



Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

**Convention d'Opération programmée d'amélioration de
l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)
des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs**

2023-2028

Convention signée le :

L'État, représenté par M. Pascal MAILHOS, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône ;

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par M. Pascal MAILHOS, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après «Anah» ;

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par M. Patrice VERCHÈRE, son Président ;

La commune de Cours, représentée par M. Patrice VERCHÈRE, son Maire ;

La commune de Thizy-les-Bourgs, représentée par M. Martin SOTTON, son Maire ;

Le Département du Rhône, représenté par Monsieur Christophe GUILLOTEAU, Président ;

La SACICAP Procivis Rhône, Société anonyme d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, à capital variable, sise 1 rue Croix Barret 69007 Lyon, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 957 517 154, représentée par M. Pierre-Marie LE GLOANEC, son Directeur général ;

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

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

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

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Rhône 2022-2026 approuvé le 29/04/2022 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH), adopté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, le 22 septembre 2016, après avis des communes ;

Considérant le PLH 2022-2027 de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, approuvé dans sa version définitive par le Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 ;

Vu la stratégie départementale de l'habitat qui est en cours de validation ;

Vu la convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 18 juillet 2019 par l'Etat, l'ANAH, la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, les communes de Cours, Tarare, Thizy-les-Bourgs et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu l'avenant n° 1 à l'ORT signé le 19 décembre 2019 afin d'intégrer la commune d'Amplepuis ;

Vu la délibération n°COR 2022-300 de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien du Conseil communautaire du 29 septembre 2022 pour la signature de l'avenant n°2 afin d'intégrer le programmes Petites Villes de Demain ;

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites villes de demain » (PVD) signée le 27 avril 2021 ;

Vu la délibération n°COR 2022-299 de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien du Conseil communautaire du 29 septembre 2022, autorisant la signature de la convention cadre «Petites villes de demain» (PVD) ;

Vu la délibération COR n° **xxxx** du 24 novembre 2022 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du Département du Rhône en date du **XXX** autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de la commune de Cours en date du **XXX** autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de la commune de Thizy-les-Bourgs en date du XXX autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de XXX en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du XXX ;

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du XXX au XXX au siège de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, 3 rue de la Venne 69170 Tarare, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*).

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
<i>Présentation des communes et du territoire</i>	6
<i>A l'échelle de la COR, de nombreux programmes et dispositifs au service des enjeux du territoire.</i>	8
<i>Les documents communaux</i>	9
<i>Bilan de l'OPAH-RU 2017-2023</i>	10
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	31
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	31
1.1. Dénomination de l'opération.....	31
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	31
Chapitre II – enjeux de l'opération.....	33
Article 2 – enjeux.....	33
Chapitre III – description du dispositif et objectifs de l'opération.....	35
Article 3 – volets d'action.....	35
<u>3.1. volet urbain</u>	35
<u>3.2. volet foncier</u>	36
<u>3.3. volet immobilier</u>	38
<u>3.4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</u>	40
<u>3.5. volet copropriété en difficulté</u>	46
<u>3.6. volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique</u>	46
<u>3.7. volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</u>	48
<u>3.8 volet social</u>	49
<u>3.9. volet patrimonial et environnemental</u>	50
<u>3.10. volet économique et développement territorial</u>	52
Article 4 – objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	53
Chapitre IV – financements de l'opération et engagements complémentaires.....	59
Article 5 – financements des partenaires de l'opération.....	59
<u>5.1. financements de l'Anah</u>	59
<u>5.2. financements de la COR</u>	60
<u>5.3. financements de la commune de Cours</u>	60
<u>5.4. financements de la commune de Thizy-les-Bourgs</u>	61
<u>5.5. financements du Département du Rhône</u>	61
<u>5.6. financements de la SACICAP Procivis Rhône</u>	62
Article 6 – engagements complémentaires.....	63
<u>6.1. Action logement</u>	63
Chapitre V – pilotage, animation et évaluation.....	64
Article 7 – conduite de l'opération.....	64
7.1. pilotage de l'opération.....	64
7.1.1. mission du maître d'ouvrage.....	64
7.1.2. instances de pilotage.....	64
7.2. suivi-animation de l'opération.....	65
7.2.1. équipe de suivi-animation.....	65
7.2.2. contenu des missions de suivi-animation.....	65
7.2.3. modalités de coordination opérationnelle.....	66
7.3. évaluation et suivi des actions engagées.....	67
7.3.1. indicateurs de suivi des objectifs.....	67
7.3.2. bilans et évaluation finale.....	67
Chapitre VI – communication.....	70
Article 8 – communication.....	70
8.1 règles relatives à l'ANAH.....	70
8.2 règles relatives au Département du Rhône.....	71
8.3 règles relatives aux autres partenaires.....	71
Chapitre VII – prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	71
Article 9 - durée de la convention.....	71
Article 10 – révision et/ou résiliation de la convention.....	71
Article 11 – transmission de la convention.....	72
ANNEXES.....	73
Annexe n°1 : cartographie du périmètre de revitalisation de la commune de Cours.....	73

Annexe n°2 : liste des adresses du périmètre de revitalisation de la commune de Cours	74
Annexe n°3 : cartographie du périmètre de revitalisation de la commune de Thizy-les-Bourgs	75
Annexe n°4 : liste des adresses du périmètre de revitalisation de la commune de Thizy-les-Bourgs.....	76
Annexe n°5 : cartographie linéaire commercial sur Cours	77
Annexe n°6 : cartographie linéaire commercial sur Bourg-de-Thizy	78
Annexe n°7 : cartographie linéaire commercial sur Thizy	79
Annexe n°8 : tableau des modalités de subvention	80
Annexe n°9 : répartition des objectifs selon les périmètres et les communes sur 5 ans	81

Préambule

Présentation des communes et du territoire

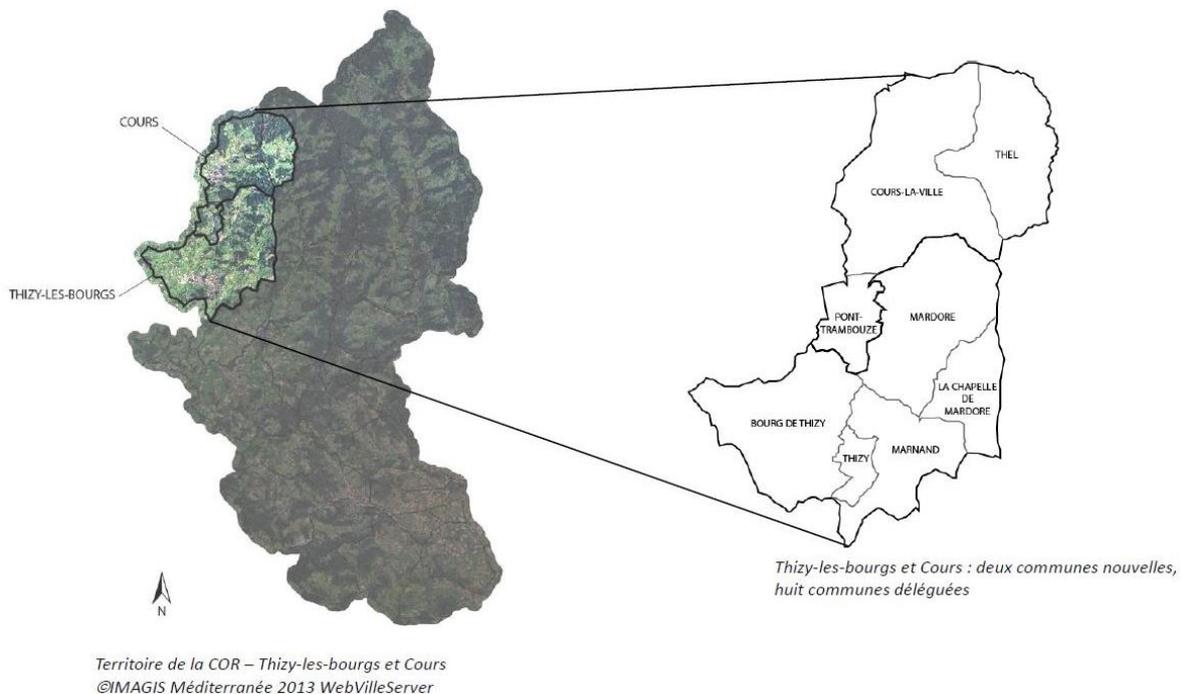
Les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs se situent au nord-ouest du Département du Rhône, à la limite de la Loire, à environ 25 minutes de Roanne en voiture. Elles font toutes deux parties de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR).

Cours est issue de la fusion de 3 communes depuis le 1er janvier 2016. Cours-La-Ville, Thel et Pont-Trambouze forment une commune nouvelle d'une superficie de 33,81 km² pour 4 390 habitants.

La Commune déléguée de Cours-la-Ville est le bourg central de cette commune nouvelle, tant géographiquement que de par sa taille, ses commerces, services et sa morphologie. La commune nouvelle se situe sur la partie Nord-Ouest du principal massif montagneux de la COR, de telle façon que Pont-Trambouze se trouve en creux de vallée à 450 m d'altitude entre deux moyennes montagnes de 650 m chacune, Cours-la-Ville se trouve au nord de cette même vallée, dans un espace plus évasé et à 500 m d'altitude, alors que Thel se trouve au Nord-Est de Cours-la-Ville, à 700 m d'altitude.

