention n°

La présente convention est établie :

Entre la **communauté de communes des Sucs** désignée CCDS, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, représentée par Daniel FAVIER, président,

**L'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Mme Marie-Agnès PETIT, présidente du Département de la Haute-Loire,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par son délégataire 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 et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et le **Préfet** de la Haute-Loire, Yvan CORDIER,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 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 de Yssingeaux et Retournac, le 23 février 2023,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 décembre 2020 conclue entre le délégataire (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 délégataire et l'Anah,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CCDS, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12/10/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué régional de l'ANAH, en date du 1<sup>er</sup> août 2024,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 20 août 2024 au 20 septembre 2024 sur le site internet de la CCDS et sur les panneaux d'affichage de la CCDS en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

# Sommaire

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.</b> .....	<b>10</b>
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX .....	10
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i> .....	10
1.2. <i>Périmètre et champs d'intervention</i> .....	10
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE 2 – ENJEUX .....	12
<b>CHAPITRES III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.</b> .....	<b>13</b>
ARTICLE 3 – VOILETS D'ACTION .....	13
3.1. <i>Volet urbain</i> .....	13
3.2. <i>Volet foncier</i> .....	14
3.3. <i>Volet immobilier</i> .....	16
3.4. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i> .....	18
3.5. <i>Volet Copropriété</i> .....	19
3.6. <i>Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique</i> .....	20
3.7. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i> .....	21
3.8. <i>Volet valorisation du patrimoine</i> .....	21
3.9. <i>Volet social</i> .....	22
3.10. <i>Volet économique</i> .....	22
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION .....	23
4.1 <i>Objectifs quantitatifs globaux de la convention</i> .....	23
4.2 <i>Objectifs de réalisation de la convention</i> .....	23
<b>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.</b> .....	<b>24</b>
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION .....	24
5.1. <i>Financements de l'Anah</i> .....	24
5.2. <i>Financements de la CCDS</i> .....	25
5.3. <i>Financements du département de la Haute-Loire</i> .....	26
<b>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.</b> .....	<b>28</b>
ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPERATION .....	28
6.1. <i>Pilotage de l'opération</i> .....	28
6.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i> .....	29
6.3. <i>Évaluation et suivi des actions engagées</i> .....	31
<b>CHAPITRE VI – COMMUNICATION.</b> .....	<b>32</b>
ARTICLE 7 – COMMUNICATION .....	32
<b>CHAPITRES VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.</b> .....	<b>34</b>
ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION .....	34
ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION .....	34
ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION .....	34
<b>ANNEXES</b> .....	<b>35</b>
ANNEXE 1. PERIMETRES DES AIDES A DESTINATION DES PB DANS LES CENTRES-BOURGS A FORTS ENJEUX .....	35
ANNEXE 2. PERIMETRES DES BOURGS ET VILLAGES AVEC DES ENJEUX SPECIFIQUES .....	38
ANNEXE 3. DELIBERATIONS DES COMMUNES POUR LA MISE EN PLACE D'AIDES COMPLEMENTAIRES .....	52

ANNEXE 4. SECTEURS AVEC UN POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN..... 57  
ANNEXE 5. LISTE DES IMMEUBLES PRIORITAIRES ..... 57

## Préambule

### Le contexte territorial

La CCDS est située à l'est du département de la Haute-Loire. Elle est frontalière de la CC du Haut-Lignon et la CC Mézenc-Loire-Meygal au sud ; de la CA du Puy-en-Velay à l'ouest ; de la CC Marches du Velay Rochebaron et de la CC du Pays de Montfaucon au nord.

La CCDS réunit neuf communes et s'étend sur une superficie de 281,4 km<sup>2</sup>. En 2019, elle compte 18 141 habitants (Insee, 2022), portant la densité de population sur le territoire à 64,4 hab/km<sup>2</sup>. La densité humaine est ainsi supérieure à la moyenne départementale (45,7 hab/km<sup>2</sup> en 2019) et bien inférieure à la moyenne française (105,9 hab/km<sup>2</sup> en 2019).

En effet, la CCDS est un territoire rural. Elle connaît l'influence du Puy-en-Velay, pôle d'attractivité à l'échelle du département situé à 30 minutes en voiture d'Yssingeaux, et de Saint-Étienne dans le département de la Loire, accessible en 45 minutes en voiture d'Yssingeaux. L'attractivité de ces pôles d'emplois pour les actifs du territoire positionne la CC à l'interface entre plusieurs aires d'attractions des villes au sens de l'INSEE : celle de Saint-Étienne, celle du Puy et celle d'Yssingeaux-même. Deux communes bénéficient du programme de l'Etat Petites Villes de Demain : Yssingeaux (7 278 habitants en 2019) et Retournac (2 990 en 2019).

Le territoire est traversé du nord à l'ouest par la route nationale N88, qui relie Saint-Étienne et le Puy-en-Velay. Quatre sorties desservent le territoire : une à Saint-Maurice-de-Lignon, une au nord d'Yssingeaux (Alinhac), une à l'ouest d'Yssingeaux, et une à Bessamorel. Retournac accueille une gare ferroviaire sur la ligne Saint-Étienne - Le Puy. La gare routière d'Yssingeaux offre une bonne connexion de la ville pour le public scolaire. La CC bénéficie ainsi d'une assez bonne connexion par les infrastructures de transports aux pôles urbains voisins.

Le territoire se distingue enfin par une urbanisation assez importante. Le bâti à l'échelle intercommunale montre une organisation des communes autour d'un centre, mais la plupart d'entre elles comportent en fait plusieurs « villages » de taille variable. Dans les campagnes, les groupements de quelques fermes ponctuent le paysage.

Le tissu économique du territoire est partagé entre les secteurs d'activités principaux suivants : les services, l'industrie, la construction, et le commerce.

La CCDS et les communes d'Yssingeaux et de Retournac sont lauréates du programme « Petites Villes de Demain ». Une étude de revitalisation du centre bourg de Retournac a été conduite en 2022. Une convention PVD valant Opération de revitalisation du territoire (ORT) a été signée le 24 février 2023. La présente convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec volet renouvellement urbain correspond à une des actions inscrites à la convention PVD valant ORT.

Le territoire de la CCDS a bénéficié d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) durant 3 années, de 2010 à 2013. Globalement, cette opération a été une réussite. Elle a notamment dépassé les objectifs qu'elle s'était fixée en termes de dossiers accompagnés pour les propriétaires occupants. Le bilan est d'un impact positif sur l'habitat mais aussi sur l'économie locale, la rénovation des logements favorisant l'activité d'entreprises locales.

Malgré cela, des problématiques de dégradation des logements, de précarité énergétique, d'inadaptation des logements à la perte d'autonomie, d'habitat indigne ou de vacance

structurelle persistent. En outre, des poches de dégradation très forte et/ou de vacance de long terme rendent nécessaire une réflexion en terme de renouvellement urbain dans certains bourgs, notamment à Yssingaux, Retournac, et Saint-Maurice-de-Lignon et Lapte.

L'étude pré-opérationnelle a ainsi été menée en 2022-2023 permettant d'identifier plus précisément les besoins en vue d'un diagnostic pluridisciplinaire.

### Les constats

#### **Volet urbain**

- La CCDS est un territoire à dominante rurale, qui comporte une polarité urbaine structurante, Yssingaux, et une polarité secondaire, Retournac. Ces deux communes ont été lauréates du programme « Petites Villes de Demain » et ont défini avec l'intercommunalité leur stratégie de revitalisation dans la convention d'Opération de revitalisation territoriale (ORT) signée en février 2023. Saint-Maurice-de-Lignon constitue également une commune à enjeu urbain du fait de sa croissance démographique, de la concentration d'emploi relativement importante, de sa localisation adossée à la N88 et de l'enjeu de maintien des activités commerciales dans son centre-bourg.
- Les centres-bourgs sont soumis à un mouvement de déprise. Le bâti ancien se dégrade, ce qui devient visible en façade et déprécie la qualité de vie à l'intérieur des bâtiments. Certains centres-bourgs connaissent une baisse démographique et un vieillissement de la population. Les centres sont confrontés à une perte structurelle de commerces et services. Les bourgs, présentant parfois une structure médiévale, ont évolué et ont été adaptés à l'usage massif de la voiture sur le territoire, pouvant concourir à une uniformisation et une perte de qualité des espaces publics au bénéfice de la voiture. Des projets d'aménagement d'espaces publics ou d'équipements et services ont été mis en œuvre, sont en cours ou sont prévus pour initier ou poursuivre une dynamique de revitalisation.
- Les bourgs revêtent un enjeu d'attractivité touristique grâce à différents éléments attractifs : gorges du Lignon et la passerelle himalayenne, les paysages naturels des Sucs, le Lac de Lavalette, le bourg d'Yssingaux et son marché, la Via Fluvia, les bords de Loire à Retournac, etc.
- Dans les bourgs, qu'ils soient en perte de dynamisme ou que des efforts de revitalisation aient déjà été entrepris, l'enjeu urbain de re-mobiliser des secteurs sinistrés rejoint l'enjeu foncier d'intervenir en renouvellement urbain.

#### **Volet foncier**

- Le foncier dans les centres-bourgs est contraint : les parcelles sont parfois étroites et imbriquées, les accès, notamment automobiles, et les stationnements sont restreints, et des petites copropriétés sont présentes.
- Des biens vacants ou des situations d'habitat indigne à résorber représentent un potentiel foncier valorisable moyennant réhabilitations, évolutions architecturales (aménagement intérieur, création d'extérieur), restructuration foncière (bâtiments étroits à réunir), réflexion sur le stationnement... en vue de proposer une offre de logements requalifiée à proximité des équipements et services, ou bien des centres-bourgs aérés et des espaces publics de qualité. A l'extérieur des bourgs, dans les villages, des situations de rétention foncière pénalisent aussi la valorisation du bâti.
- L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis d'identifier différents secteurs à enjeux, îlots et immeubles stratégiques à réhabiliter ou restructurer pour répondre à ces enjeux. Parmi ces secteurs, il est nécessaire de prioriser l'intervention des collectivités en fonction du caractère stratégique de leur localisation, de leur impact sur l'image des bourgs, du niveau de complexité de l'intervention, du lien avec des projets urbains, ou

encore de l'urgence de l'intervention pour des raisons de salubrité et sécurité. Par le passé, la commune d'Yssingeaux avait déjà porté une opération de recyclage foncier.

### **Volet immobilier**

- La CCDS est caractérisée par une attractivité résidentielle importante pour une partie des communes, avec un marché immobilier dual : des biens recherchés insuffisamment présents sur le territoire (notamment habitat pavillonnaire), et des biens excédentaires peu recherchés, notamment situées dans les centres-bourgs et dans les villages. En conséquence, une partie du marché immobilier excédentaire est susceptible d'être exposé à une vacance structurelle. Les évolutions des lois et l'interdiction progressive de mise en location des logements appelés « passoires énergétiques » sont susceptibles d'accroître ce phénomène.
- Plus d'un quart des ménages sont locataires de leur logement sur le territoire, et 6,3 % sont locataires d'un logement HLM (loué vide). Face à des situations de mal logement dans le parc locatif privé, un enjeu est de favoriser son évolution en faveur de logements locatifs privés de qualité, en particulier dans les centres-bourgs.
- Parmi le parc de logements privés, 16,8 % des logements de la CCDS (1 851 logements) sont des résidences secondaires (Insee, 2019). Certaines communes présentent une proportion de résidences secondaires importantes : c'est notamment le cas d'Araules et de Retournac. Le prix d'acquisition élevé de ces résidences peut évincer des habitants en recherche de logement en résidence principale.

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

- Malgré un parc de logements relativement récent par rapport aux tendances départementales, en 2019, plus d'un quart des résidences principales avaient été achevées avant 1945. De plus, en 2019, près de la moitié des résidences principales ont été achevées avant les années 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques.
- Par ailleurs, on estime en 2017 que 4 % du parc privé est potentiellement indigne sur la Communauté de communes (contre 7 % à Auzon Communauté et la CC du Pays de Cayres et de Pradelles, et 5 % dans le département). Un tiers du parc privé potentiellement indigne se situe sur la commune d'Yssingeaux.
- Les acteurs du champ social sur le territoire rendent compte de situations de bailleurs indécents qui louent des logements qui ne respectent pas les normes de sécurité, salubrité, ou de qualité énergétique. Ces situations ne sont pas rares et certaines sont graves.

### **Volet copropriété**

- La collectivité compte en 2021 177 copropriétés. Il s'agit en grande partie de petites copropriétés. Si le sujet des copropriétés en difficulté n'émerge pas comme un sujet majeur à ce jour sur la CCDS, l'accompagnement aux projets de travaux sur les copropriétés demeure un enjeu important en vue de : mieux connaître les enjeux de l'habitat en copropriété sur le territoire, favoriser la constitution des copropriétés, encourager des projets à une échelle plus large que le logement en faveur de l'entretien et de la rénovation des parties communes et des logements.

### **Volet énergie et précarité énergétique**

- La consommation énergétique résidentielle annuelle moyenne sur la CCDS est de 901 € par habitant, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (899 €/hab/an), et bien supérieur à la moyenne d'une communauté de communes comme Auzon Communauté (819 €/hab/an). De plus, 25,5 % des ménages de la CCDS vivent sous le seuil de pauvreté.

- En conséquence, d'après l'ONPE, 19,6 % des ménages de la CCDS sont en situation de précarité énergétique. La précarité énergétique est inégale selon les communes : elle dépasse ainsi les 29 % des ménages à Retournac et Araules.
- L'enquête auprès des propriétaires de logements vacants indique que parmi les propriétaires qui estiment que des travaux sont nécessaires 51,1 % déclarent qu'il s'agirait de travaux d'isolation énergétique.

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

- D'après l'INSEE en 2019, 29 % de la population a plus de 60 ans. Entre 2008 et 2019, on observe un vieillissement de la population sur le territoire. Aussi, les communes de Retournac et Beaux concentrent une part importante de personnes âgées.
- De plus, 69,8 % des personnes âgées de plus de 65 ans vivent dans de grands logements de 4 pièces ou plus.
- La Convention territoriale globale estime en 2021 que 1 150 personnes sont touchées par une des définitions du handicap (fonctionnelle, administrative ou ressentie) sur la CCDS.
- Face au vieillissement de la population ou aux situations de handicap, l'enjeu d'adapter les logements s'impose.
- En parallèle, une grande partie de la population âgée est isolée, près de 50 % des personnes de plus de 80 ans vivant seules. L'isolement est parfois dû à des problématiques d'accessibilité des logements (appartements en étage en particulier). Les acteurs sociaux du territoire témoignent de situations d'isolement qui conduisent à des mises en danger des personnes. Un enjeu réside dans la disponibilité de logements en centres-bourgs rendant accessibles les commerces, services et équipements aux personnes en situation d'isolement du fait du vieillissement ou du handicap.