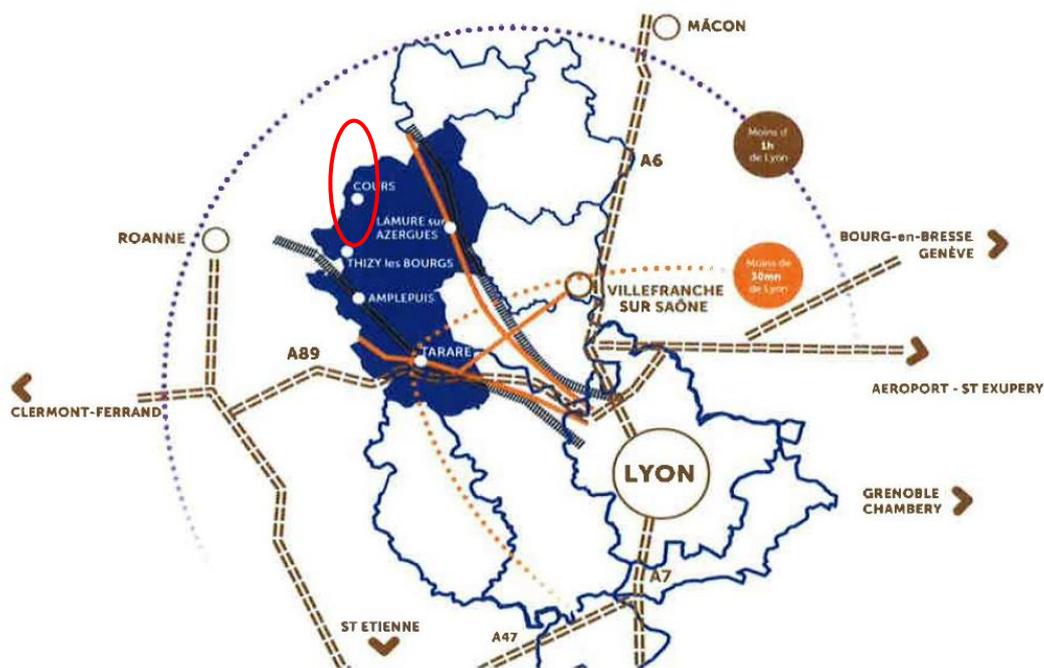
Thizy-les-Bourgs est issue de la fusion de cinq communes depuis le 1er janvier 2013. Thizy, Bourg-de-Thizy, Mardore, la Chapelle-de-Mardore et Marnand forment une commune nouvelle d'une superficie de 44,40 km² pour 6 369 habitants.

Une trame urbaine se distingue, de la rivière de la Trambouze à l'ouest, à Marnand à l'est, reliant les centres-bourgs de Bourg-de-Thizy et Thizy. S'ils présentent des similitudes en termes de morphologie urbaine, les deux centres-bourgs se distinguent dans leurs espaces publics : plus étendus à Bourg-de-Thizy mais plus nombreux à Thizy. Ces différences s'expliquent notamment par la topographie du site. En effet Thizy s'est développée sur une ligne de crête à 500 m d'altitude, alors que Bourg-de-Thizy a été construite dans un léger contrebas à 425 m d'altitude. Les dénivelés sont donc très importants, l'espace public de Thizy est relativement étroit et l'urbanisation de cette trame urbaine s'est faite en lien avec le réseau routier, et plus particulièrement les RD504 et RD9.



Les emplois de ces communes relèvent principalement du domaine de la production et du BTP, de l'administration publique, de la santé et de l'agriculture. Malgré leur rebond économique et démographique, les deux communes nouvelles souffrent d'une faible attractivité et ne se sont pas entièrement remises de la paupérisation engendrée par la crise de l'industrie textile des années 1965, qui les portait depuis le XVIème siècle lorsque Thizy était capitale textile régionale. Cette période est encore visible à travers le patrimoine bâti des communes et notamment de nombreuses friches industrielles d'anciennes fabriques et teintureries.

Ces deux communes font partie de la **Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR)**, qui est issue de la fusion de trois anciennes Communautés de communes depuis le 1er janvier 2016. Elle compte 31 communes, soit 50 591 habitants sur un territoire de 577 km². Situé au Nord-Ouest du département du Rhône, le territoire de la COR est au croisement de la Métropole de Lyon, de Villefranche-sur-Saône et de Roanne.



Le territoire s'organise autour d'un réseau de **pôles intermédiaires structurants**, plutôt en perte de vitesse démographique, tandis que les villages plus ruraux connaissent une légère reprise. L'attractivité globale du territoire est donc l'enjeu majeur de la COR, dans une logique de repolarisation territoriale. Les nouveaux arrivants préfèrent s'installer dans de plus petites communes, cette demande provoque parfois de l'étalement urbain. Ainsi le Beaujolais Vert est le territoire le plus consommateur d'espaces pour le logement, en valeur relative, pour le département du Rhône. Afin de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles pour une fonction résidentielle, de limiter l'usage de la voiture individuelle et de renforcer le service de transports en commun, il est nécessaire d'offrir des centres-bourgs attractifs et adaptés aux modes de vie contemporains. Il y a donc un enjeu très fort en termes de rénovation de l'habitat ancien. Les pôles principaux que sont les villes de Tarare, Thizy-les-Bourgs, Amplepuis, ou encore Cours, ont tous des projets ambitieux de réhabilitation de leurs centres-bourgs qui visent à renforcer leur attractivité et leur fonction structurante.

A l'échelle de la COR, de nombreux programmes et dispositifs au service des enjeux du territoire.

Les communes de Cours, de Thizy les Bourgs et la COR ont mis en œuvre depuis plusieurs années une véritable **stratégie de revitalisation**. Suite à une candidature conjointe, les deux communes et la COR ont été retenues à deux programmes :

Le premier programme est l'**Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « centres-bourgs »** lancé par l'État en 2014. Une convention de revitalisation valant OPAH-RU a été signée le 3 février 2017.

Plus récemment, les communes ont été intégrées dans le programme national **Petites villes de demain (PVD)**. La commune d'Amplepuis est également intégrée à ce dispositif. La convention d'adhésion, dite « d'initialisation » a été signée le 27 avril 2021. Ce programme ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques mais aussi de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Les communes de Cours et de Thizy Les Bourgs ont toutes les deux des projets d'aménagement d'espaces publics et de parcs ainsi que de restructuration de leurs équipements. La convention cadre Petites Villes de Demain, dite « opérationnelle » a été finalisée et sera signée début 2023.

Ces différentes démarches de revitalisation sont rassemblées et mises en cohérence à l'échelle de la COR au sein de la convention **Opération de revitalisation de territoire (ORT)** signée entre la COR, les villes de Tarare, Thizy-les-Bourgs et Cours le 18 juillet 2019. En décembre 2019, un avenant à la convention ORT a permis d'intégrer la commune d'Amplepuis. Un deuxième avenant a été finalisé et sera signé début 2023 afin d'intégrer le programme Petites Villes de Demain.

Au niveau de l'habitat, la COR a candidaté en février 2021 à l'**appel à candidature « pour le déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants »**. Dans la continuité des dispositifs en place, la COR souhaite, par ce levier, aller plus loin sur la problématique des logements vacants, très caractéristique du territoire. En effet, cette étude, qui sera menée sur fin 2022 et 2023, permettra à la COR d'être accompagnée dans le recensement et dans le travail de remise sur le marché de logements vacants.

Soucieuse des enjeux liés à la préservation des sols naturels et agricoles, la COR, aux côtés de la ville de Tarare, ont candidaté en 2020 à la démarche **« Territoires pilotes de la sobriété foncière (TPSF) »**, lancée par les Ministres chargés de la transition écologique et de la cohésion des territoires, puis engagée par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGLAN). La COR et la ville de Tarare ont été retenus lors de la deuxième vague de sélection, dont les lauréats ont été annoncés lors de l'été 2022. Les communes «Petites villes de demain» et les communes volontaires sont associées dans la démarche.

Reliant les objectifs de diminution de la consommation d'énergie du secteur résidentiel et de redressement de l'économie par le soutien des artisans du territoire, une **plateforme locale de la rénovation énergétique** de l'habitat privé a également été mise en place en 2015, suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME et de la Région Rhône-Alpes. La plateforme a pour objectif d'accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement en apportant un service abouti et intégré entre les différents intervenants, en proposant un accompagnement technique, administratif et financier aux propriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs, éligibles aux aides de l'ANAH ou non, tout en confortant l'évolution des compétences locales autour de la rénovation du logement privé. La philosophie de la Plateforme de rénovation énergétique est d'aboutir à des projets de rénovation énergétique qui soient globaux et performants, en utilisant notamment des matériaux locaux et biosourcés.

La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit pleinement dans la politique plus large menée par la COR, **territoire TEPOS** (territoire à énergies positives) depuis 2013, en matière de développement durable et de transition énergétique. L'objectif est de diviser les consommations énergétiques par deux et de les équilibrer par une production d'énergies renouvelables locales d'ici 2050.

À cette thématique importante vient se rajouter la lutte contre **l'habitat indigne**, dégradé et indécent, découlant de l'ancienneté du parc, et constitue une priorité de la Communauté d'agglomération. En outre, dans la perspective d'étayer sa capacité d'intervention, la COR a défini d'intérêt communautaire les opérations dites coercitives de traitement de l'habitat indigne par délibération du 21 décembre 2017. A ce jour, sur Thizy-les-Bourgs, une opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) a été réalisée et une Opération de restauration immobilière (ORI) est en cours.

En matière de logement social, un **protocole habitat** a été signé le 18 juillet 2019 entre l'État, la COR, la Caisse des dépôts, Action logement, l'Immobilière Rhône Alpes, l'OAPC, et les communes du territoire concernées, dont Cours et Thizy-les-Bourgs. Ce protocole permet la programmation du renouvellement du parc immobilier des deux principaux bailleurs sociaux du territoire.

De plus, à la suite du premier **Programme local de l'habitat (PLH)** (2016-2021), un nouveau PLH (2022-2027) est en cours de finalisation. Estimé à 18 millions d'euros, les actions programmées permettront de conforter la forte politique de la COR en matière de rénovation de l'habitat privé et social.

L'ensemble de ces programmes et dispositifs découlent des enjeux et passé historique du territoire. En effet, riche de son histoire industrielle, de son patrimoine architectural, paysager et environnemental, la COR offre un cadre de vie exceptionnel. Si les potentiels et les ressources sont réels, la COR souhaite en révéler les atouts en faisant de la transition énergétique et de l'adaptation au changement climatique, du renforcement de l'attractivité du territoire, et de l'organisation des solidarités territoriale les trois piliers de son projet de territoire. Le **projet de territoire de la COR** a été approuvé par le Conseil communautaire le 23 septembre 2021. Il s'agit d'une révision et une actualisation du projet de territoire initial approuvé en septembre 2019 en Conseil communautaire.

Par ailleurs, les principaux enjeux retenus dans le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** sont de faire du Beaujolais un territoire d'accueil résidentiel, d'activités économiques et une destination touristique tout en préservant son cadre de vie et ses paysages, qui constituent sa principale richesse.

Enfin, le 13 juillet 2021, la COR, l'État et le Département du Rhône, ont signé le **Contrat de relance et de transition écologique (CRTE)** pour la période 2021-2026 qui recense 361 projets structurants sur l'ensemble des 31 communes. Établi en cohérence avec le projet de territoire de la COR, le CRTE s'est construit sur les trois orientations de ce dernier.