### **Volet social**

- En 2021, 25,5 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire. La pauvreté et la précarité énergétique sont en grande partie liées. Ces enjeux sont plus ou moins marqués selon les communes.
- Plus d'un quart des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, et la moitié d'entre eux sont des ménages très modestes. Ces ménages éligibles sont les plus nombreux sur les communes de Yssingaux, Retournac et Lapte.

### **Volet patrimonial et environnemental**

- L'habitat ancien de la Communauté de communes de Sucs 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, la qualité et l'entretien des façades et des éléments visibles depuis l'espace public (portes, menuiseries, balcons, toitures, etc.) constituent une vitrine des bourgs et villages. A l'inverse, la dégradation des bâtiments se manifestant par une dégradation des façades engendre un déclin de l'aspect général de certains secteurs, notamment à Yssingaux, Retournac et Lapte.
- Dans certains bourgs ou secteurs urbanisés situés dans un périmètre de 500 mètres autour de monuments historiques ou dans un périmètre de co-visibilité. Ces monuments témoignent d'une identité patrimoniale forte. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanisme sont soumises à consultation de l'architecte des bâtiments de France (à Yssingaux, Retournac, Bessamorel, Grazac, Lapte et Saint-Maurice-de-Lignon). La rénovation de l'habitat doit prendre en compte le patrimoine bâti et s'inscrire dans une cohérence architecturale, tandis que le recours aux matériaux nobles a une répercussion sur l'équilibre financier des projets de travaux.

### **Volet animation**

- La Communauté de communes bénéficie du dispositif d'information et d'accompagnement qu'est l'Espace Conseil France Rénov (ex-SPPEH) mis en place et porté par le Département de la Haute-Loire, à la demande des EPCI. Il se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique, d'un numéro unique et de permanences sur le territoire. Il conseille les propriétaires dans leur parcours de travaux.

### La stratégie d'intervention retenue :

Une **OPAH de droit commun** sur l'ensemble des 9 communes du territoire, avec des **actions thématiques renforcées** (à destination des propriétaires bailleurs sur les périmètres identifiés au sein des deux communes Petites Villes de Demain, Yssingeaux et Retournac, et Saint-Maurice-de-Lignon, en faveur des projets mixtes habitat/commerce ou de sortie de vacance des logements dans les centres-bourgs), ainsi qu'un **volet renouvellement urbain** sur des îlots et immeubles à enjeux sur le territoire.

### **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 CCDS, le département de la Haute-Loire, l'État et 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 DES SUCS ».

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH sera conduite à échelle intercommunale.

Toutefois, elle sera déclinée de manière spécifique, à différentes échelles :

**Des actions menées sur l'ensemble du territoire :** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

#### **Des actions menées sur les centres-bourgs à forts enjeux**

- sur les centres-bourgs d'Yssingaux, Retournac et Saint-Maurice-de-Lignon pour les propriétaires bailleurs ;

Ces secteurs figurent en annexe 1.

#### **Des actions menées sur des bourgs et villages avec des enjeux spécifiques**

- dans des périmètres restreints de toutes les communes pour des enjeux de vacance structurelle et de vitalité commerciale. Ces secteurs figurent en annexe 2 ;
- dans certains périmètres établis par les communes pour favoriser la rénovation des façades ;
- ou encore sur certaines communes avec la possibilité de mettre en place la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

#### **Des actions menées sur certains secteurs avec un potentiel de renouvellement urbain.**

Ces secteurs figurent en annexe 4.

Sur l'ensemble des **9 communes** de la CCDS, les champs d'interventions sont les suivants :

- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI) ;
- Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique (Energie) ;
- Volet travaux pour l'autonomie des personnes dans l'habitat (Autonomie) ;
- Volet copropriétés ;
- Volet social (accompagnement renforcé).
- Volet valorisation du patrimoine (pour commune volontaire)

A cette échelle, l'OPAH s'adresse aux propriétaires occupants (PO) et aux propriétaires bailleurs (PB) 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.

Pour rappel, Plafonds de ressources au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour l'éligibilité des propriétaires occupants aux aides de l'Anah :

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES
1	17 009 €	21 805 €
2	24 875 €	31 889 €
3	29 917 €	38 349 €
4	34 948 €	44 802 €
5	40 002 €	51 281 €
par personne supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €

Ce tableau évolutif annuellement est à titre indicatif sur 2024, dès lors que les règles applicables de l'Agence ANAH sont celles en vigueur lors du dépôt de la demande d'aide.

Sur les secteurs à forts enjeux et secteurs bourgs et villages, les champs d'interventions sont les suivants :

- Volet urbain ;
- Volet foncier ;
- Volet immobilier (sortie de vacance, projets mixtes, taxe d'habitation sur les résidences secondaires).

## Périmètres

Aides dossiers Anah	PO LHI	Ensemble du territoire
	PO Énergie	
	PO Autonomie	
	PB LHI	Centres-bourgs d'Yssingeaux et Retournac (périmètre PVD) et Saint-Maurice-de-Lignon
	PB Énergie	
Aides hors Anah	Prime sortie de vacance	Périmètres restreints (ORT, poches de vacance structurelle et bourgs) sur toutes les communes
	Subvention projet mixte	
	Fonds façades	Communes volontaires, avec ou sans périmètre défini
Fiscalité	Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)	Ensemble du territoire
	Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)	Araules et Retournac

L'outil fiscalité sera mobilisé au cas par cas selon le choix des communes.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Afin de répondre aux difficultés du territoire, et en cohérence avec les politiques menées, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs en veillant à lutter conjointement contre la vacance des logements et la vacance commerciale, à favoriser l'implantation de commerces, à conjuguer l'action sur l'habitat avec l'aménagement urbain et l'amélioration des façades.
- Intervenir sur le foncier dans certains des secteurs prioritaires et stratégiques identifiés.
- Remettre sur le marché les logements vacants, notamment dans les centres-bourgs ;
- Permettre le développement d'une offre de logements conventionnés dans certains bourgs ;
- Lutter contre le poids des résidences secondaires dans certains secteurs.
- Repérer et traiter les situations d'habitat indigne.
- Mieux connaître et caractériser les copropriétés et le parc de logements en copropriétés.
- Favoriser la constitution des copropriétés et les travaux de rénovation.
- Lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort thermique et lutter contre le réchauffement climatique par la rénovation énergétique (isolation et systèmes de chauffage plus performants).
- Adapter les logements à la perte d'autonomie (vieillesse et handicap), notamment dans les centres-bourgs.
- Accompagner les ménages modestes et très modestes dans leurs travaux, pour

- favoriser des logements de qualité et répondant aux besoins des ménages.
- Valoriser les fronts bâtis dans les bourgs notamment en requalifiant les espaces.
- Accompagner les ménages modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs vers l'amélioration des logements, et favoriser notamment des programmes de travaux globaux ;
- Accompagner l'ensemble des propriétaires en conseil technique, juridique et financier.

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

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat devra permettre :

- D'apporter des compléments aux aides financières de l'ANAH afin de réduire le reste à charge des propriétaires et ainsi augmenter l'effet incitatif des aides ;
- D'apporter des aides spécifiques et complémentaires pour renforcer l'attractivité du territoire et poursuivre la revitalisation des centres-bourgs ;
- De renforcer le repérage sur le territoire des immeubles et propriétaires éligibles aux aides ;
- De dispenser une aide technique, juridique et au montage financier, notamment en vue de mettre en place des projets plus globaux, mais aussi administrative, voire sociale, aux ménages et notamment ceux les plus en difficulté, par un accompagnement personnalisé ;
- De développer l'information et la communication sur le dispositif mis en place.

Elle se concrétisera par la mise en place d'une ingénierie de suivi-animation et une coordination avec les dispositifs existants (SPRH, PIG, aides aux logements de droit commun etc., ainsi qu'avec les stratégies de revitalisation (ORT), les dispositifs incitatifs voire les procédures coercitives, pour agir au mieux sur l'amélioration du parc de logements privés.

### **Article 3 – Volets d'action**

#### **3.1. Volet urbain**

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

Ce volet concerne uniquement les centres-bourgs à enjeux (Yssingaux, Retournac, Saint-Maurice-de-Lignon)

Les deux communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain », Yssingaux et Retournac, ont défini leur stratégie de revitalisation avec la communauté de communes dans le cadre de la convention ORT signée en 2023. En outre, des enjeux de revitalisation ont aussi été identifiés dans la convention pour Saint-Maurice-de-Lignon, polarité secondaire du territoire.

Aussi, des dynamiques de revitalisation axées sur des programmes d'aménagement de l'espace public ou de restructuration des commerces et des logements dans les centres-bourgs sont en cours et à venir. La coordination de ces actions avec la nouvelle OPAH est un enjeu majeur. Il est attendu de ces projets un réel effet d'entraînement sur les projets de rénovation de l'OPAH.

Les projets prévus sur le temps de l'OPAH sont ici déclinés par grandes orientations :

**Orientation 1 : La requalification des centres-villes d'Yssingeaux et de Retournac avec une redynamisation des commerces et des espaces publics, qui passera par la définition d'une stratégie foncière et commerciale communale avec notamment les pistes de travail suivantes :**

- Habillage des vitrines vacantes
- Charte des devantures commerciales et des terrasses
- Elaborer un plan d'acquisition et de réhabilitation des locaux commerciaux vacants stratégiques.
- Prospection et implantation d'activités à forte valeur ajoutée en matière d'image et d'attractivité
- Renforcer la dynamique collective entre les commerçants et la ville d'Yssingeaux.
- Démolition stratégique de l'angle des rues de la poste et de la République (Retournac)

**Orientation 2 : Favoriser le bien vivre et créer une identité territoriale, avec notamment les pistes de travail suivantes :**

- Mise en place de dispositifs d'animations temporaires de la Place Foch (Yssingeaux)
- Mise en place d'aménagements de destination pour la Place Carnot et la place du Marché (Yssingeaux)
- Rénovation de la Place Boncompain et valorisation de l'espace piéton (Retournac)

**Orientation 3 : Favoriser la mobilité durable avec en particulier**

- Lien avec la Viafluvia
- Mise en place d'une zone 30 et des cheminements doux (Yssingeaux)
- Mettre en continuité le centre-bourg avec un schéma cyclable à plus grande échelle (Retournac)

**Orientation 7 : Développer une offre touristique, culturelle, de services et valoriser le patrimoine, notamment au travers :**

- Valoriser le patrimoine historique de la ville
- Créer une nouvelle offre récréative et culturelle pour tous au château Michel à Yssingeaux complémentaire à celle existante

### **3.1.2 Objectifs**

La bonne articulation des projets urbains et d'aménagement avec les secteurs d'intervention prioritaire de l'OPAH

### **3.1.3 Indicateurs de suivi**

- Nombre de projets commencés
- Nombre de projets réalisés

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet concerne uniquement les centres-bourgs à enjeux (Yssingeaux, Retournac, Saint-Maurice-de-Lignon)

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs îlots ont été identifiés comme stratégiques pour la redynamisation des centres-bourgs. La réhabilitation voire la restructuration de ces immeubles ou îlots doit permettre la production de logements de qualité, au plus près des équipements et services.

Certains immeubles ou îlots, en lien avec l'état de dégradation avancée ou la nécessité de forte restructuration, ne pourront pas faire l'objet d'un projet porté par le privé.

Un portage public de l'opération devra alors être envisagé. Pour cela, la CCDS prévoit la réalisation d'études de faisabilité de type RHI-THIRORI pour les situations les plus complexes.

La mise en œuvre des études de faisabilité et la préparation de la demande de financement projet RHI/THIRORI demanderont :

- La prise d'arrêtés (insalubrité, mise en sécurité...) pour les situations qui le nécessitent
- La préparation du portage du foncier de l'opération, directement par la collectivité ou via l'EPF Auvergne ;
- Des échanges entre les collectivités sur le portage et la prise en charge du déficit d'opération.

Par ailleurs, la mobilisation de l'outil ORI (Opération de Restauration Immobilière) pourra donner lieu à des besoins de portage foncier, par la collectivité. En effet, suite à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui impose des travaux de rénovation au propriétaire, celui-ci a la possibilité de faire valoir son droit de délaissement et de demander à la collectivité de racheter son bien.

Le portage du foncier sera réalisé directement par la collectivité ou via l'EPF Auvergne.

### 3.2.2 Objectifs

Sur l'ensemble des 3 années, il est prévu la réalisation de 3 à 5 études de faisabilité RHI-THIRORI, notamment sur les secteurs suivants :

Commune	N° îlot	Nom	Adresse postale	N° parcelles
Yssingeaux	Îlot 2	Turenne	Rue Colonel de Turenne	AL0249, AL0248, AL0308, AL0307, AL0306, AL0245, AL0246, AL0020
Retournac	Îlot 4	Boulangerie	Rue de l'hôtel de ville	BK0105, BK0654, BK0103, BK0655, BK0102
Saint-Maurice-de-Lignon	Immeuble 8	232, rue Marcel Crépon	232, rue Marcel Crépon	BR0134

Au vu du travail mené sur le terrain, ces 3 études pourront être complétées.

### 3.2.3. Indicateurs de suivi

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

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Ce volet concerne les centres-bourgs à forts enjeux (Yssingeaux, Retournac, Saint-Maurice-de-Lignon) ainsi que les bourgs et villages à enjeux spécifiques.

L'OPAH ayant pour objectif la production de logements de qualité et la diversification de l'offre notamment en renforçant l'offre locative à vocation sociale

Il s'agit d'inciter les propriétaires de biens notamment ceux situés dans les centres-bourgs à :

- Remobiliser leurs biens pour la revente et/ou le développement d'une offre locative de qualité.
- Entretien et améliorer les logements qui sont d'ores et déjà en location.

Pour cela, les actions prévues sont les suivantes :

**1. Animer une liste de 10 immeubles prioritaires** (sur 8 secteurs). Ces immeubles représentent 14 logements. Parmi ceux-là 9 logements sont vacants, 2 logements sont occupés par leur propriétaire et 3 logements sont loués.

Il s'agira d'aller à la rencontre des propriétaires afin de les informer des dispositifs disponibles puis réaliser des diagnostics multicritères, pour leurs immeubles. Ces diagnostics auront pour objectif de préciser les différents désordres et d'envisager un plan d'action partenarial pour leur traitement, en lien avec les élus des communes concernées :

- soit de manière incitative, à travers des aides financières aux travaux dans le cadre de l'OPAH,
- soit de manière coercitive en cas de refus ou de non-intervention du propriétaire et selon les différents cas de figure, par :
  - La prise d'arrêtés (insalubrité, mise en sécurité...) puis, si les travaux ne sont pas réalisés par le propriétaire, la réalisation de travaux d'office ;
  - L'usage d'outils tels que des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) dans le cadre d'éventuelles Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ;

Ces immeubles seront suivis par le COTECH qui envisagera le plan d'action approprié à mener pour chaque immeuble, et l'ajustera au fur et à mesure de l'OPAH.

La liste des immeubles prioritaires, présentée ici, figure également en annexe 5 de la convention.

Commune	N° îlot/immeuble	Nom	Adresse postale	Identifiant parcellaire
Yssingeaux	Immeuble 1	7, Place Carnot	7, Place Carnot	AL0050
Yssingeaux	Immeuble 2	Boucherie	1, rue Blanc	AL0142
Yssingeaux	Immeuble 3	Dousson	10, rue Notre-Dame	AL0143
Yssingeaux	<i>Immeuble (ajout)</i>	Charentus	24 Place Maréchal Foch	AL0199
Retournac	<i>Immeuble (ajout)</i>	René Garnier	2, rue René Garnier	BK0573
Lapte	Îlot 5	Rue de l'Eglise	22, 32, 39, rue de l'église	0H078, 0H0163, 0H1061
Lapte	Immeuble 11	71, rue de la Gare	71, rue de la Gare	0H0239
Grazac	Immeuble 12	55, rue de la Fayette	55, rue de la Fayette	AB0251

#### 2. Proposer des actions de communication ciblée sur les autres immeubles à enjeux

Sur 20 immeubles (9 sites), des actions de communication personnalisées seront déployées pour inciter les propriétaires à initier des projets dans le cadre de l'OPAH : contacts téléphoniques, courriers, etc.

Les premières actions de communication ciblées pourront amener à des évolutions de la liste des immeubles prioritaires, qui sera à actualiser par le COTECH.

Voici la liste des immeubles qui pourraient bénéficier d'actions de communication ciblée :

Commune	N° îlot	Nom	Adresse postale	Identifiant parcellaire
Yssingeaux	îlot 1	<b>Fayolle</b>	Rue Maréchal Fayolle	AL0177, AL0176, AL0174, AL0173, AL0172, AL0171, AL0170, AL0169
Yssingeaux	îlot 3	<b>Marché - Carnot</b>	Place du marché	AL0131, AL0130, AL0129
Retournac	Immeuble (ajout)	<b>19, rue de la République</b>	19, rue de la République	BL0179
Retournac	Immeuble 4	<b>9, rue de la République</b>	9, rue de la République	BL0307
Retournac	Immeuble 6	<b>27, rue de la République</b>	27, rue de la République	BL0175
Retournac	Immeuble 7	<b>Hôtel de la Gare</b>	Rue de la Gare	BL0249, BL0250
Saint-Maurice-de-Lignon	Immeuble 8	<b>232, rue Marcel Crépon</b>	232, rue Marcel Crépon	BR0134
Saint-Maurice-de-Lignon	Immeuble 9	<b>234, rue Marcel Crépon</b>	234, rue Marcel Crépon	BR0135
Lapte	Immeuble 10	<b>Bar La Galoche</b>	15-17 rue du Docteur Tassy	0H1371, 0H1468

### 3. Proposer des aides renforcées pour les projets les plus complexes

La communauté de communes soutiendra financièrement les projets participant à la résorption de la vacance des logements et des commerces en centres-bourgs et centres-villages de la manière suivante :

- Aide à la sortie de vacance de logements très dégradés ou indignes, soumis à une vacance dure, dans les bourgs et villages sur l'ensemble des communes de l'EPCI ;
- Aide aux projets mixtes habitat/commerce, dans des bâtiments présentant une vacance sur un ou plusieurs logements en étage ou un commerce en RDC, dans les bourgs et villages sur l'ensemble des communes de l'EPCI.
- Dans les centres-bourgs à forts enjeux, les projets portés par un propriétaire bailleur (PB) qui conventionne avec l'Anah, permettant le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans les bourgs-centres, en abondant les aides de l'Anah et du département pour les dossiers PB Travaux Lourds.

### 4. Mettre en œuvre des actions de conseil et de veille pour favoriser la sortie des projets complexes

Il s'agira notamment de :

- Détecter les logements en situation de vacance de longue durée en s'appuyant sur le travail de l'animation et de terrain ;
- Communiquer sur les aides afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ou mettre ces biens sur le marché du logement ou plus largement à améliorer leur

logement ;

- Assurer la promotion du dispositif de conventionnement des loyers, avec l'Anah ;
- Conseiller et accompagner les propriétaires sur le plan technique, juridique, financier et fiscal dans leur projet de réhabilitation.

### **3.3.2 Objectifs au travers des immeubles à enjeux**

Sur l'ensemble des 3 années, les objectifs suivants ont été fixés :

- Traitement de 33 logements locatifs à loyers maîtrisés.
- Traitement de 9 dossiers sortie de vacance.
- Aboutissement de 13 projets mixtes habitat/commerces.
- Traitement de 3 dossiers transformation d'usage.

### **3.3.3. Indicateurs de suivi**

- Nombre de dossiers propriétaires bailleurs réalisés ;
- Nombre de dossiers sortie de vacance ;
- Nombre de propriétaires d'immeubles prioritaires ayant été contactés ;
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés ;
- Nombre de logements rénovés ou vendus à la suite d'un diagnostic multicritères.

Les volets suivants sont relatifs à l'ensemble du territoire intercommunal.

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

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Ce volet concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

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

La communauté de communes met ainsi en place un abondement des subventions de l'Anah et du département pour les propriétaires occupants (PO), et des subventions de l'Anah pour les propriétaires bailleurs (PB), qui souhaitent réaliser des travaux permettant de sortir les logements d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé, de sécurité et de salubrité.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- Le repérage des logements potentiellement indignes ou très dégradés, en collaboration avec l'EPCI et les élus locaux et acteurs socio-économiques. Ce repérage s'appuiera également sur les données issues de l'étude pré-opérationnelle, sur les arrêtés et procédures existantes, mais aussi sur un repérage de terrain.
- L'accompagnement et l'information des élus dans les procédures de police : sensibiliser les maires et les orienter vers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Energivore (PDLHIE) ou un autre acteur de l'habitat.
- Le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants. 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.
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, notamment en cas de relogement temporaire ou définitif.

### 3.4.2 Objectifs

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 8 logements pour des propriétaires occupants ;
- 8 logements en LHI/Sécurité/Salubrité et 6 logements Dégradés (réhabilitation) pour des propriétaires bailleurs.

### 3.4.3. Indicateurs de suivi

Nombre de signalements

Nombre de visites réalisées

Nombre de dossiers LHI propriétaire occupant

Nombre de dossiers LHI propriétaire bailleur

Nombre de relogements temporaires / définitifs

## 3.5. Volet Copropriété

Ce volet concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

La collectivité souhaite mieux connaître et caractériser les copropriétés et le parc de logements en copropriété sur le territoire, et ainsi mieux favoriser les travaux de rénovation et en premier lieu la constitution des copropriétés non constituées.

Cette situation est en effet source de blocage pour l'entretien de la copropriété et la réalisation d'un programme de travaux.

Pour cela, la CCDS pourra prévoir, en option, la mise en place d'une aide à la constitution des copropriétés, qui pourra couvrir les frais afférents (relevés pour l'établissement de lots, rédaction du règlement de copropriété).

L'opérateur de l'OPAH pourra ainsi soutenir la démarche, voir réaliser (sur bon de commande), une AMO auprès de ces copropriétés pour les appuyer sur la procédure de constitution (réunion de la première Assemblée Générale, choix d'un syndic, etc.)

Par ailleurs, l'opérateur effectuera un travail de veille pour :

- Repérer des copropriétés non constituées ;
- Détecter les éventuelles copropriétés en difficulté ;

### 3.5.2 Objectifs

Il est prévu sur la période de 3 ans de l'OPAH :

- L'accompagnement de 3 copropriétés.
- L'accompagnement de 2 audits énergétiques pour les copropriétés.

### 3.5.3. Indicateur de suivi

Nombre de copropriétés ayant bénéficiées d'une AMO en vue de leur constitution

Nombre de copropriétés ayant bénéficiées d'un audit énergétique

Nombre de copropriétés nouvellement constituées

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

Ce volet concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

#### 3.6.1 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 tout en permettant au parc locatif de se maintenir (sortie de passoires énergétiques).

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- Le repérage, en collaboration avec l'EPCI et les élus locaux, et les acteurs socio-économiques, mais aussi les partenaires comme les services sociaux, travailleurs sociaux et/ou acteurs de proximité, des bâtiments à enjeux et les plus compliqués à traiter d'un point de vue de la rénovation énergétique, ainsi que des ménages en situation de précarité énergétique.
- L'accompagnement des propriétaires occupants aux revenus les plus modestes et des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux de qualité à travers un projet global (plutôt que par geste), permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique des logements en bénéficiant des subventions. Cet accompagnement sera complété par une information aux occupants sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.
- La sensibilisation des propriétaires bailleurs qui ne pourront plus mettre en location leurs logements énergivores à court/moyen terme (cf. loi Climat et Résilience d'août 2021).
- La mise en place d'actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aide à domicile, ...).

Pour ce volet spécifique, l'opérateur travaillera en collaboration avec l'ECFR, qui a succédé au SPPEH, porté par le Département à la demande de l'EPCI.

L'objectif est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

L'ECFR assure le premier niveau d'information, puis pourra orienter 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.

#### 3.6.2 Objectifs

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 66 logements pour des propriétaires occupants ;
- 13 logements pour des propriétaires bailleurs.

#### 3.6.3. Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers réalisés.
- Nombre de sauts de classe.
- Subvention moyenne par logement aidé.
- Type de travaux réalisés.

- Reste à charge des ménages.

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

Ce volet concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

#### **3.7.1 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), à la fois dans le logement qu'ils occupent, mais aussi dans un nouveau logement plus petit et plus proche des services. Ces travaux doivent permettre d'aider les occupants du logement (en offrant le choix de rester à domicile et/ou en réduisant les conséquences de la perte d'autonomie), mais également les accompagnants (aides à domicile, familles, etc.).

La communauté de communes met ainsi en place un abondement des subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants qui souhaitent réaliser des travaux permettant le maintien à domicile des personnes.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- L'information et l'assistance aux propriétaires concernés.
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux/préconisations adapté aux besoins du ménage, avec le recours si nécessaire à un ergothérapeute.
- La proposition d'un plan de financement, intégrant toutes les aides disponibles.

En outre, l'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures intéressées, en particulier la Maison Départementale de l'autonomie (MDA).

#### **3.7.2 Objectifs**

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 66 logements pour des propriétaires occupants.
- 3 logements pour des propriétaires bailleurs.

#### **3.7.3. Indicateurs de suivi**

- Nombre de dossiers réalisés.
- Nombre de PO et PB aidés.
- Motif des travaux d'adaptation (vieillesse, handicap...).
- Nature des travaux.
- Subvention moyenne par logement.

### **3.8. Volet valorisation du patrimoine**

Ce volet concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

### **3.8.1. Descriptif du dispositif**

Les communes d'Yssingeaux, Retournac et Saint Maurice de Lignon ont mis en place un dispositif d'aide à la rénovation des façades sur chacun de leur territoire, selon un périmètre défini.

Ce dispositif est basé sur le volontariat des communes. Il peut évoluer chaque année par décision en conseil municipal. De plus, certaines communes, avec la mise en place de l'OPAH, pourraient envisager la mise en place de ce dispositif.

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 du territoire.

### **3.8.3. Indicateurs de suivi**

Nombre de dossiers d'aide à l'amélioration des façades.

## **3.9. Volet social**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Les projets de traitement des logements indignes ou très dégradés pouvant s'avérer complexes et le territoire accueillant une part significative de ménages fragiles, la communauté de communes financera la mise en place d'un accompagnement social renforcé pour les propriétaires occupants sur les dossiers LHI et Autonomie.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur, en plus de la visite initiale :

- Appui à la recherche d'artisans et présence lors du déplacement des artisans pour l'établissement des devis.
- Appui administratif pour rassembler les pièces du dossier.
- Appui administratif au montage financier de l'opération, accompagnement auprès des banques etc.
- Suivi des travaux.
- Appui administratif pour la fin de chantier et la production des pièces pour le versement des aides.

### **3.9.2 Objectifs**

L'objectif est de proposer un accompagnement social renforcé sur la période des 3 ans pour :

- 4 demandes de propriétaires occupants en LHI ;
- 10 demandes de propriétaires occupants en autonomie.

## **3.10. Volet économique**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH, par la dynamique qu'elle va créer, va générer un volume de travaux conséquent pour les entreprises. Le calibrage du dispositif financier de l'OPAH a permis d'estimer la réalisation de plus de 3 223 000 € de travaux dans l'ensemble de la communauté de commune. En ce sens des réunions d'informations à destination des artisans du bâtiment et des professionnels de l'immobilier seront organisées afin qu'ils s'approprient le dispositif et puissent apporter des conseils qualitatifs à leurs clients.

De plus, en favorisant l'installation de nouveaux habitants en centres anciens, cette opération doit permettre le maintien et le développement de l'appareil commercial de proximité.

### 3.10.2 Objectifs

- Renforcer l'attractivité des tissus économiques et commerciaux existants
- Informer et conforter la filière artisanale locale.

### 3.10.3. Indicateurs de suivi

- Nombre d'artisans et d'entreprises locales intervenant sur des chantiers de particuliers, dans le cadre de l'OPAH
- Nombre de réunions de présentation et d'informations dédiées.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 182 logements minimum subventionnés par l'Anah, répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire ;
- 42 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

En outre, d'autres objectifs de traitement d'immeubles/logements sont prévus au travers des aides EPCI, répartis comme suit :

- 13 projets mixtes habitat/commerce ;
- 2 audits énergétiques copropriété ;
- 3 AMO copropriété.

### 4.2 Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs prévisionnels financement dossiers ANAH	Septembre à décembre 2024	2025	2026	Janvier à septembre 2027	TOTAL
<b>Nombre de logements propriétaires occupants (PO)</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>140</b>
Dont LHI	0	2	2	4	8
Dont Énergie	5	15	22	24	66
Dont Autonomie	5	15	22	24	66
<b>Nombre de logements propriétaires bailleurs (PB)</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>42</b>
Dont Ma prime Rénov	1	2	3	4	10
Dont Travaux lourds/LHI/Sécurité/Salubrité	0	2	2	4	8
Dont Dégradé (réhabilitation)	0	2	2	2	6

Dont Énergie Habiter Mieux	0	1	1	1	3
Dont Autonomie	0	1	1	1	3
Dont Sortie de vacance	0	2	3	4	9
Dont Transformation d'usage	0	1	1	1	3
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>43</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>182</b>

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte.