Les documents communaux

Au niveau communal, la commune de **Cours** est en train d'élaborer son **Plan local d'urbanisme** afin d'avoir une cohérence et une homogénéité à l'échelle de la commune nouvelle.

La commune de **Thizy-les-Bourgs** a approuvé son **Plan local d'urbanisme** en juillet 2018 à l'échelle de la commune nouvelle. Le droit de préemption urbain a été instauré pour les zones U et AU. La modification n°1 du PLU a été approuvée lors du Conseil Municipal du 16 décembre 2021. De plus, dans l'objectif de préservation du patrimoine local et d'attractivité, une **Aire de mise en Valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** a été approuvée le 12 octobre 2020.

La COR et les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ont donc mis en place depuis plusieurs années une politique de revitalisation complète, notamment avec la convention de revitalisation valant OPAH-RU signée le 3 février 2017 pour une durée de 6 ans. Au vu du bilan positif et des perspectives présentées **lors du comité de pilotage du 21 octobre 2021, il a été décidé de lancer une deuxième OPAH-RU** afin de maintenir et de renforcer la dynamique de projets de rénovation et de répondre à la demande grandissante d'accompagnement des particuliers et des propriétaires bailleurs, et ce, notamment dans le cadre du programme Petites villes de demain. Pour cela, une étude pré-opérationnelle d'évaluation et de définition d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé existant a été lancée en mai 2022. Cette étude a permis de dresser le bilan de l'OPAH-RU 2017-2023 ainsi qu'un diagnostic actualisé des communes.

- le bilan chiffré

Selon le tableau ci-dessous, les objectifs ont été largement dépassés pour les **propriétaires occupants** en rénovation énergétique. Pour la thématique adaptation du logement à la perte d'autonomie chez les propriétaires occupants, les objectifs étaient quasiment atteints au moment où le bilan a été réalisé, soit au second trimestre 2022. Nous pouvons prévoir que jusqu'à la fin de la convention, soit février 2023, ces objectifs soient atteints voir dépassés. Le bilan est donc très positif pour les propriétaires occupants.

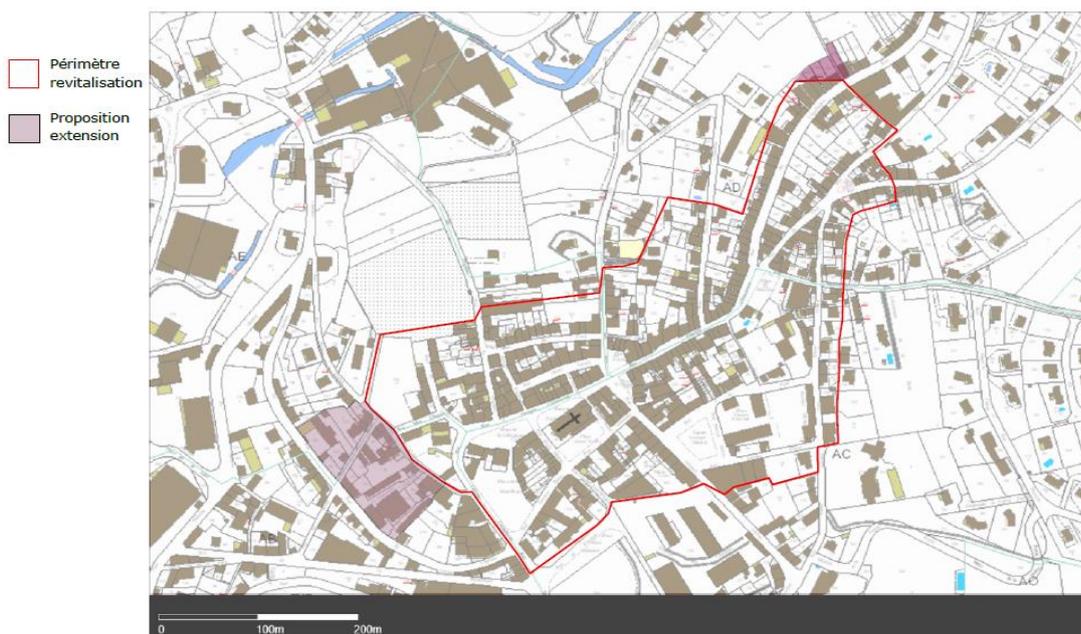
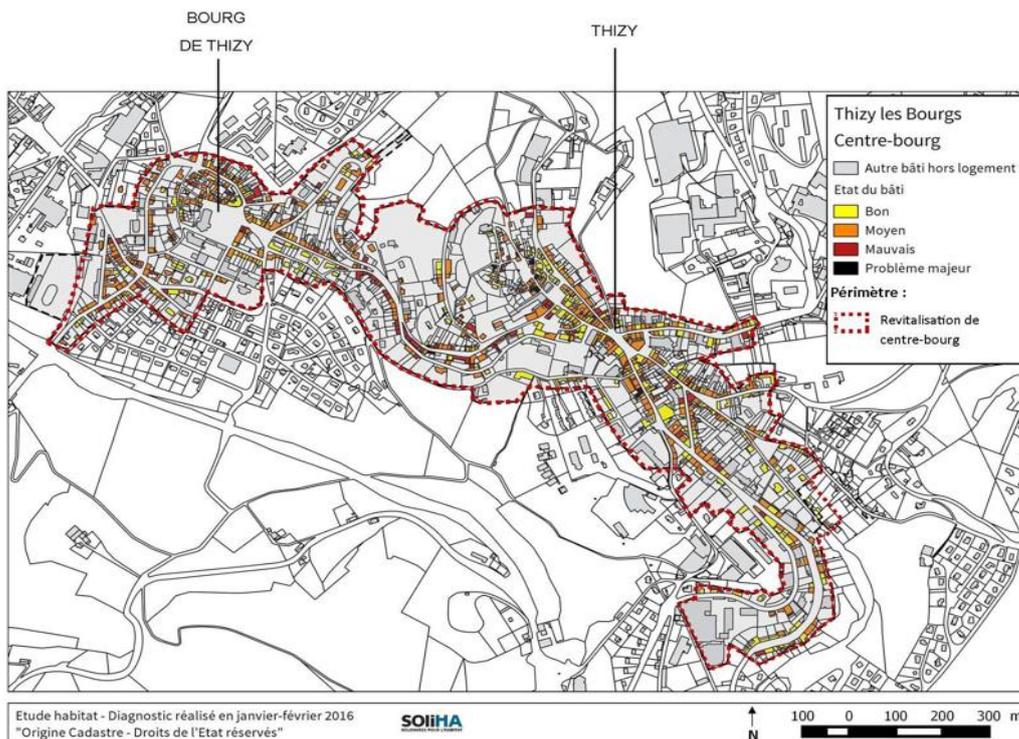
La sortie de dossiers pour les **propriétaires bailleurs** a été plus difficile. En effet, seuls 8 logements ont été sortis de la grande dégradation, sur un objectif de 65.

Au total, **136 projets de travaux ont été engagés entre 2017 et début 2022, soit 5 ans.**

Les objectifs et résultats de l'OPAH

Types de travaux	Objectifs PO	Réalisé PO	Objectifs PB	Réalisé PB
Rénovation énergétique	72	92	6	0
Autonomie	38	35	4	0
Sortie d'habitat indigne	11	1	65	8
Total	121	128	75	8

De plus, 80% des objectifs étaient situés en **périmètre de revitalisation** (cf. cartographies ci-dessous), et les 20% restant en périmètre de développement, correspondant au reste des communes. L'abondement des communes était également plus important en périmètre de revitalisation. Cependant, bien que cela n'ait pas pu être cartographié, la majorité des dossiers déposés se trouvent en périmètre de développement.

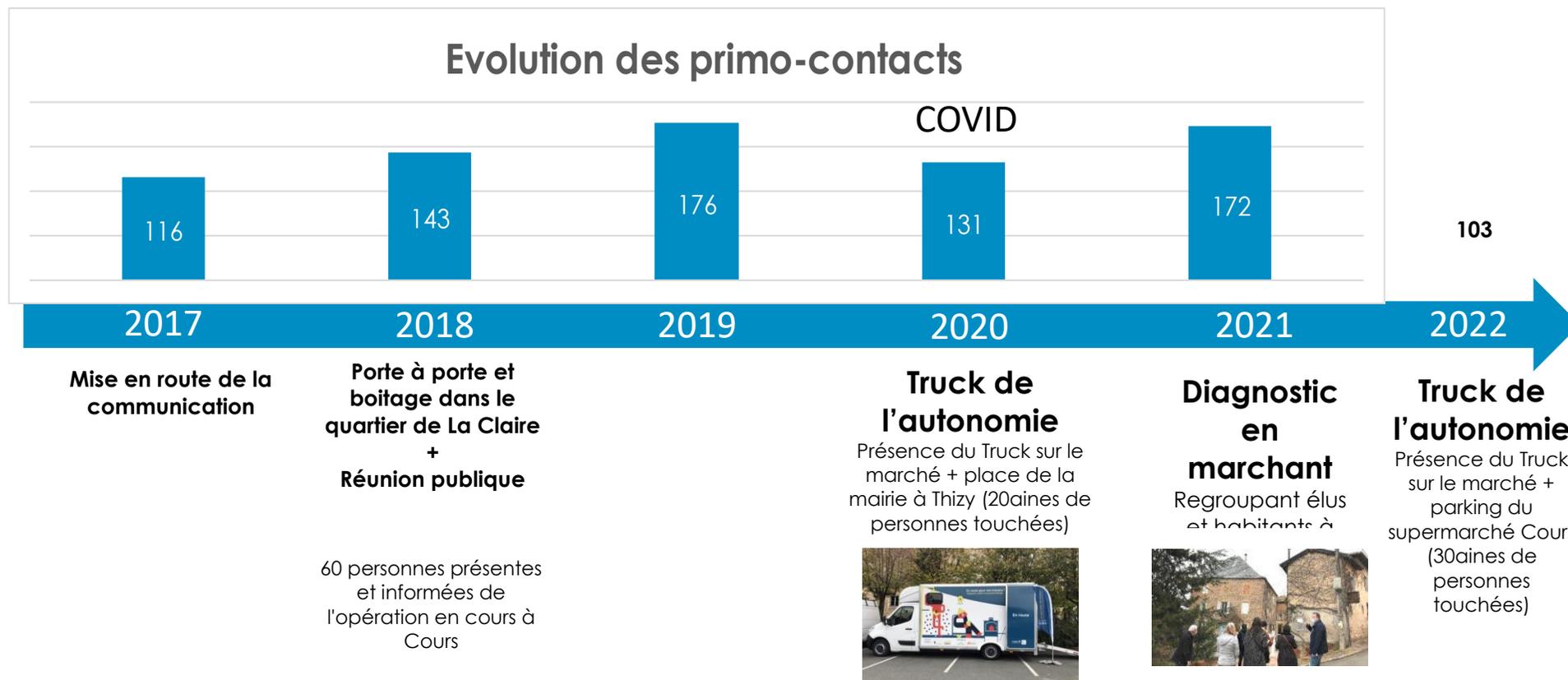


Les enjeux pour la future OPAH-RU sont :

- favoriser la sortie de dossiers dans le périmètre de revitalisation ;
- augmenter la sortie de dossiers de propriétaires bailleurs ;
- maintenir l'accompagnement pour les propriétaires occupants sur les thématiques «énergie» et «autonomie».