Dont PB LHI/Sécurité/Salubrité					
Dont loyer Loc'1	0	1	2	2	5
Dont loyer Loc'2	0	1	1	1	3
Dont loyer Loc'3					
Dont PB Energie					
Dont loyer Loc'1		1	1		2
Dont loyer Loc'2			1		1
Dont loyer Loc'3					
<b>Total</b>					<b>13</b>

Objectifs financement dossiers CCDS	Septembre à décembre 2024	2025	2026	Janvier à septembre 2027	TOTAL
<i>Lié à un projet avec l'Anah</i>					
<b>PO LHI</b>	0	2	2	4	<b>8</b>
<b>PO Autonomie</b>	5	15	22	24	<b>66</b>
<b>PB Travaux lourds/LHI/Sécurité/Salubrité</b>	0	2	2	4	<b>8</b>
<b>PB Dégradé (réhabilitation)</b>	0	2	2	2	<b>6</b>
<b>PB Sortie de vacance</b>	0	2	3	4	<b>9</b>
<i>Non forcément lié à un projet Anah</i>					
<b>Audits énergétiques copropriété</b>	0	1	1	0	<b>2</b>
<b>Projet mixte habitat/commerce</b>	0	5	5	3	<b>13</b>
<b>AMO copropriété</b>	0	1	1	1	<b>3</b>
<b>Total</b>					<b>115</b>

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

Ainsi, 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.

Par ailleurs, le dépôt des dossiers et leur instruction seront pris en charge par les services départementaux, qui détermineront les aides octroyées possibles par dossier à soumettre aux financeurs et les modalités de versement de ces dernières, démarche d'engagement sur l'ensemble de la durée du dispositif OPAH.

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 1 996 478 € selon l'échéancier suivant :

ANAH	Septembre à décembre 2024	2025	2026	Janvier à septembre 2027	Total
AE prévisionnels	118 173 €	480 918 €	641 635 €	755 752 €	<b>1 996 478 €</b>
dont aides aux travaux	106 631 €	457 835 €	603 770 €	711 644 €	<b>1 879 880 €</b>
dont aides à l'ingénierie	11 542 €	23 083 €	37 865 €	44 108 €	<b>116 598 €</b>

## 5.2. Financements de la CCDS

### 5.2.1. Règles d'application

La CCDS, maître d'ouvrage, participe à l'opération selon 4 modalités :

- Une aide aux propriétaires sur plusieurs volets cités précédemment, afin de conforter et de compléter les aides de l'ANAH et du département.
  - Subvention de 5 % des travaux subventionnables par logement pour les PO LHI, plafonnée à 4000€ pour les PO TM et 2000€ pour les PO M ;
  - Prime de 500 € pour les PO Autonomie (modestes et très modestes) ;
  - Subvention de 5 % des travaux subventionnables par logement pour les PB Travaux lourds LHI/Sécurité/Salubrité, plafonnée à 4000€(secteurs à forts enjeux);
  - Subvention de 5 % des travaux subventionnables par logement dégradé (réhabilitation) pour les PB plafonnée à 2000€.
- Une aide complémentaire aux propriétaires pour encourager les projets mixtes habitat/commerce et la sortie de vacance.
  - Une subvention de 10 % des travaux plafonnée à 5 000 € par immeuble, pour un projet de réoccupation de logements et commerce en RDC (bourgs et villages avec des enjeux spécifiques).
  - Subvention de 10% des travaux plafonnée à 1000€ par logement remis sur le marché après une période de vacance supérieure à 5 ans (bourgs et villages avec des enjeux spécifiques).
- Une aide complémentaire aux copropriétés pour la réalisation de l'audit énergétique à hauteur de 80 % plafonnée à 500€.

- Une prise en charge d'une partie du financement de la mission de suivi-animation de l'opération (aide ingénierie), dont un accompagnement social renforcé pour les ménages les plus fragiles (une partie des PO LHI et des PO autonomie) et un financement optionnel d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les copropriétés.

### 5.2.2 Montants plafonnés prévisionnels

Les montants prévisionnels plafonnés des autorisations d'engagement (AE) de la collectivité, maître d'ouvrage pour l'opération, sont de 343 057 €, selon l'échéancier suivant :

EPCI	Septembre à décembre 2024	2025	2026	Janvier à septembre 2027	Total
AE prévisionnels	19 480 €	84 959 €	114 788 €	123 830 €	<b>343 057 €</b>
Dont aides aux travaux cumulables avec les financements ANAH	2 500 €	25 500 €	34 000 €	44 000 €	<b>106 000 €</b>
Dont aides dossiers hors ANAH	0 €	25 500 €	25 500 €	15 000 €	<b>66 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (subventions ANAH déduites)	16 980 €	33 959 €	55 288 €	64 830 €	<b>171 057 €</b>

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

### 5.3.1 Règles d'application

Le département de la Haute-Loire subventionne :

- Les propriétaires occupants pour les dossiers LHI, à hauteur de 15 % du montant subventionnable Anah plafonnés à 7 000 € par logement ;
- Les propriétaires occupants très modestes pour les dossiers Energie, sur la base d'une prime de 500 € par logement ;
- Les propriétaires bailleurs pour les dossiers Energie, sur la base d'une prime de 2 500 € par logement.
- Copro : une aide départementale pourra venir soutenir la démarche.
- 

### 5.3.2. Montants prévisionnels plafonnés

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département de la Haute-Loire à l'opération est de 86 000 €, selon l'échéancier suivant :

Département	Septembre à décembre 2024	2025	2026	Janvier à septembre 2027	<b>Total</b>
Enveloppes prévisionnelles	2 500 €	24 000 €	24 000 €	35 500 €	<b>86 000 €</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

La CCDS sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. L'EPCI s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 6.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira une fois par an.

Placé sous la présidence de la CCDS, le comité de pilotage se compose de la manière suivante :

- Le Département de la Haute-Loire ou son représentant, dans sa fonction de délégataire des aides à la pierre,
- Le Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Loire ou son représentant,
- La Présidente du Conseil Départemental de la Haute-Loire ou son représentant,
- La Maison départementale de l'habitat,
- Le représentant de l'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Les maires des 9 communes constitutives de l'EPCI, ou leur représentant,
- L'ADIL,
- Et, selon les besoins, toutes personnes susceptibles d'apporter leurs connaissances en matière d'habitat, et du domaine social ou de l'urbanisme.

Le secrétariat de ce comité sera assuré par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH.

Un **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle et du suivi des conditions de mise en œuvre de l'opération. Il pourra se réunir tous les 3 mois entre chaque comité de pilotage.

Placé sous la présidence de la CCDS, il se compose de la manière suivante :

- Le Délégué de l'Anah dans le département de la Haute-Loire ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Loire ou son représentant (en fonction des besoins)
- La Maison de l'Habitat de la Haute-Loire,
- Le coordinateur du SPPEH,
- Les maires des bourgs-centres, ou leur représentant,
- Le service instruction d'urbanisme du PETR Jeune Loire et les services d'urbanisme des communes membres,
- Des représentants des travailleurs sociaux,
- L'Architecte des bâtiments de France (ABF),
- Le représentant de l'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Et, selon les besoins, toutes personnes susceptibles d'apporter leurs connaissances en matière d'habitat, du domaine social ou de l'urbanisme : l'Architecte des bâtiments de France (ABF), des représentants des autres communes, des représentants du secteur de l'immobilier (FNAIM, UNPI, chambres des notaires, bailleurs HLM, ...) et du bâtiment (CMA, CAPEB, FFB), des représentants des travailleurs sociaux, des représentants des partenaires ayant un lien avec l'opération (CAF, MSA, ADIL, CAUE, entreprises, ...).

Le secrétariat de ce comité est assuré par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH.

## 6.2. Suivi-animation de l'opération

### 6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH sera confié à un **prestataire extérieur**, retenu conformément au code de la commande publique et disposant des **agrément**s nécessaires.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH sera **pluridisciplinaire** et devra justifier de :

- Capacités à l'animation et à la mobilisation partenariale, à la coordination des actions et la restitution des résultats ;
- Connaissances techniques portant sur les pathologies des bâtiments, notamment réhabilitation de bâti ancien, les problématiques thermiques (calcul de DPE) et d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie, les problématiques sanitaires (plomb, radon, mэрule, etc.) ;
- Compétences techniques dans la réalisation de travaux d'amélioration des logements, et possibilité de faire intervenir un ergothérapeute ;
- Capacités de conduite de diagnostics techniques ;
- Capacités administratives dans le montage des dossiers, la transmission aux financeurs, la vérification des factures, le dépôt des demandes de paiement, etc. ;
- Connaissance des aides à l'amélioration de l'habitat dans leur globalité (MaPrimeRénov', Loc' Avantages, Certificats d'Economie d'Energie, aides locales, aides fiscales, crédits d'impôts, CEE, caisses de retraite, etc.) ;
- Connaissances juridiques et notamment en droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier, et capacité de veille réglementaire concernant l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, etc. ;
- Capacité d'accompagnement social d'un ménage, dont la réalisation d'un bilan social d'un ménage, la médiation, l'identification des publics en difficulté, les dispositifs de relogement, le conventionnement, etc.
- En option, capacité d'appui juridique aux copropriétés.

Au regard de la réglementation actuellement en vigueur sur les missions de Mon Accompagnateur Renov' (MAR), le suivi-animation respectera 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.

Un **chef de projet** devra être désigné et sera l'interlocuteur privilégié de la Communauté de communes pour le suivi et l'animation du dispositif.

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

Les missions de suivi-animation se déclinent en 5 axes.

#### Mission 1/Actions d'animation, d'information et de coordination

##### Objectifs

- Assurer la promotion de l'OPAH de la CCDS afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels du bâtiment, de l'immobilier, ... et des partenaires.
- Sensibiliser aux enjeux de l'amélioration de l'habitat.

- Mettre en relation les acteurs pour être plus performant sur l'accompagnement des propriétaires.

#### Mission 2/Repérages et diagnostics

##### Objectifs

- Disposer d'une bonne connaissance des situations (sociales et techniques) pour pouvoir proposer des stratégies et outils adaptés.
- Bénéficier d'un rendu conforme au SIG CCDS afin de permettre un bon suivi dans le temps des dossiers/situations.

NB : Les études de faisabilité à mener sur les îlots et immeubles susceptibles de faire l'objet d'une opération de recyclage foncier et repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, seront réalisées par un autre prestataire spécialisé. L'opérateur n'aura donc pas en charge la réalisation de diagnostics sur ces îlots/immeubles.

Nb : l'observatoire de la vacance Haute-Loire sera intégré à la démarche.

#### Mission 3/Accompagnement sanitaire et social des ménages

##### Objectifs

- Apporter un appui et un suivi auprès des propriétaires occupants les plus en difficulté (incapacité de monter leur dossier et/ou de suivre leurs travaux) et signaler les situations problématiques.

#### Mission 4/Aide à la décision

##### Objectifs

- Apporter aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux, et à leurs mandataires, une assistance financière, administrative et technique.

#### Mission 5/Pilotage, suivi et évaluation en continu de l'opération

##### Objectifs

- Faciliter le pilotage, le suivi de l'état d'avancement de l'opération et son évaluation.
- Identifier les points de blocage et proposer des solutions opérationnelles (réorientation des actions, changement de stratégie, ...).

### **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 Conseil départemental de la Haute-Loire et notamment le ECFR,
- Les services compétents de la communauté de communes et des 12 communes,
- L'ADIL 42-43,
- L'ADEME,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les travailleurs sociaux
- Les services d'urbanisme des communes.
- ECFR
- Les acteurs socio-économiques, maîtres d'œuvre/architectes, entreprises, banques, notaires, agences immobilières etc.

## 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.

#### Indicateurs qualitatifs :

- Mobilisation des partenaires.
- Actions de communication entreprises.
- Localisation des opérations.
- Impact économique sur le secteur du bâtiment.
- Amélioration de la performance énergétique des logements.
- Difficultés rencontrées dans le déroulement des missions (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et outils mis en place pour y remédier.

#### Indicateurs quantitatifs :

- Nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers.
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.
- Nombre de logements subventionnés et améliorés.
- Taux de réalisation des objectifs.
- Volumes et répartition des financements utilisés.
- Nombre de logements visités, de diagnostics réalisés, suivis ou non de travaux.
- Nature et coûts des travaux générés.
- Montant du reste à charge moyen.
- Nombre de signalements (arrêtés) en cours d'instruction.
- Typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages.
- Typologie des logements réhabilités.
- Nombre de logements mis ou remis sur le marché.
- Nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux.
- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social.

### 6.3.2. Bilans et évaluation finale

L'opérateur doit mettre en place un tableau de bord avec indicateurs qui alimentera les bilans intermédiaires et annuels de l'OPAH.

Sur la base de ce tableau de bord, des **bilans intermédiaires** présentant régulièrement les résultats quantitatifs et qualitatifs seront présentés en comité technique ; ils permettront au maître d'ouvrage et aux partenaires de mesurer en temps réel l'avancement et les effets du dispositif.

Un bilan annuel et une évaluation finale de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le **bilan annuel** de réalisation pour chacune des 3 années de l'OPAH comprendra des renseignements supplémentaires sur les opérations réalisées et leur impact sur le territoire, ouvrant des perspectives pour la bonne continuité du programme. Ce bilan précisera les points de blocages et les solutions à apporter pour corriger la tendance et atteindre les

objectifs fixés par la convention ; il indiquera également les orientations des financeurs et les modifications possibles des règlementations.

Si nécessaire, ces évolutions feront l'objet d'un avenant à la convention après validation par le COPIL.

Les bilans annuels seront remis au plus tard 1 mois après la fin de chaque année.

**L'évaluation finale** réalisée au terme de l'opération indiquera les résultats globaux obtenus, les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs et l'impact socio- économique. Les différents indicateurs mis en place seront analysés et synthétisés. Une approche des actions à mener au-delà de l'OPAH sera également proposée, ainsi que les outils de suivi post-OPAH des dossiers notamment sur le volet renouvellement urbain.

Elle 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 et 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 ;
- Réaliser un bilan et une analyse des projets n'ayant pas abouti.

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.

Il sera remis au plus tard dans les 3 mois qui suivent la fin de l'opération et présenté, dans le mois suivant sa transmission, au comité de pilotage.

Enfin, une présentation en conseil communautaire de l'ensemble du travail mené sur l'OPAH sera prévue.

## **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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information écrits (print) et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication 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 (print) et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse communale ou intercommunale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie, ...

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, la mention du numéro gris et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Les logos du ministère en charge du logement et du Département de la Haute-Loire devront 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'équipe de suivi-animation devra travailler en étroite collaboration avec le délégué 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 être soumis à avis du délégué 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, thématique, enjeux locaux, etc., et validera les informations portées sur l'Anah. La validation définitive sera réalisée par l'EPCI.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah à destination du public devront être largement diffusés, sous couvert de l'accord de l'EPCI. 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 à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

## **Chapitres 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 ans.  
Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/09/2024 au 31/08/2027.

### **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'agence dans la région, à l'Anah centrale, en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à YSSINGEAUX, le 20/08/2024

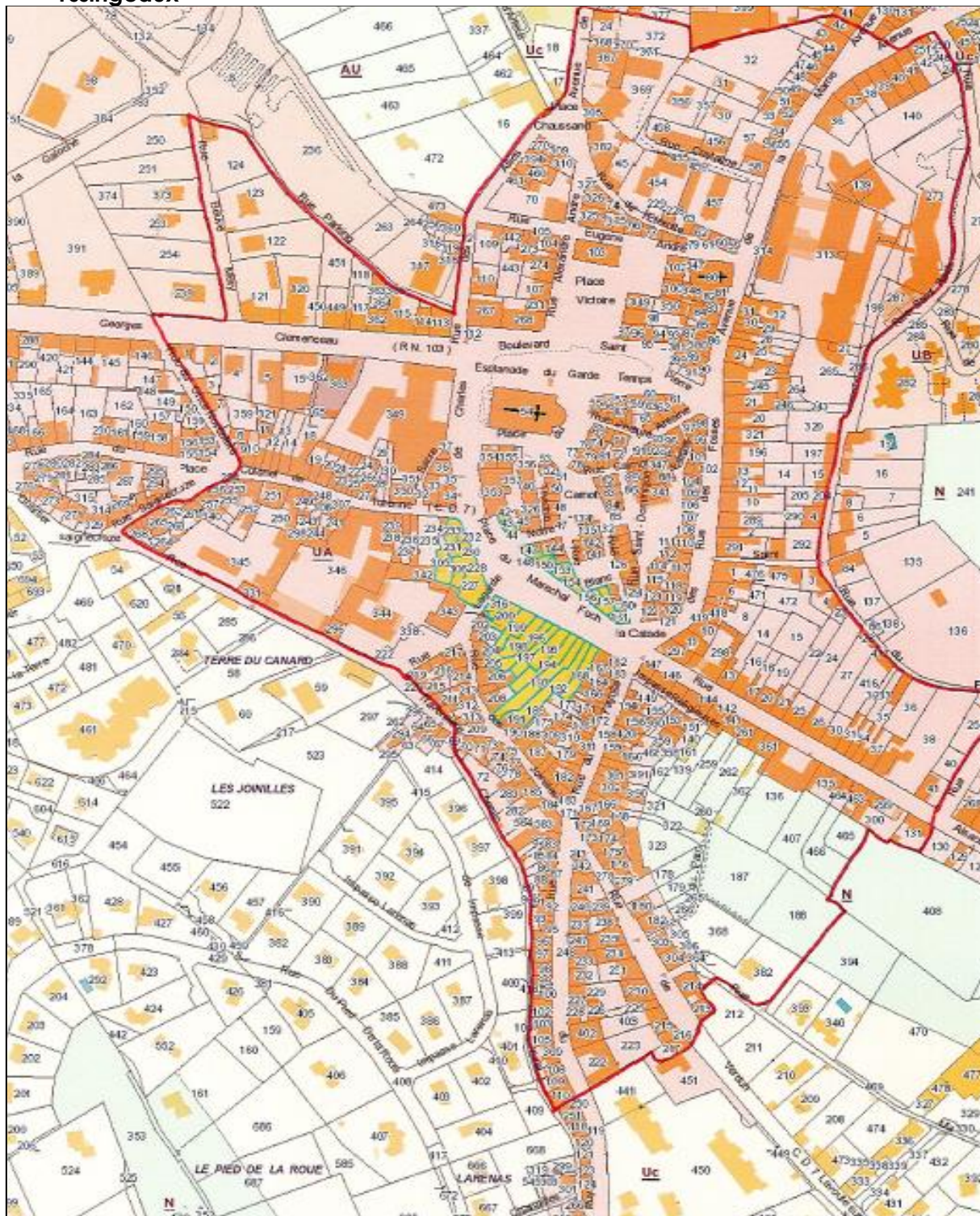
Le maître d'ouvrage                      Le Préfet de la Haute-Loire  
Le Président de la CCDS                Yvan CORDIER  
Daniel FAVIER

Pour l'État,  
Pour l'ANAH,  
Marie-Agnès PETIT  
Présidente du Département  
de la Haute-Loire, déléguataire