- l'animation, la communication, le travail partenarial

Au total, ce sont **738 personnes qui sont entrées en contact avec l'opérateur entre 2017 et 2022** (sur 3 062 propriétaires occupants et 1 139 locataires du parc privé, source Filocom, 2017). En 2021, 46% des premières prises de contact se sont faites par téléphone et 25% durant les permanences. L'opérateur a animé 107 permanences depuis le début de l'OPAH-RU, en accueillant à chaque fois entre 10 et 20 personnes (premier ou second contact). De plus, malgré une période COVID, des animations ont permis une communication large du dispositif. Les propriétaires étaient intéressés et mobilisés lors des réunions et actions de terrain proposées.



Une synergie d'acteurs efficiente a été mise en place, avec une réunion par mois dans chaque commune. Les communes ont également participé au groupe de travail «Habitat indigne» qui a été mise en place à l'échelle de la COR. Enfin, une étroite collaboration avec l'Agence Locale pour la Transition Énergétique (ALTE) a permis une redistribution rapide des contacts en fonction des critères liés à chaque opération (PIG, OPAH).

Le suivi régulier par la COR et les communes a permis le déblocage de situations et une transversalité dans l'accompagnement.

Cependant, il est important de noter un manque de lisibilité des aides mobilisables, avec une instabilité des aides et un système de calcul complexe (ECOPASS). De plus, les entretiens réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont révélé un manque de lien avec les acteurs sociaux, ne permettant pas de faire remonter des situations de fragilité à l'opérateur.

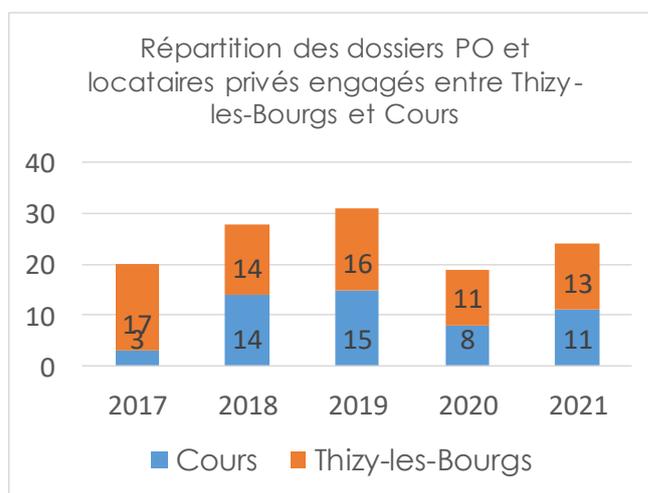
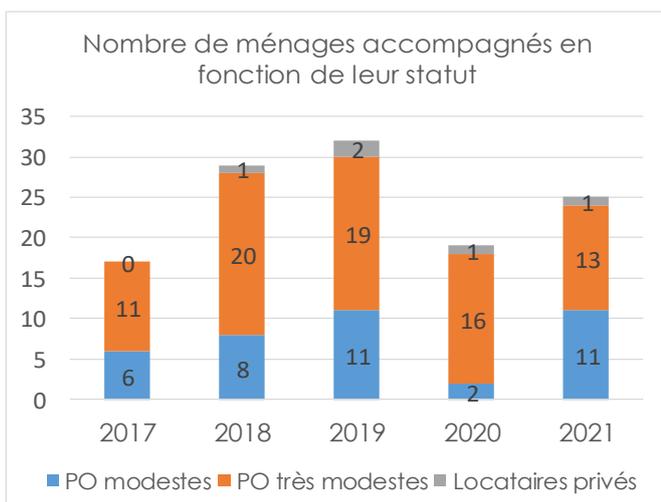
Les enjeux pour la future OPAH-RU sont :

- proposer une communication spécifique sur l'OPAH-RU ;
- assurer une meilleure lisibilité voire stabilité des aides financières ;
- proposer des actions de communication pro-actives dès la première année de l'OPAH-RU ;
- créer du lien avec les acteurs sociaux ;
- solliciter des acteurs ressources sur des thématiques spécifiques ;
- maintenir le suivi mensuel avec les communes.

- les dossiers «propriétaires occupants» accompagnés

Le dispositif a été mobilisé plus rapidement par la commune de Thizy-les-Bourgs lors de la première année mais un équilibre dans la mobilisation entre les deux communes s'est instauré depuis la deuxième année.

Le graphique ci-dessous témoigne du fait que la **majorité des propriétaires accompagnés relevaient de la tranche de revenus «très modestes»**. La taille moyenne des ménages accompagnés est de 2.31 personnes, pour un revenu fiscal moyen de 18 982 €. 28% des dossiers concernent des retraités ont bénéficié de la subvention caisse de retraite.

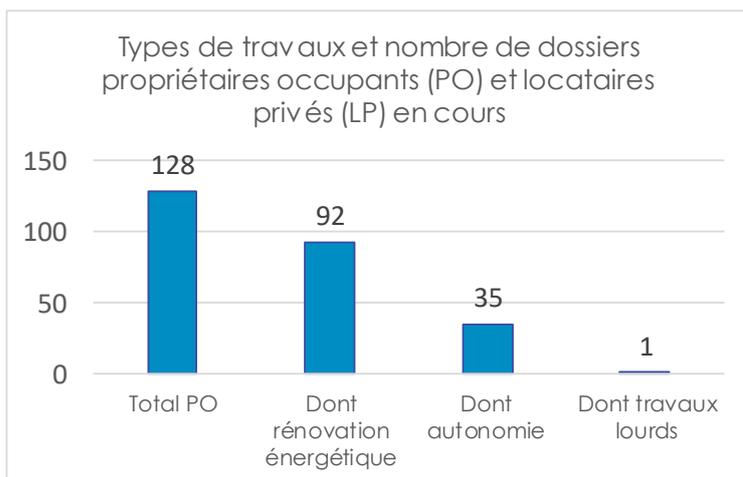


Entre 2017 et début 2022, sur les 128 dossiers propriétaires occupants déposés, 4 dossiers ont bénéficié d'un prêt PROCIVIS et 8 dossiers ont bénéficié d'un préfinancement, soit au total près de 110 000 € débloqués.

Pour les 92 dossiers rénovation énergétique, le montant travaux moyen par dossier est de 26 009 € pour un subventionnement moyen de 16 622 €, soit 64% de subvention en moyenne.

Sur les 35 dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie, le montant travaux moyen par dossier est de 9 321 € pour un subventionnement moyen de 5 611 €, soit une moyenne de 60% de subvention.

Enfin, pour le dossier «travaux lourds», le montant des travaux s'élève à 55 982 € avec un subventionnement de 41 236 €, soit une subvention moyenne de 74%.



Nombre de dossiers PO déposés par éligibilité, 2017-2021

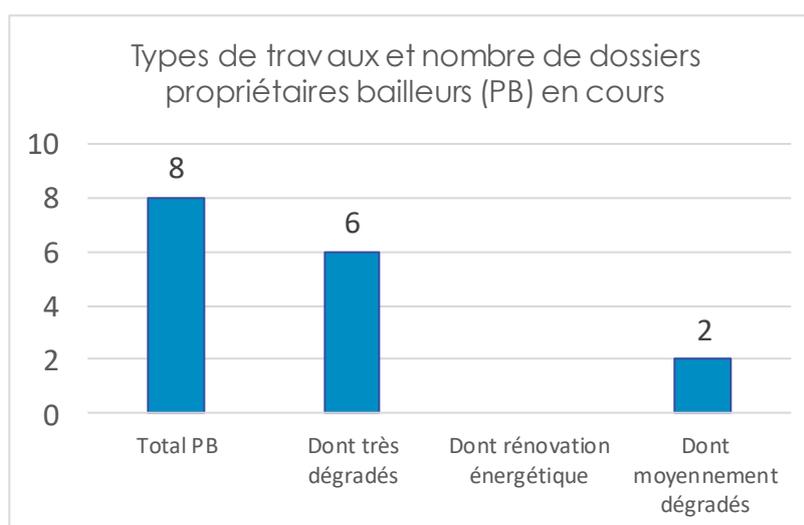
Statut	Cours	Thizy-les-Bourgs	TOTAL
PO modestes	16	22	38
PO très modestes	35	45	80
Locataires du parc privé	3	2	5

- les dossiers «propriétaires bailleurs» accompagnés

8 logements propriétaires bailleurs ont été rénovés dans le cadre du dispositif.

6 logements étaient qualifiés de «**très dégradé**». Le montant moyen de travaux par logement est de 84 243 € pour un montant moyen de subvention de 31 819 €, soit 38% de subvention en moyenne.

Les 2 autres logements bailleurs accompagnés étaient qualifiés de «**moyennement dégradés**», pour lesquels 51 152 € de travaux ont été engagé en moyenne, pour 16 646 € de subvention moyenne, soit un financement moyen de 33%.