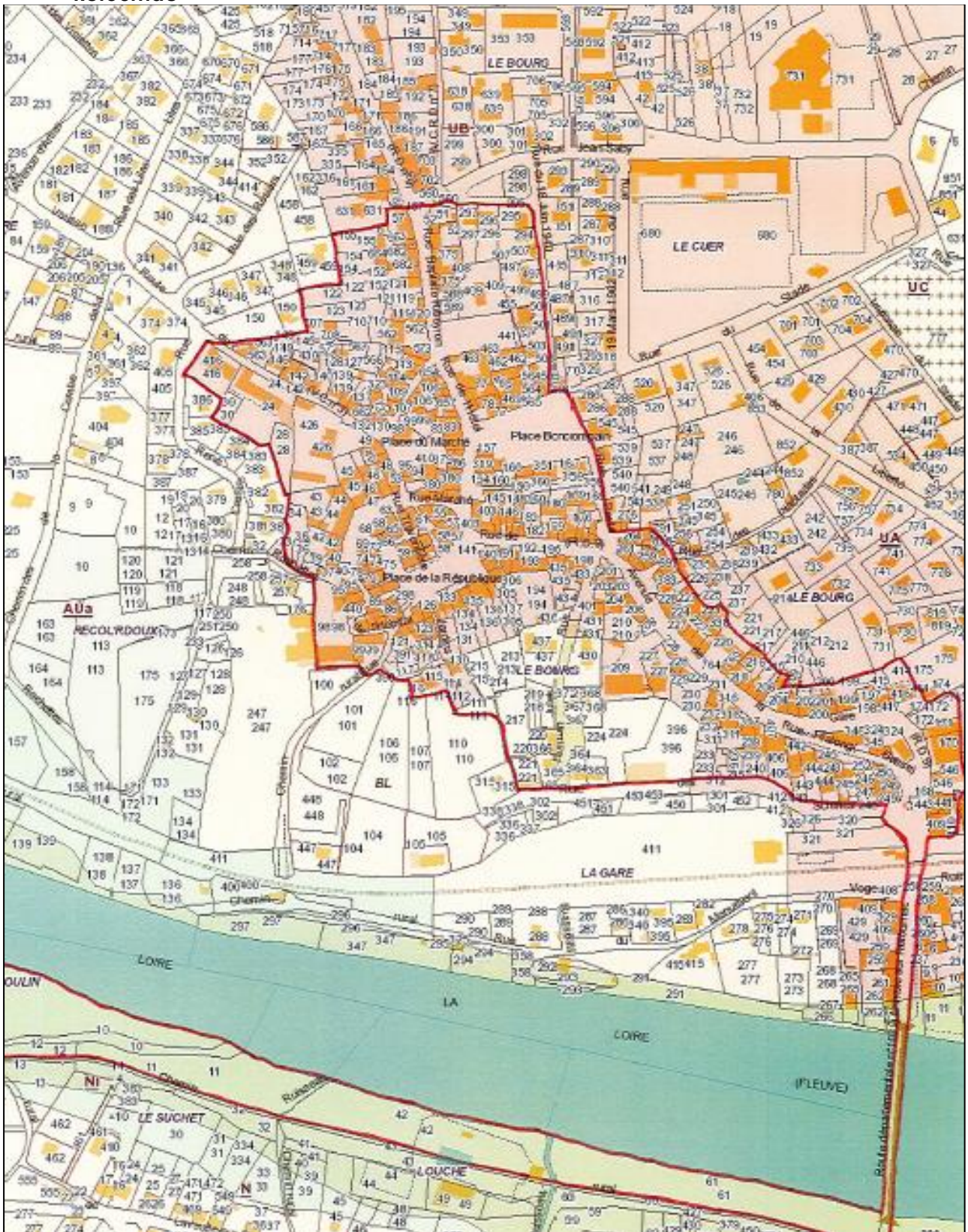
## Annexes

### Annexe 1. Périmètres des aides à destination des PB dans les centres-bourgs à forts enjeux

- Yssingaux



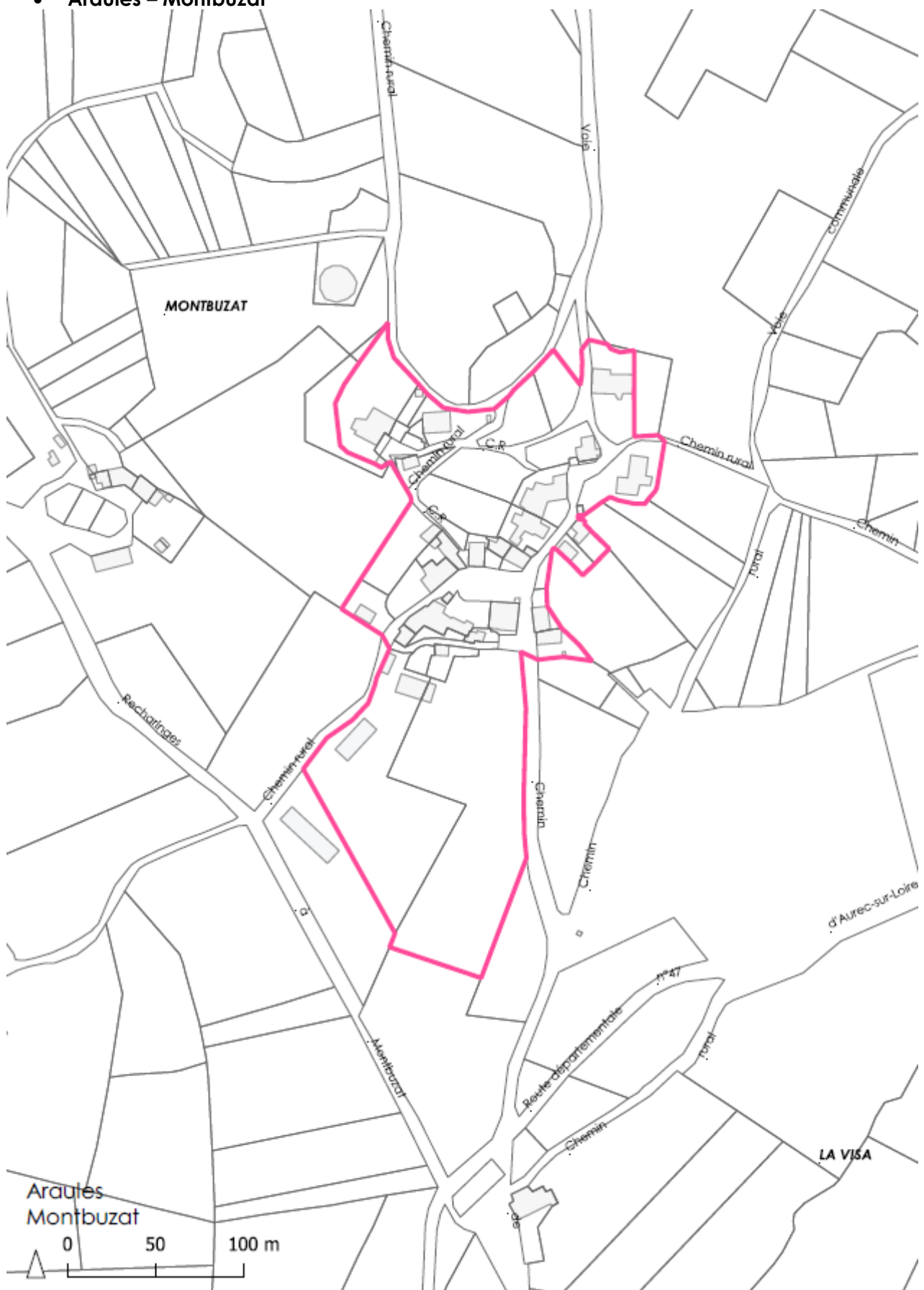
- **Retournac**



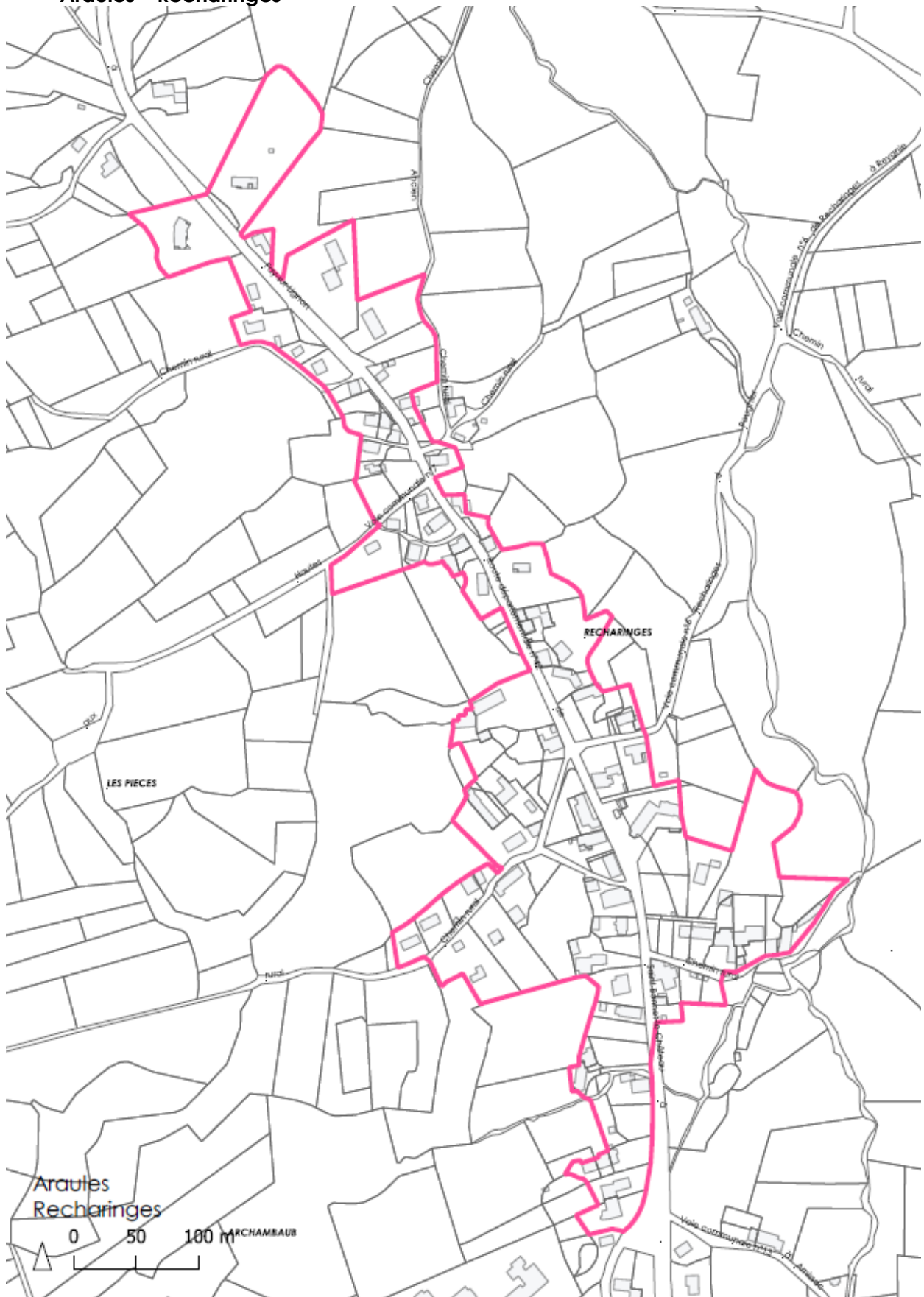




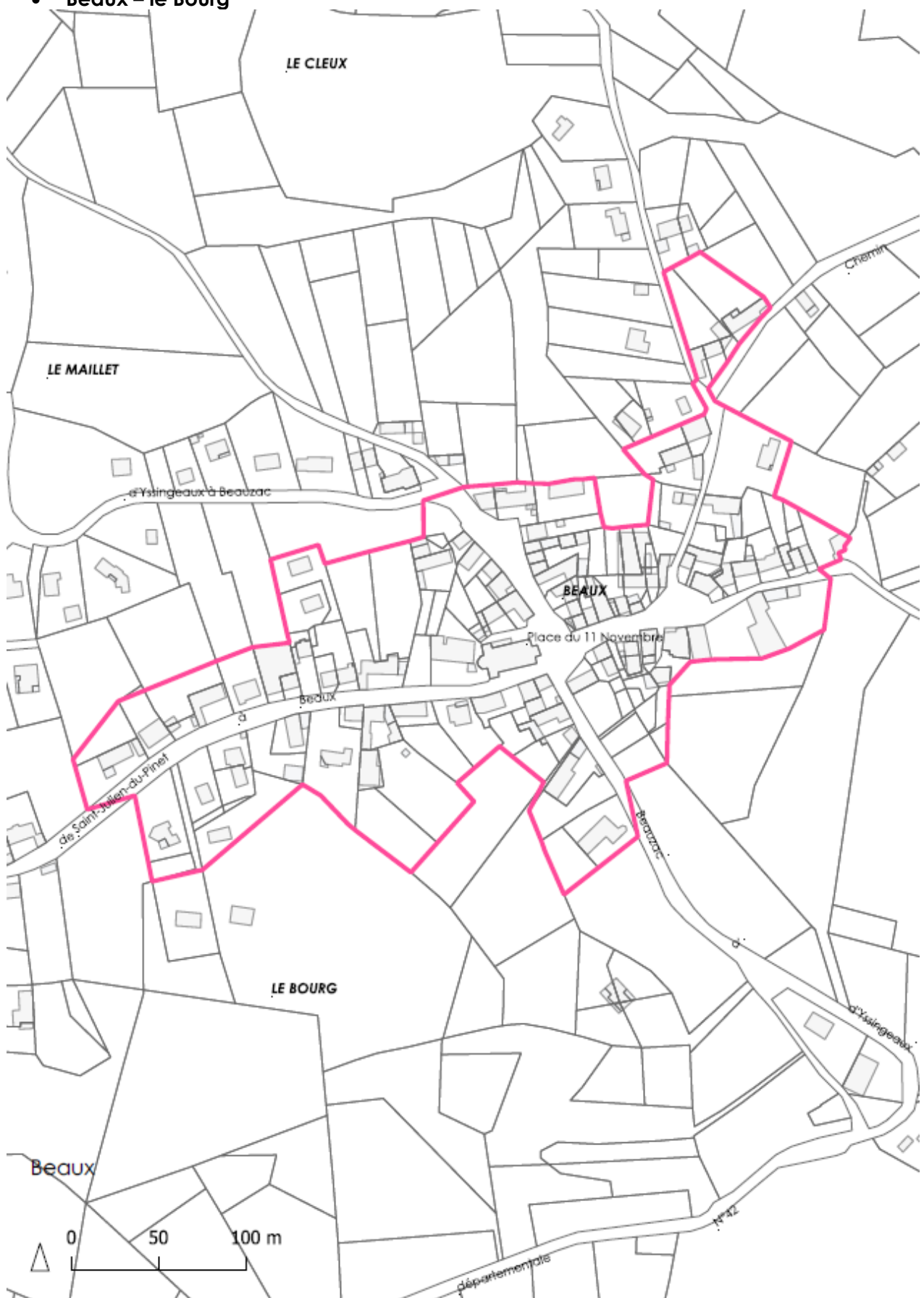
- Araules – Montbuzat



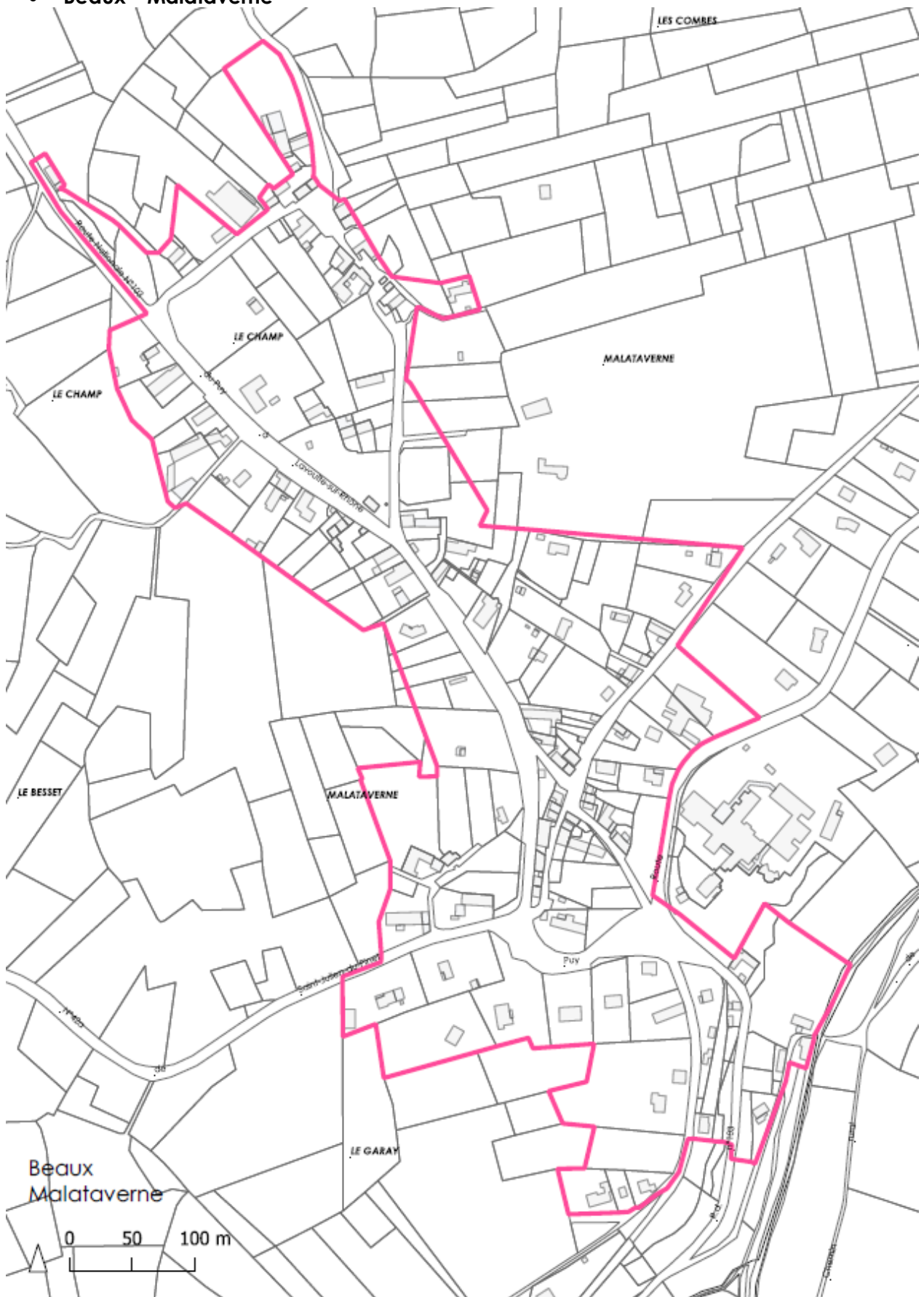
- Araules – Recharinges



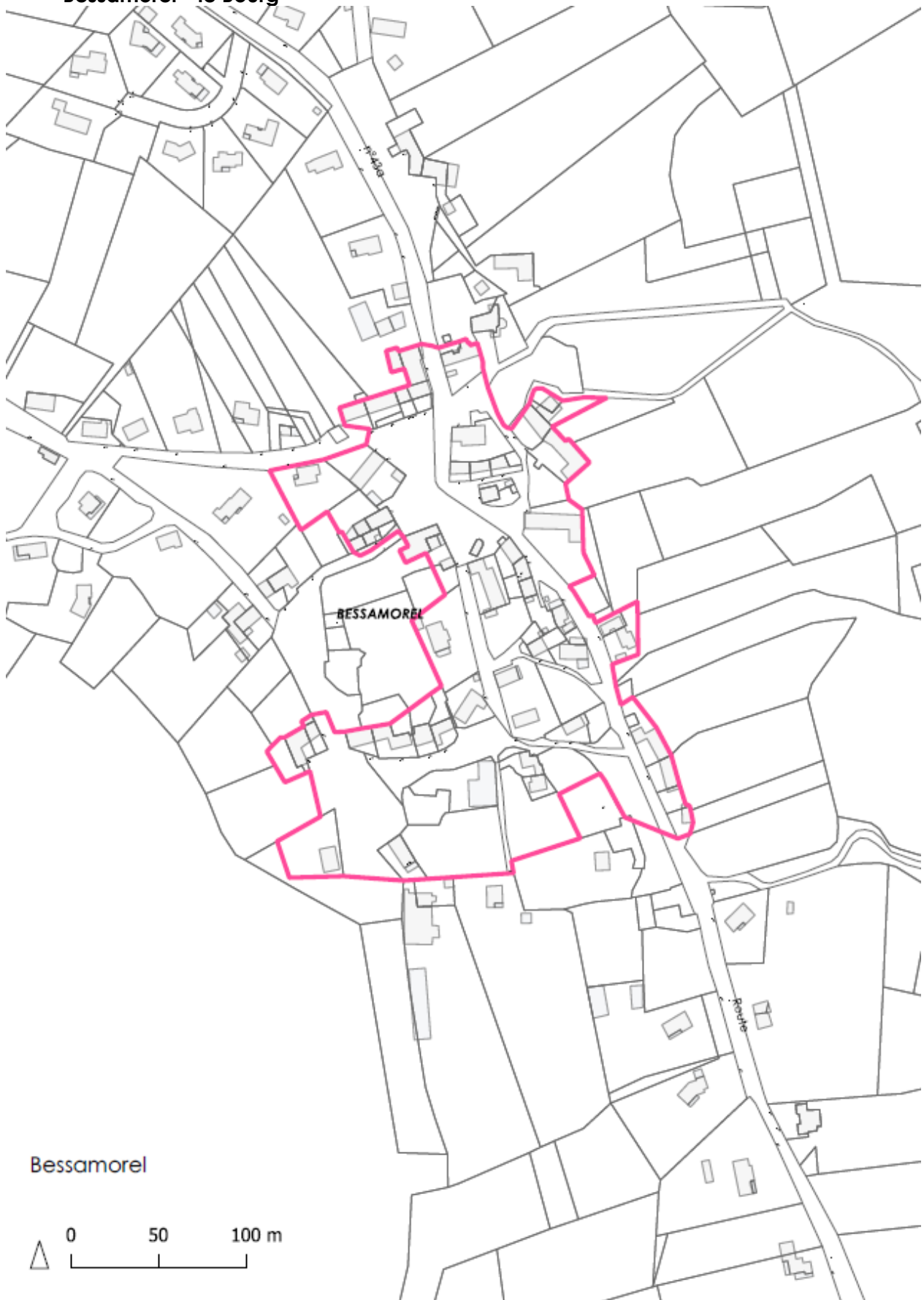
- **Beaux – le Bourg**



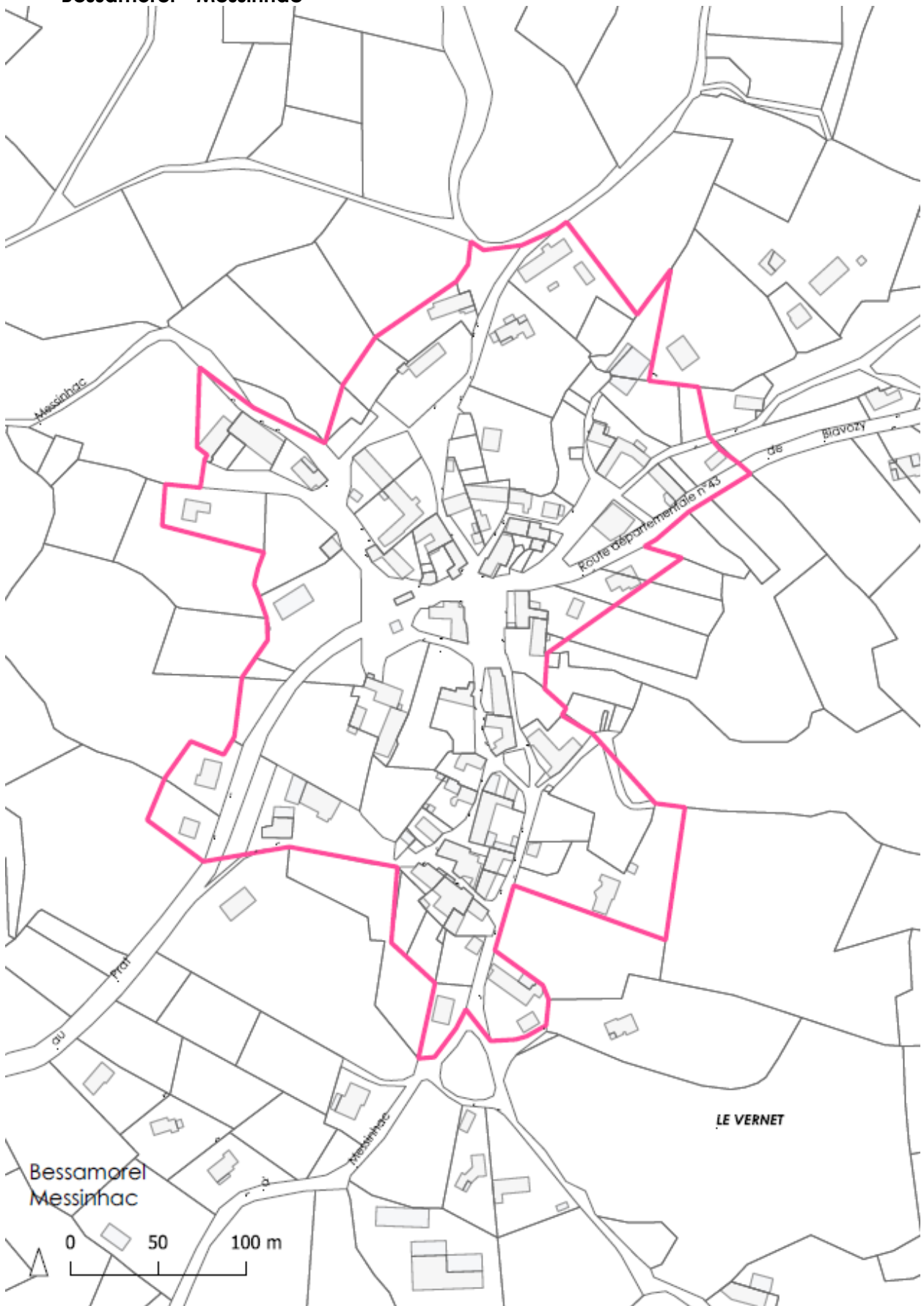
- Beaux – Malataverne



- Bessamorel – le Bourg

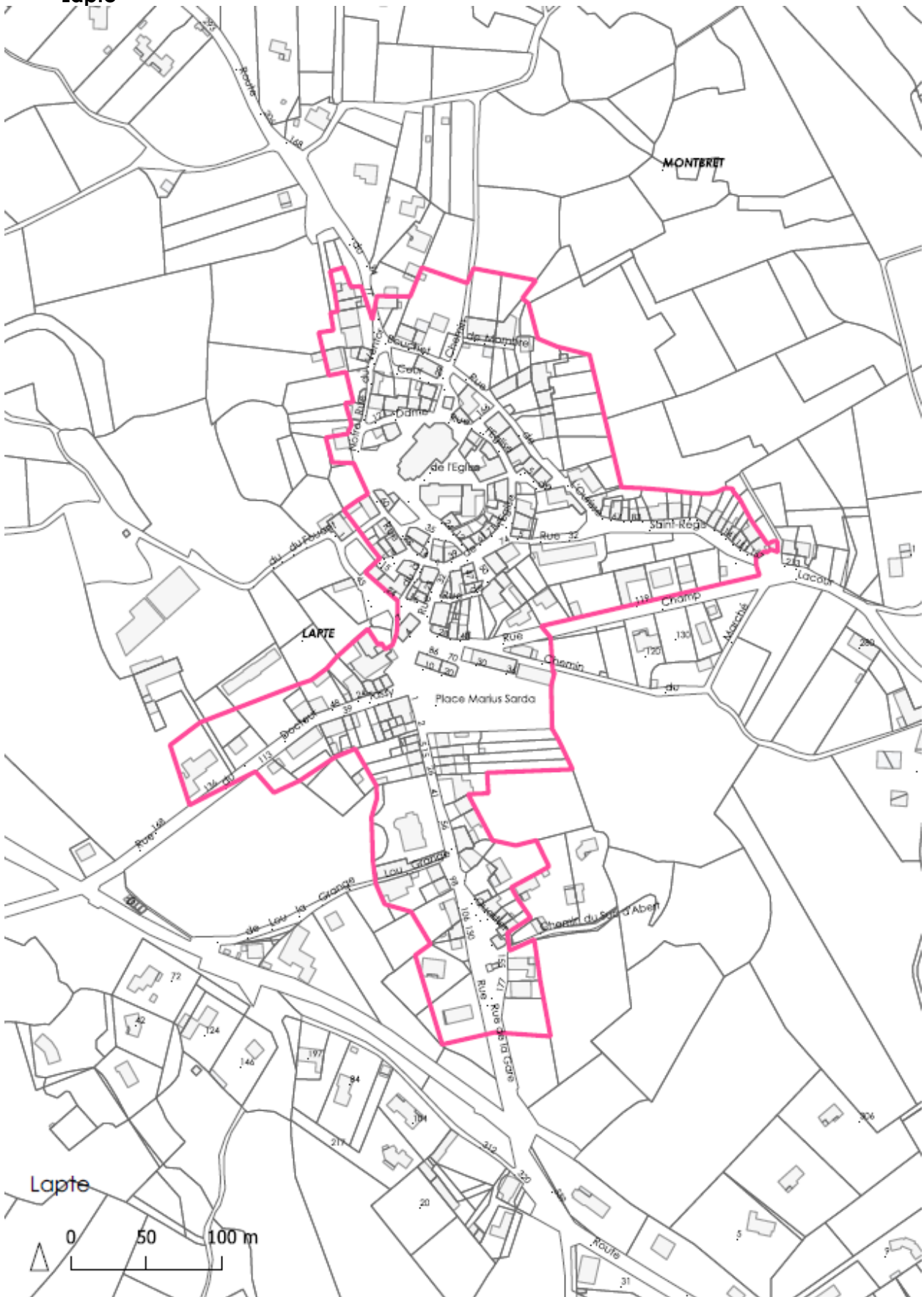


- Bessamorel – Messinhac

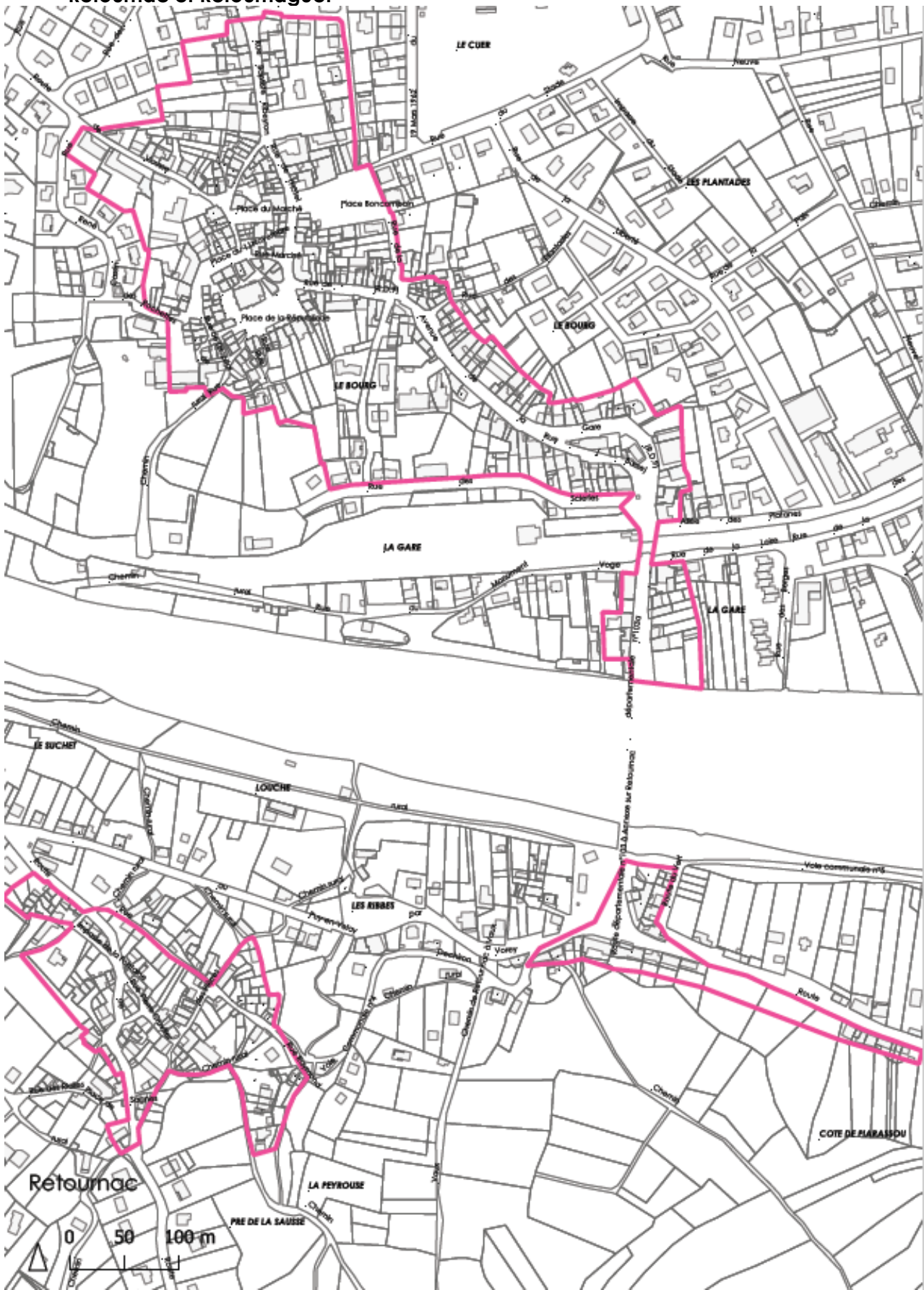




- Lapte

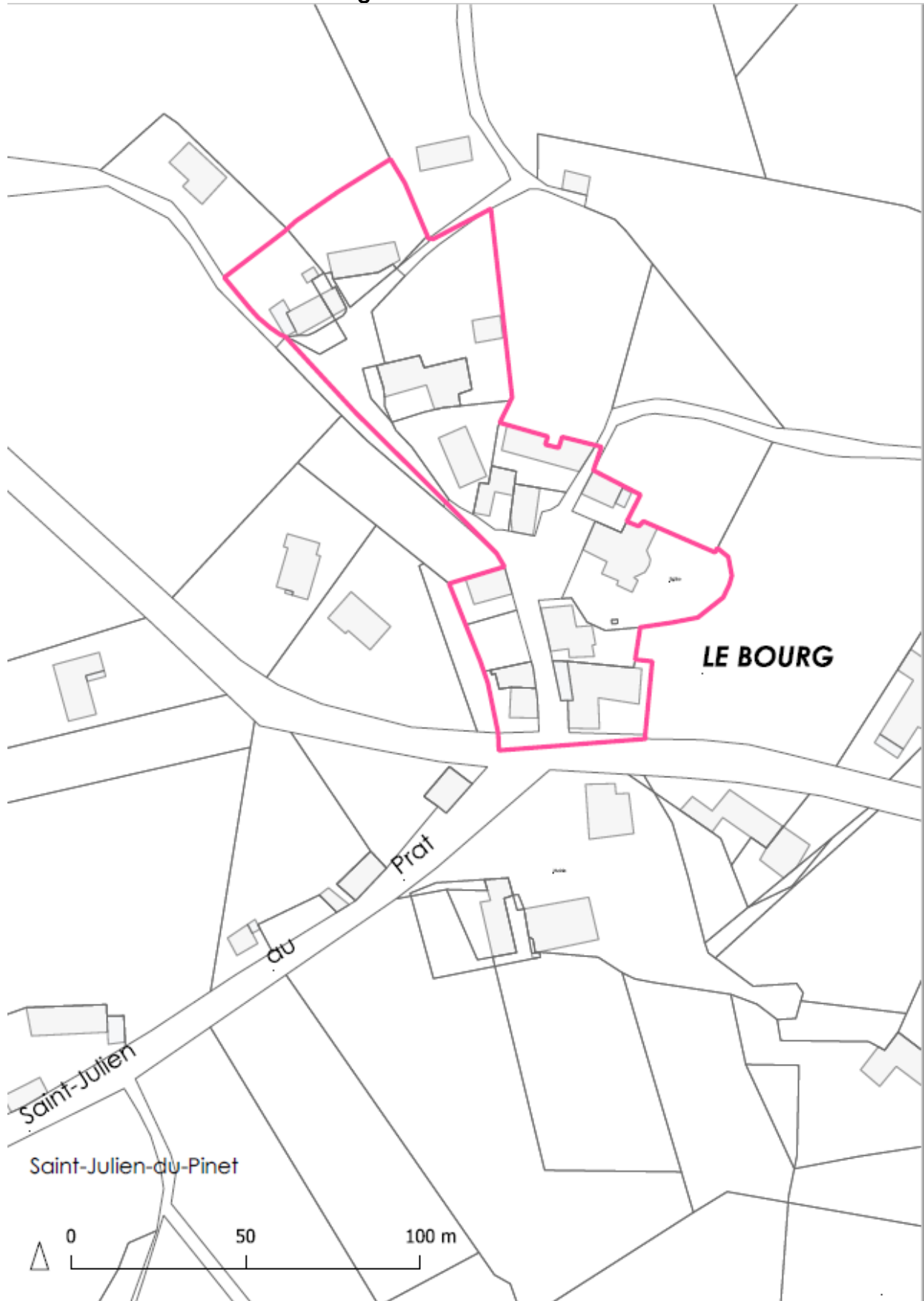


- **Retournac et Retournaguet**

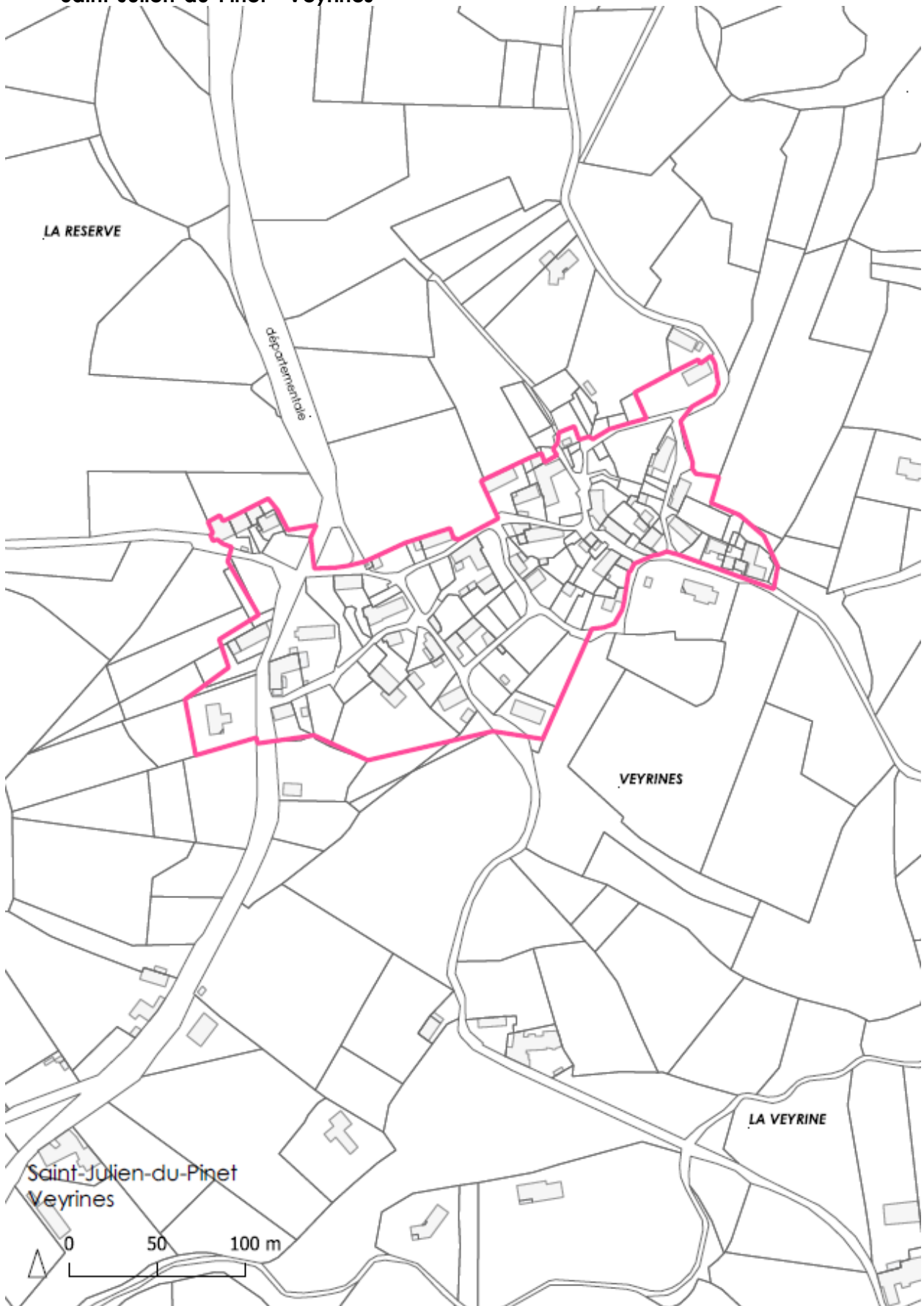




- Saint-Julien-du-Pinet – le Bourg



- **Saint-Julien-du-Pinet – Veyrines**





### **Annexe 3. Délibérations des communes pour la mise en place d'aides complémentaires**

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'YSSINGEAUX

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit septembre à dix-neuf heures trente minutes le conseil municipal de la commune dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre LIOGIER, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 22 septembre 2023