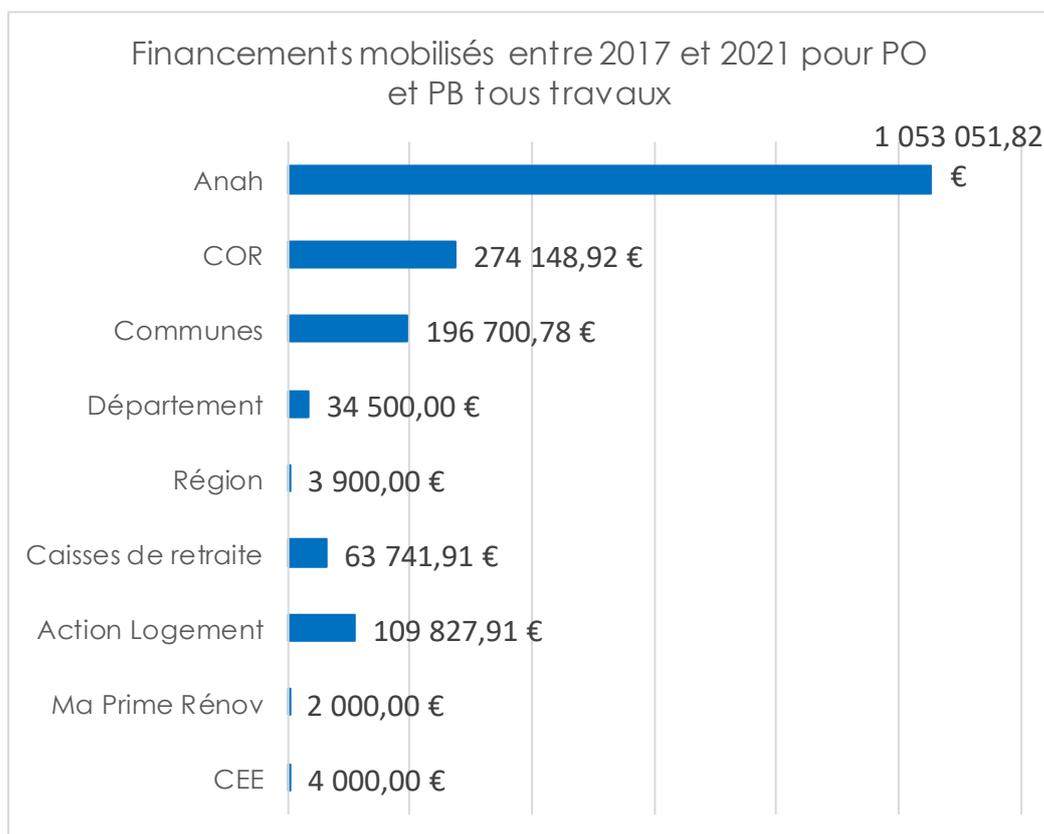


Il est à noter qu'en 2022, 4 nouveaux logements propriétaires bailleurs ont été engagés, 3 moyennement dégradés et 1 en rénovation énergétique.

En 2021, des évolutions nationales ont impactés cette dynamique avec l'abaissement des loyers pour le conventionnement et le changement des règles pour la défiscalisation. De plus, un autre frein est apparu avec la difficulté à mobiliser des maitres d'œuvre et des délais d'attente rallongés pour l'édition des devis.

Les enjeux pour la prochaine OPAH-RU sont :

- identifier des effets leviers avec le volet renouvellement urbain ;
 - renforcer la communication à destination des propriétaires bailleurs et de leurs projets en périmètre de revitalisation ;
 - solliciter des compétences spécifiques pour accompagner les bailleurs ;
 - favoriser la sortie de dossiers « travaux lourds » ;
 - étudier la mobilisation de travaux d'office le cas échéant ;
 - créer une synergie autour des professionnels de la construction ;
 - maintenir le partenariat renforcé avec les financeurs ;
 - développer de nouveaux outils (bail à réhabilitation, VIR, DIIF, etc.) ;
 - mettre en place un outil opérationnel de suivi partagé entre les acteurs, à l'échelle de la parcelle.
- le bilan des financeurs, sur 5 années des 6 ans de l'opération



Au total, ce sont près de **3 millions d'euros de travaux engagés, pour 1.7 million d'euros de subvention, entre 2017 et 2021**. Les financements se sont révélés incitatifs avec un **taux de 56% de subvention en moyenne**. De plus, des subventions spécifiques ont été mobilisées en fonction des situations notamment Action Logement et les Caisses de retraite.

- évaluation qualitative des rénovations réalisées

L'outil ECOPASS et le niveau de subventionnement ont permis un effet levier important pour la mobilisation des **matériaux biosourcés** et des **rénovations globales et performantes** avec par exemple la mise en place plus fréquente d'un retour en tableau pour l'isolation des menuiseries, l'installation de pare vapeurs, etc.

L'**aide à la maîtrise d'œuvre** étant intégrée dans l'ECOPASS cela est un levier pour les propriétaires bailleurs. Cependant la mobilisation d'un maître d'œuvre est encore trop rare pour les propriétaires occupants malgré le nombre important de rénovations globales.

Les projets sont encore difficiles à sortir pour les logements dégradés des propriétaires occupants du fait d'un reste à charge élevé. Par ailleurs, les personnes âgées ont souvent exprimé une réticence pour réaliser des travaux à l'intérieur de leur logement.

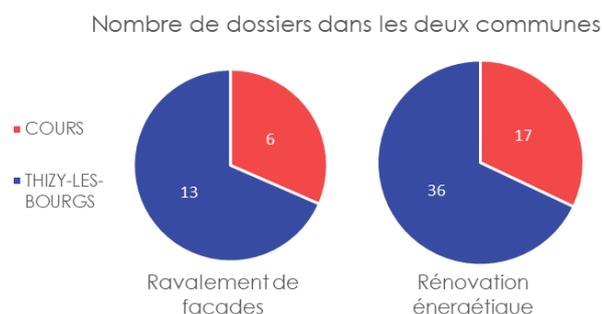
Du côté des **logements locatifs**, leur rénovation a permis la remise sur le marché de logements qui étaient en vacance structurelle. De plus, les logements locatifs sont rapidement remis à la location à la sortie de travaux. Les logements en rez-de-chaussée sont appréciés par les personnes âgées. Les loyers modérés permettent à des familles monoparentales d'accéder à un logement de qualité. Certains logements ont des plus-values : accès à un extérieur (3 logements), localisation en RDC (2 logements).

Cependant, **certains postes de travaux tendent à être sous-évalués par les propriétaires occupants** malgré des préconisations faites lors de la visite, notamment concernant l'adaptation des matériaux et des **techniques du bâti ancien** indispensables pour la respiration du bâti (pas de laine de verre sur le parc de logement en pierre ou pisé par exemple) ou encore sur l'adaptation des matériaux au confort thermique souhaité, avec l'importance de l'inertie en toiture (problématiques de surchauffe en été ou de pertes de chaleur en hiver avec la laine de verre).

- bilan des dossiers «énergie» pour les ménages non éligibles aux aides de l'ANAH et des dossiers façades.

Au total, ce sont 72 dossiers hors dispositifs de l'Anah qui ont été déposés entre 2017 et début 2022 (ce qui représente la moitié des dossiers engagés auprès de l'Anah), dont **53 dossiers d'amélioration énergétique** et **19 dossiers de réfection de façades**. La majorité des dossiers concernent des propriétaires occupants, pour un total de 69. Il est important de noter que 3 propriétaires bailleurs ont été subventionnés pour le ravalement de façade, ce qui va dans le sens de l'amélioration de l'attractivité et de la revitalisation.

Type de propriétaire	Nombre de dossiers	Montant moyen des travaux	Moyenne des subventions totales	Taux de subvention moyen
Façades				
PO	16	7 852,21 €	1 892,70 €	28%
PB	3	7 057,09 €	1589 €	24%
Rénovation énergétique				
PO	53	16 817,03 €	3 329,83 €	11%



Davantage de dossiers ont été déposés à Thizy-les-Bourgs, ce qui est certainement dû au nombre plus élevé de logements dans ce bourg (2 384 contre 1 955 à Cours).

Diagnostic actualisé des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

- les grandes caractéristiques urbaines

Les centres-bourgs de Cours et de Thizy se distinguent par leur organisation urbaine. Thizy-les-Bourgs est plutôt minéral et dense avec peu de percées visuelles sur le grand paysage, alors que Cours présente un centre-bourg ouvert sur le paysage lointain avec de nombreuses percées visuelles permettant de faire rentrer le paysage vallonné dans le bourg.



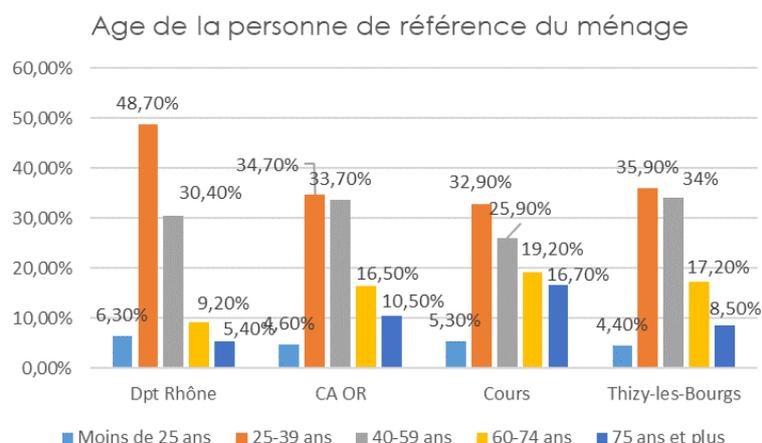
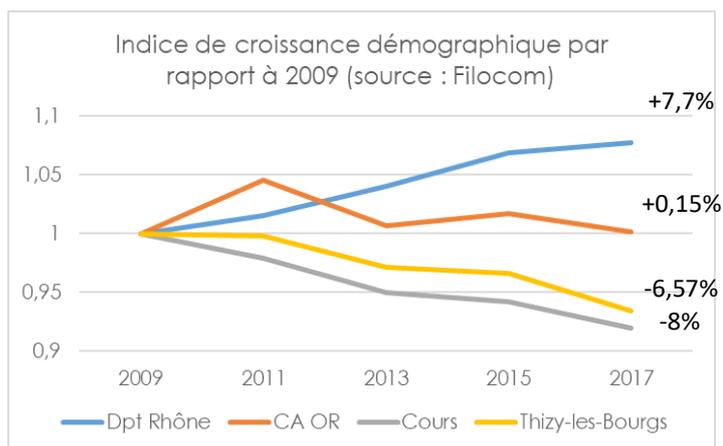
Ces deux communes sont situées en périphérie de Lyon mais non reliées à la métropole par les axes de transport. Cependant, une offre de service local favorise une certaine autonomie. De plus, la fibre est présente dans les centres-bourgs.

Les centres-bourgs de Thizy et de Bourg de Thizy présentent des centres-bourgs dévitalisés et une vacance commerciale importante. La dégradation des commerces autour des rues et places principales crée une image négative. Il paraît nécessaire de conserver un commerce recentré autour des places afin d'éviter l'éparpillement et s'assurer du bon état des façades qui participe à l'image du centre-bourg.