**PRESENTS** : Mesdames et Messieurs Pierre LIOGIER, Eveline BAYET, Louis CHAUDIER, Victor SABATIER, Marie-Pierre SAHUC, Jean-Paul ROCHE, Sandrine ARIES, André PERRIER, Isabelle LEGRAND, Jean-Louis TRILLAND, Nelly FORETS, Frédéric KAUP, Mireille BRUYERE, David THIBAUT, Rémi CARROT, Nathalie ARSAC-DELAIGUE, Marie-Antoinette TAVERNIER-GOUSSE, Pierre-Louis DAUPHIN, Malika PAULIN, Isabelle DURSAP, André NICOLAS et Jean-Pierre BONNET.

**ABSENTS EXCUSES** : Monsieur Nicolas HAEUSSER a donné pouvoir à Monsieur Victor SABATIER, Madame Anne ROUCHOUZE a donné pouvoir à Madame Nathalie ARSAC-DELAIGUE, Monsieur Patrick PETRE a donné pouvoir à Monsieur André NICOLAS.

**ABSENTS** : Sylvie BOUILHOL et Thierry BONNEFOY

**Secrétaire de séance** : Nelly FORETS

Nombre de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 22

Nombre de procurations : 3

\*\*\*\*\*

N°35-2023.28.09/8.5

### **OBJET : OPAH : OBJECTIFS ET AXES**

La communauté de communes des Sucs et les communes d'Yssingaux et de Retournac sont lauréates du programme « petites villes de demain ». Une étude de revitalisation du centre bourg de Retournac a été conduite en 2022. Une convention « petites villes de demain » valant opération de revitalisation du territoire (ORT) a été signée le 24 février 2023. Dans ce cadre, la CCDS a mené une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet renouvellement urbain.

Le territoire de la communauté de communes des Sucs a déjà bénéficié d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) durant 3 années, de 2010 à 2013. Globalement, cette opération a été une réussite. Elle avait notamment dépassé les objectifs qu'elle s'était fixée en termes de dossiers accompagnés pour les propriétaires occupants. Le bilan s'est révélé positif sur l'habitat mais aussi sur l'économie locale, la rénovation des logements favorisant l'activité d'entreprises locales.

Malgré cela, des problématiques de dégradation des logements, de précarité énergétique, d'inadaptation des logements à la perte d'autonomie, d'habitat indigne ou de vacance structurelle persistent. En outre, des poches de dégradation très forte et/ou de vacance de long terme rendent nécessaire une réflexion en termes de renouvellement urbain dans certains bourgs, notamment à Yssingaux, Retournac, Saint-Maurice-de-Lignon et Lapte.

### **Les enjeux identifiés**

- Contribuer à la revitalisation des centres-bourgs en veillant à lutter conjointement contre la vacance des logements et la vacance commerciale, à favoriser l'implantation de commerces, à conjuguer l'action sur l'habitat avec l'aménagement urbain et l'amélioration des façades.
- Intervenir sur le foncier dans certains des secteurs prioritaires et stratégiques identifiés.
- Remettre sur le marché les logements vacants, notamment dans les centres-bourgs ;
- Permettre le développement d'une offre de logements conventionnés dans certains bourgs ;
- Lutter contre le poids des résidences secondaires dans certains secteurs.
- Repérer et traiter les situations d'habitat indigne.
- Mieux connaître et caractériser les copropriétés et le parc de logements en copropriétés.

AR Prefecture

043-214302689-20230928-35\_28092023-DE  
Reçu le 03/10/2023

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

- Favoriser la constitution des copropriétés et les travaux de rénovation.
- Lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort thermique et lutter contre le réchauffement climatique par la rénovation énergétique (isolation et systèmes de chauffage plus performants).
- Adapter les logements à la perte d'autonomie (vieillesse et handicap), notamment dans les centres-bourgs.
- Accompagner les ménages modestes et très modestes dans leurs travaux, pour favoriser des logements de qualité et répondant aux besoins des ménages.
- Valoriser les fronts bâtis dans les bourgs notamment en requalifiant les espaces.
- Accompagner les ménages modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs vers l'amélioration des logements, et favoriser notamment des programmes de travaux globaux ;
- Accompagner l'ensemble des propriétaires en conseil technique, juridique et financier.

#### **La stratégie d'intervention retenue**

Il est convenu que la communauté de communes des Sucs, le département de la Haute-Loire, l'État et l'Anah réalisent une opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun.

Sur l'ensemble des 9 communes de la communauté de communes des Sucs, les champs d'interventions sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI) ;
- La rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique (Energie) ;
- Des travaux pour l'autonomie des personnes dans l'habitat (Autonomie) ;
- Le renfort des copropriétés ;
- La remise sur le marché de biens immobiliers : sortie de vacance, projets mixtes, taxation des résidences secondaires ;
- Un accompagnement social renforcé pour les propriétaires.

Avec notamment des **actions thématiques renforcées**

- A destination des propriétaires bailleurs sur les périmètres identifiés au sein des deux communes petites villes de demain, Yssingeaux et Retournac, et Saint-Maurice-de-Lignon, en faveur des projets mixtes habitat/commerce ou de sortie de vacance des logements dans les centres-bourgs,
- Ainsi qu'un volet renouvellement urbain sur des îlots et immeubles à enjeux sur le territoire.

La mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat devra permettre :

- D'apporter des compléments aux aides financières de l'ANAH afin de réduire le reste à charge des propriétaires et ainsi augmenter l'effet incitatif des aides ;
- D'apporter des aides spécifiques et complémentaires pour renforcer l'attractivité du territoire et poursuivre la revitalisation des centres-bourgs ;
- De renforcer le repérage sur le territoire des immeubles et propriétaires éligibles aux aides ;
- De dispenser une aide technique, juridique et au montage financier, notamment en vue de mettre en place des projets plus globaux, mais aussi administrative, voire sociale, aux ménages et notamment ceux les plus en difficulté, par un accompagnement personnalisé ;
- De développer l'information et la communication sur le dispositif mis en place.

Elle se concrétisera aussi par la mise en place d'une ingénierie de suivi-animation et une coordination avec les dispositifs existants ainsi qu'avec les stratégies de revitalisation, les dispositifs incitatifs voire les procédures coercitives, pour agir au mieux sur l'amélioration du parc de logements privés.

**AR Prefecture**

043-214302689-20230928-35\_28092023-DE  
Reçu le 03/10/2023

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand ou par l'application Télécours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

**1/ une aide aux propriétaires bailleurs pour les travaux subventionnés par l'ANAH :**

- Subvention de 10 % du montant des travaux subventionnable (plafond Anah) plafonnée à 5 000 €.

Ces aides ne s'inscrivent pas dans la convention mais seront mobilisés dans les mêmes modalités que celles applicables à l'ANAH.

**2/ un soutien aux projets mixtes habitat/commerce**

Par ailleurs, en complément du portage de l'OPAH par l'EPCL et au regard des enjeux de redynamisation de l'habitat dans le centre de la commune, la municipalité d'Yssingaux souhaite prévoir des financements complémentaires aux projets mixtes habitat/commerce avec les conditions suivantes, en complément du dispositif voté par la CCDS :

- Subvention de 10 % du montant des travaux subventionnable plafonnée à 5 000 €.
- Un ou plusieurs logements en étage et un commerce en RDC
- Une vacance > 2 ans sur au moins un logement ou un commerce
- L'occupation après travaux des logements et commerces pendant 6 ans
- Minimum de dépenses de 5 000 €

**3/ Prime sortie de vacances,**

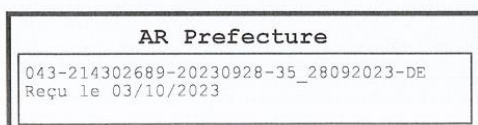
En complément du portage de l'OPAH par l'EPCL et au regard des enjeux de redynamisation de l'habitat dans le centre de la commune, en complément du dispositif de la CCDS et sur les mêmes modalités que ceux votés par la CCDS

- Plafonnée à 2 000 €.
- Une vacance > 5 ans sur au moins un logement ou un commerce

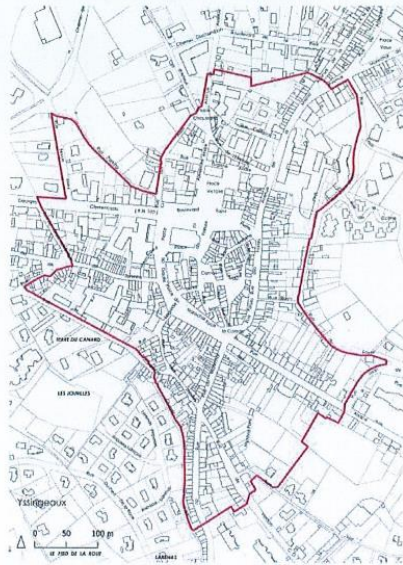
Le montant des enveloppes prévisionnelles est le suivant pour Yssingaux, selon l'échéancier construit en cohérence avec les objectifs annuels globaux sur l'EPCL :

Commune de Yssingaux	Nbre de dossiers	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Soutien à la LHI pour les PB	5	5 000 €	10 000 €	10 000 €	25 000 €
Prime sortie de vacance	5	2 000 €	4 000 €	4 000 €	10 000 €
Projet mixte habitat / commerce (présentant une vacance importante)	3	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>12 000 €</b>	<b>19 000 €</b>	<b>19 000 €</b>	<b>50 000 €</b>

Le périmètre concerné par ces opérations est le suivant :



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand ou par l'application Télécours citoyens accessible à partir du site [www.telercours.fr](http://www.telercours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.



Ces dispositifs seront mis en place par les communes au démarrage de l'OPAH, et selon les bilans et évaluations au cours des 3 années, pourront être revus au vu des besoins.

Pour rappel, la commune a déjà délibéré en faveur d'un plan de rénovation des façades qui vient en complément à la mise en place de l'OPAH.

Vu la convention ORT signée le 24 février 2023,  
Vu les conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH,  
Sous réserve de la délibération du 12 octobre du conseil communautaire autorisant le Président à signer les conventions d'OPAH,

Vu l'avis favorable de la commission vie quotidienne du 20 septembre 2023,

**Où cet exposé et après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité,**

- **APPROUVE** le co-financement par la ville d'Yssingaux des trois dispositifs (soutien à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, prime à la sortie de vacance et prime au projet mixte habitat/commerce) dans le cadre de l'OPAH et des modalités votées par la CCDS,
- **INSCRIT** les budgets nécessaires pour les trois années à venir et de les réajuster selon les objectifs et les besoins,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires pour la mise en place de ces dispositifs et toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Publiée le : **- 3 OCT. 2023**  
Transmise au Représentant de l'État le :

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme

Le Maire  
Pierre LIOGIER



**AR Prefecture**

043-214302689-20230928-35\_28092023-DE  
Reçu le 03/10/2023

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

#### **Annexe 4. Secteurs avec un potentiel de renouvellement urbain**

Commune	N° îlot	Nom	Adresse postale	N° parcelles
Yssingeaux	Îlot 2	Turenne	Rue Colonel de Turenne	AL0249, AL0248, AL0308, AL0307, AL0306, AL0245, AL0246, AL0020
Retournac	Îlot 4	Ilot Boulangerie	Rue René Garnier	BK0105, BK0654, BK0103, BK0655, BK0102
Retournac	Ilot	Ilot du Vival	Le bourg	
Saint-Maurice-de-Lignon	Immeuble 8	232, rue Marcel Crépon	232, rue Marcel Crépon	BR0134

2 autres études pourront être engagées au vu du travail terrain mené dans le cadre de l'OPAH.

#### **Annexe 5. Liste des immeubles prioritaires**

Commune	N° îlot/immeuble	Nom	Adresse postale	Identifiant parcellaire	Nombre de logements (Fichiers fonciers 2021)	Statut d'occupation (PO/Loc/Vacant) (Fichiers fonciers 2021)
Yssingeaux	Immeuble 1	7, Place Carnot	7, Place Carnot	AL0050	1	Vacant
Yssingeaux	Immeuble 2	Boucherie	1, rue Blanc	AL0142	1	Vacant
Yssingeaux	Immeuble 3	Dousson	10, rue Notre-Dame	AL0143	1	Vacant
Yssingeaux	Immeuble (ajout)	Charentus	24 Place Maréchal Foch	AL0199	3	2 logements vacants, 1 occupé (PB)
Retournac	Immeuble (ajout)	René Garnier	2, rue René Garnier	BK0573	1	Occupé (PO)
Lapte	Îlot 5	Rue de l'Eglise	22, 32, 39, rue de l'église	0H078, 0H0163, 0H1061	5	2 logements vacants, 2 occupés (PB), 1 occupé (PO)
Lapte	Immeuble 11	71, rue de la Gare	71, rue de la Gare	0H0239	1	Vacant
Grazac	Immeuble 12	55, rue de la Fayette	55, rue de la Fayette	AB0251	1	Vacant