Le centre-bourg de Cours présente une offre commerciale proportionnelle à sa zone de chalandise, avec néanmoins une vacance commerciale éparse qui nécessite une réflexion sur la transformation d'usage, notamment au nord-est.

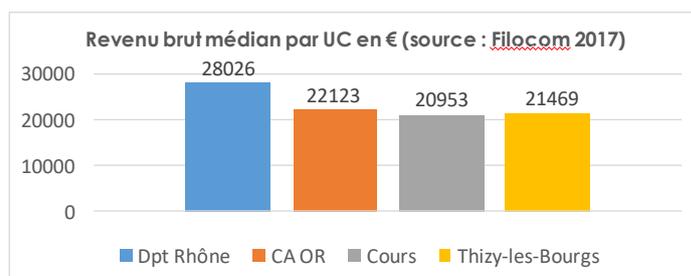
- les tendances démographiques et socio-économiques

Entre 2009 et 2017, on peut noter une perte de population de près de 7 et 8% sur respectivement Thizy-les-bourgs et Cours, tandis que la population à l'échelle de la COR s'est stabilisée sur cette même période. Les 25-39 ans sont largement présents puisqu'ils représentent 1/3 des jeunes familles ou couples sans enfants. Cependant, les plus de 60 ans sont aussi fortement présents par rapport à d'autres territoires (54% à Cours et 48,7% à Thizy, Filocom, 2017). De manière globale, l'attractivité pour ces deux communes est faible : elles présentent une décroissance naturelle de la population (-0,5% entre 2013 et 2018) et en 2018 moins de 10% des résidents avaient emménagé dans leur résidence principale depuis moins de 2 ans.



Les ménages sont principalement de petites et aux ressources limitées. Près de 70% des ménages propriétaires occupants sont composés d'une ou deux personnes (Filocom, 2017). Parmi les familles, on constate une majorité de couples sans enfants : 44,4% à Thizy-les-Bourgs et 52,3% Cours, quelques familles sont monoparentales : 12,3% et 11,7%.

Ménages chez les PO	Dpt Rhône	CA OR	Cours	Thizy-les-Bourgs
1 pers	27.3%	24.7%	28.8%	26.4%
2 pers	33.2%	36.6%	40.1%	37.3%
3 pers	14.3%	14%	12.1%	13.6%
4 pers	16.5%	15.5%	12.1%	13.3%
5 pers	6.5%	7.2%	5.1%	6.6%
6+ pers	2.2%	2.1%	1.7%	2.6%

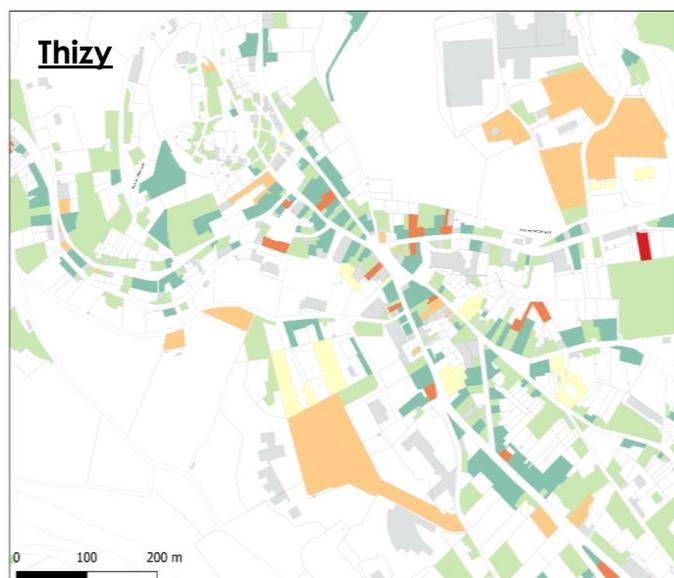
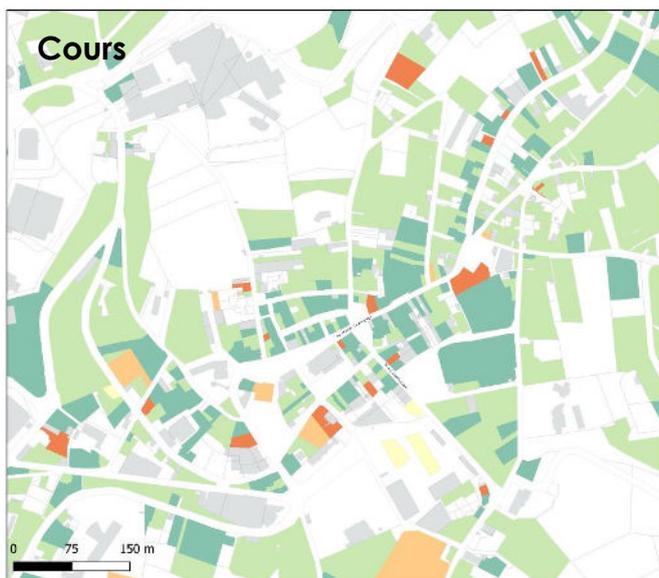


Les ressources financières des habitants sont limitées : revenu médian par UC est de 20 953 € à Cours et 21 469 € à Thizy, soit inférieures de 23% aux ressources moyennes du département.

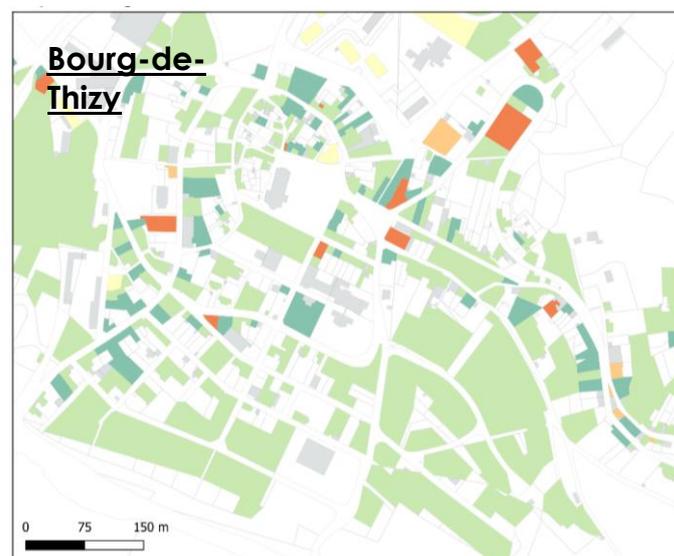
La population active (15-64 ans) est principalement issue de la classe populaire et donc susceptible d'être éligible aux catégories «modeste» et «très modeste» de l'Anah. Près de 70% des plus de 15 ans occupent des emplois des catégories socio-professionnelles ouvriers ou employés dans les deux communes étudiées contre 42% dans le département (Insee, 2018). Le deuxième type d'emploi relève de l'agriculture, avec 31% pour Thizy-les-Bourgs et 33% pour Cours, alors que ce pourcentage n'est que de 17% sur le Département du Rhône. 10,6% (Thizy-les-Bourgs) et 9,8% (Cours) de la population de 15 à 64 ans était au chômage en 2018 (Insee). Les besoins actuels en logements sont différents de ce qu'offrent les bourgs : maison avec jardin ou extérieur, mobilité pour des anciens Lyonnais qui cherchent à se rapprocher de la campagne, mais qui ne trouvent actuellement pas ce qu'ils cherchent dans les deux communes.

- la structuration du parc de logement, types de propriété, types d'occupation.

Sur les deux communes il y a un **monopole de la monopropriété** avec un faible taux de copropriétés privées ou mixtes (moins de 150 copropriétés dénombrées sur les deux communes). La **construction neuve est peu dynamique** à Cours et Thizy-les-Bourgs (Taux de construction de 0 à 4% entre 2016-2018, données PLH).



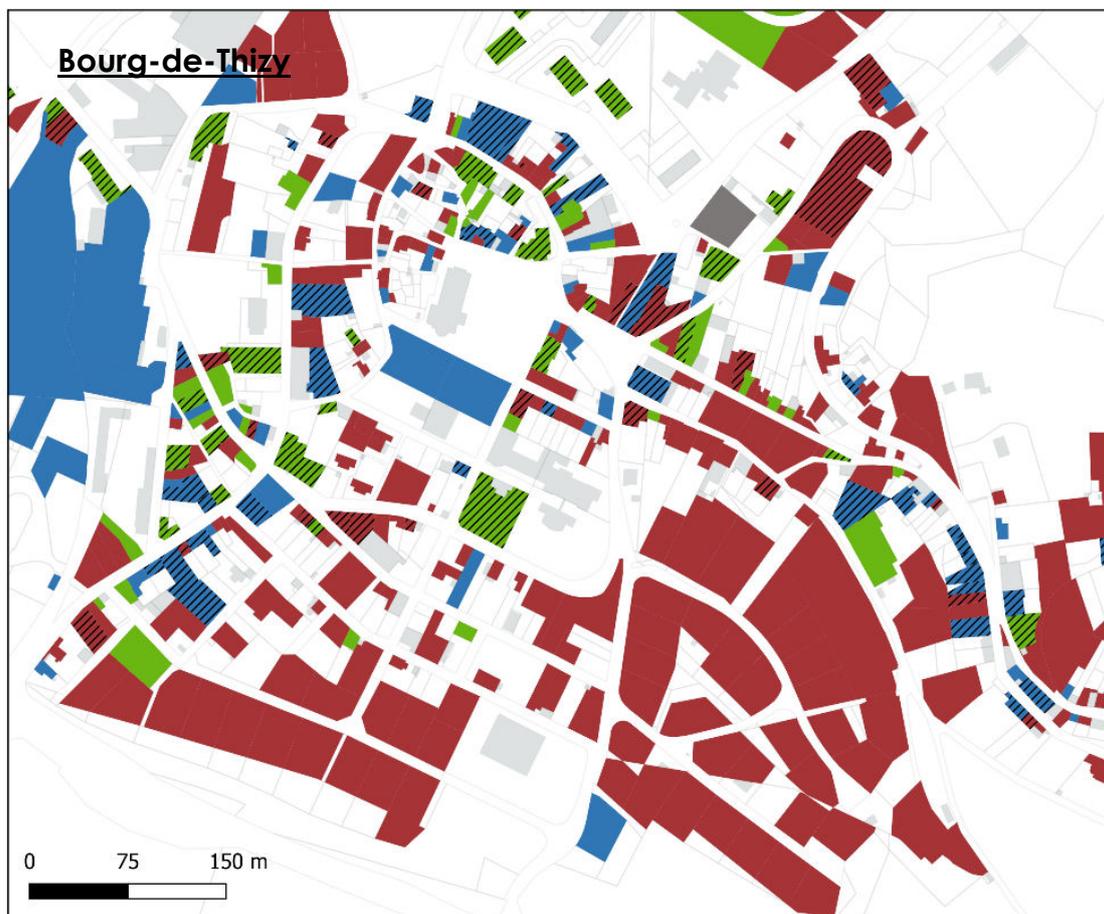
Légende	
Type de propriété	
copropriete mixte	■
copropriete privee	■
etablissement public	■
office hlm	■
personne physique ou morale privee	■
monopropriete	■
Inconnu	■



La répartition des statuts d'occupation est relativement équilibrée malgré une prépondérance de la propriété (36% de locataire Cours et Thizy-les-Bourgs). La part de logements individuels est inférieure au reste du territoire sur les deux communes (données PLH). Le parc de logements ne permet pas un parcours résidentiel complet : il existe un déficit de locatif qualitatif de type T3/T4 ou maison individuelle. Dans les centres-bourgs, une grande majorité des logements sont occupés par des locataires (faibles ressources) ou sont vacants, et relèvent de l'habitat collectif.



Légende	
Habitat collectif	////
Type d'occupation	
Logé à titre gratuit	■
Locataire	■
Propriétaire occupant	■
Vacant	■



40% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, dont une grande majorité a plus de 60 ans. De plus, la part des propriétaires occupants «très modestes» est plus importante que celle des «modestes». Une grande partie de ces propriétaires occupants possède un immeuble entier en périphérie des centres bourgs. Il y a par conséquent un **besoin de rénovation énergétique et globale de ces immeubles**. L'enjeu réside dans le fait d'accompagner ces propriétaires occupants aux faibles ressources, éligibles aux aides de l'ANAH, pour rénover ces biens (dégradation et/ou rénovation énergétique).

Données filocom 2017	COR	Thizy-les-Bourgs	Cours
Taille moyenne des ménages PO	2,5	2,3	2,45
Revenu brut imposable médian	22123	20953	21459
NB PO Modestes (plafonds Anah)	15,1%	19,4%	15,5%
NB PO Très Modestes (plafonds Anah)	20,7%	23,0%	21,7%
Part total des PB âgés de > 60 ans	56,60%	58,30%	55,30%

Le **parc locatif** se concentre dans les pôles de la COR, avec 756 logements locatifs pour Cours, soit 36% des résidences principales, et 917 logements locatifs pour Thizy-les-Bourgs, soit 36% également. Ces logements locatifs se concentrent dans les centres-bourgs et à leur périphérie, avec un nombre important de passoires énergétiques et d'immeubles dégradés, notamment à Thizy-les-Bourgs. Les niveaux de loyers sont relativement bas à l'échelle de la COR, le parc locatif privé joue ainsi le rôle de parc social. La **demande locative est tournée vers les maisons et les immeubles récents, surtout pour les personnes âgées.**

Au niveau du **parc locatif social**, il y a peu de diversité dans l'offre de logements, avec notamment un **manque d'accession sociale**. Le **parc social est situé majoritairement en dehors des centres-bourgs**. Le nombre de logements HLM est relativement bas, notamment à Cours (7% du parc), mais la **tension reste faible à l'échelle du territoire**. L'indice de pression est de 1,7 à l'échelle de COR d'après le PLH. En revanche, la pression est relativement plus importante sur les petits logements à Thizy-les-Bourgs. De manière globale, le parc social HLM est vieillissant et présente une **vacance non négligeable** (14% à Cours et 7% à Thizy-les-bourgs). Le protocole habitat de la COR a été établi en juillet 2019 afin de définir les modalités de mise en œuvre des démolitions et reconstitutions du parc social de l'IRA et de l'OPAC du Rhône. Pour Thizy-les-Bourgs il y a 134 logements à démolir pour 32 à reconstituer (80% en neuf et 20% en acquisition amélioration). La commune de Cours n'en est pas signataire, pour le moment.

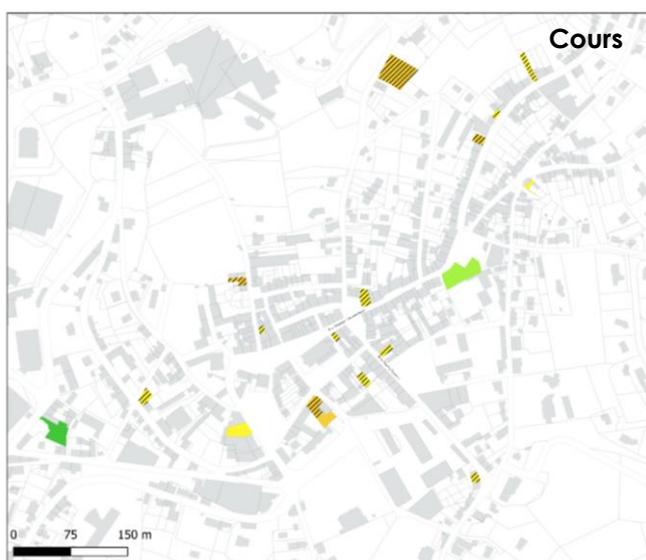
Données RLPS 2021		COR	Thizy-les-Bourgs	Cours
Part du logement social		12%	11%	9%
Part du parc individuel dans l'ensemble du parc social		13%	12%	11%
Age moyen du parc		40,06	42,64	43,78
Nombre de pièces (en effectif)	1	88	7	3
	2	556	64	39
	3	1258	144	101
	4	1055	151	95
	5 et plus	280	25	15
Taux de vacance > 3 mois au 01/2021		2,86	7,01	14,10
Part des lgts avec un DPE de E,F,G		29%	50%	31%

- les copropriétés

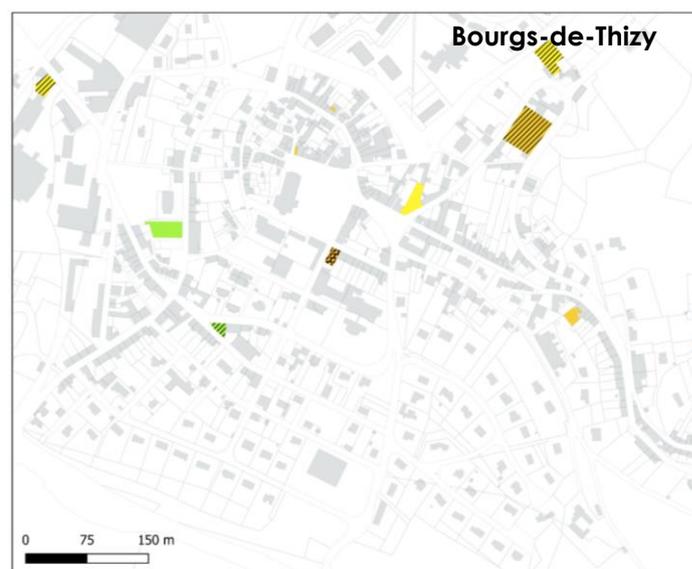
Les copropriétés sont très peu connues et non constituées : sur **147 copropriétés** seulement 25 copropriétés déclarées au RNIC, soit 17%. De plus, seulement 17 copropriétés ont syndic professionnel. La grande **majorité des copropriétés sont «petites», avec en moyenne 7,2 lots d'habitation**. La moyenne d'impayés par copropriétaire est de 2 747€. Dans les centres-bourgs, la majorité des copropriétés sont «petites», alors qu'elles sont de taille moyenne en périphérie.

Seulement 81 copropriétés déclarées au fichier foncier (cf. cartographie ci-dessous), dont la majorité avec de potentiels besoins en rénovation du fait que près de 60% de ces copropriétés aient été construites avant 1975, et que près de 40% soient en étiquette E ou F. Cependant, les cartographies ci-dessous révèlent une part très faible de copropriétés en centres-bourgs.

L'enjeu pour la prochaine OPAH-RU consiste au repérage, à la connaissance et l'accompagnement des copropriétés, avec l'incitation à l'inscription au registre, l'évaluation des besoins de travaux et l'accompagnement à la mise en gestion par un syndic.



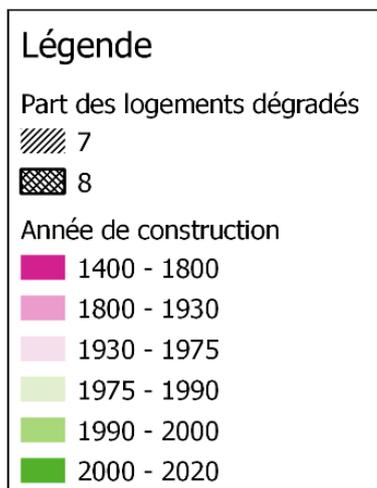
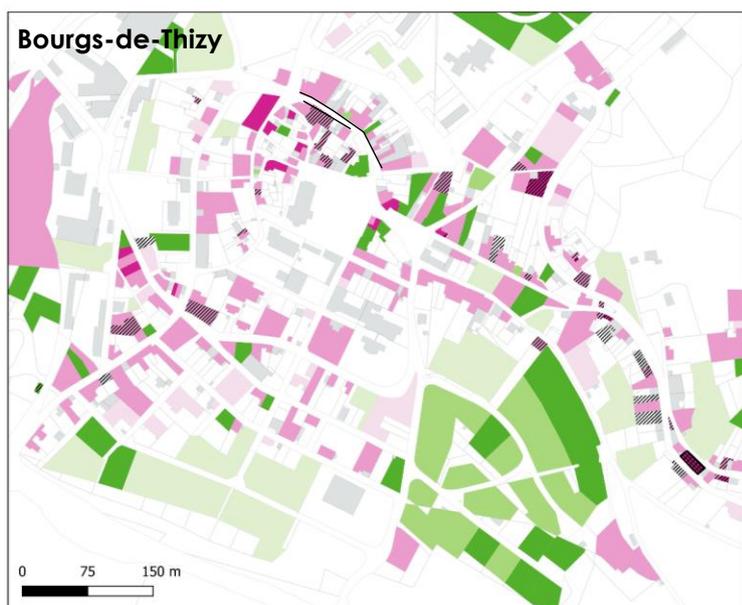
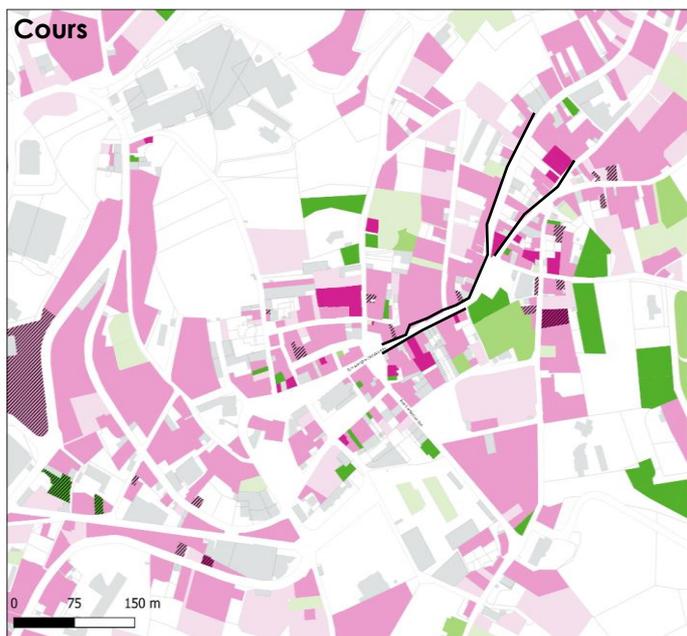
Légende	
DPE Copropriété	
B	■
C	■
D	■
E	■
F	■
Copropriété potentiellement dégradé (état ent. médiocre à mauvais)	
Copropriété construite avant 1975	



- un parc de logements particulièrement dégradé, vacant et ancien

Du fait qu'un nombre conséquent d'immeubles soient construits avant 1975 (cf. cartographies ci-dessous), 69,8% pour Thizy-les-Bourgs, 62,5% pour Cours, pour 61% à l'échelle de la COR, la dégradation est importante dans les cœurs des centres-bourgs. De plus, près de 12% du parc est déclaré en catégorie 7 ou 8 au fichier foncier, correspondant aux niveaux de confort les plus faibles. La dégradation est particulièrement importante à Thizy-les-Bourgs malgré les actions menées (RHI, projets urbains). Les **immeubles présentant des logements avec des petites surfaces sont particulièrement concernés**. Ces immeubles n'ont pas été entretenus ni réhabilités depuis des années. Ils méritent une rénovation complète.

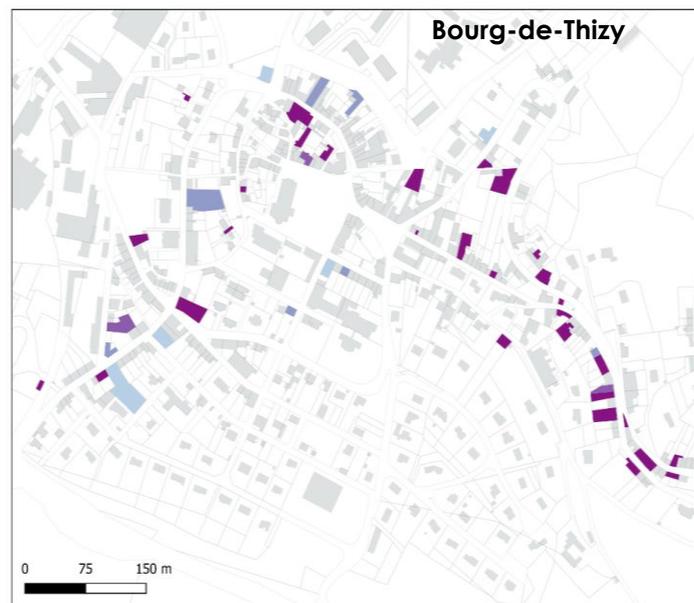
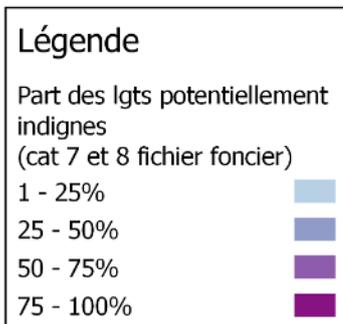
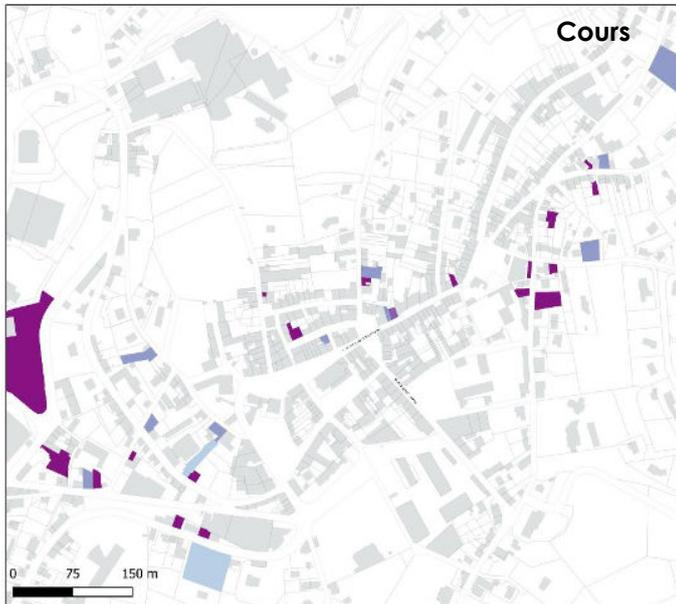
A Cours, les rues particulièrement touchés sont la rue Georges Clémenceau, la rue de Thel et la rue de Chauffailles. A Thizy, les rues particulièrement dégradées sont les rues Anatole France, Jean Baptiste Fournier, Jean Jaurès ainsi que Perrin Frères. A Bourg-de-Thizy c'est principalement la rue de la République.



— Rue qui concentre des immeubles particulièrement dégradés

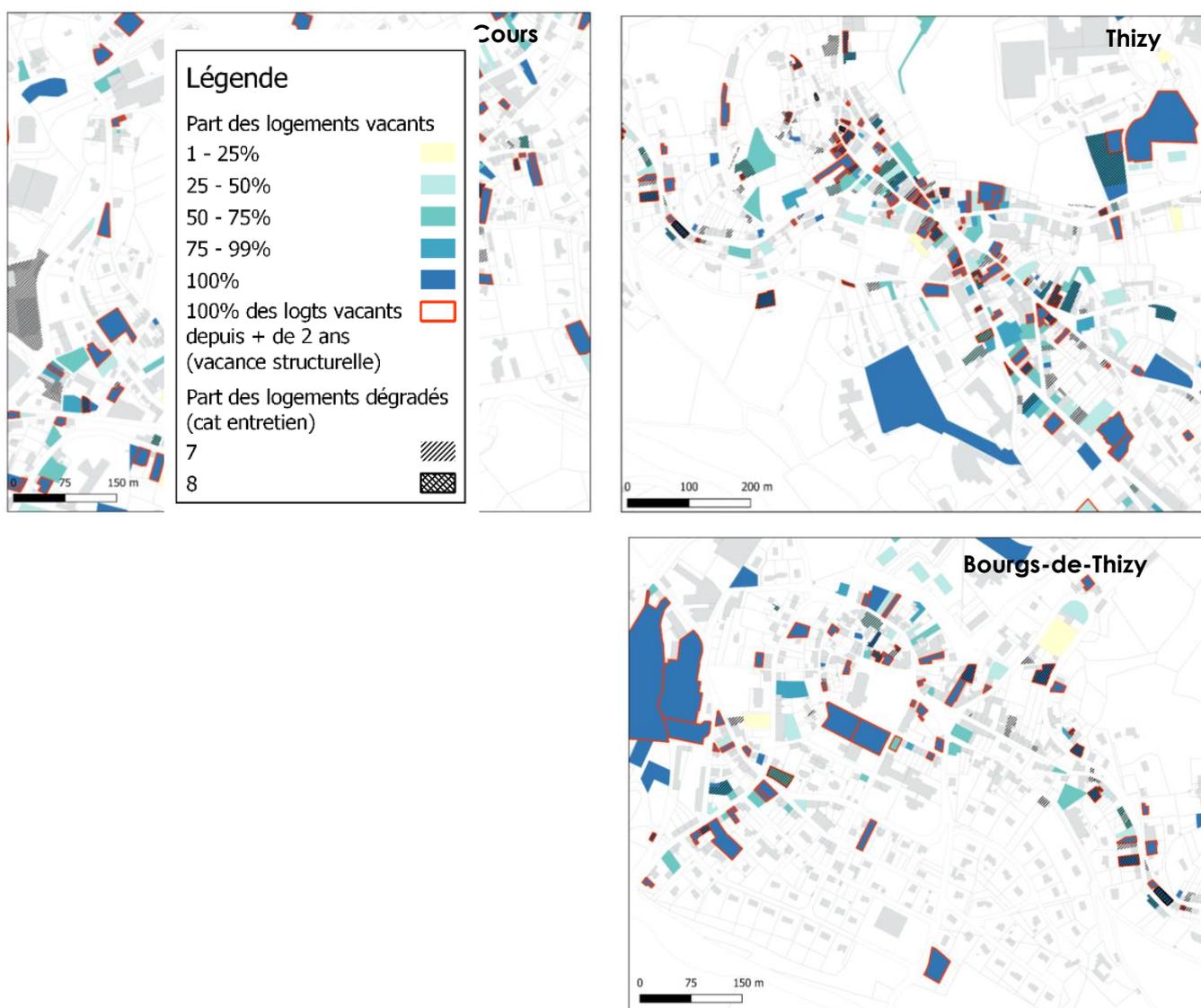
Au niveau du **parc privé potentiellement indigne**, Cours est quasiment au même niveau que la COR (4,9%), puisqu'il est de 4,8%. Ce qui est marquant c'est qu'il a connu une augmentation très forte entre 2013 et 2017 (+15%). A Thizy-les-Bourgs le PPI est encore plus important puisqu'il est de 8,60%, avec une augmentation de 0.5% entre 2013 et 2017, bien que la commune et la COR aient une action volontariste. Le PPI est principalement situé dans le centre-bourg de Thizy. Ce PPI est principalement constitué de logements individuels, dont les occupants sont en majorité des ménages d'une personne et occupants âgés de plus de 60 ans.

Données PPPI 2017	Rhône	COR	Thizy	Cours
Nombre de PPPI	14314	938	201	97
Part dans l'ens de RP privée	2,10%	4,90%	8,60%	4,80%
Evolution 2013/2017	-10,50%	-5,70%	0,50%	15,50%
Part Loc du privé PPPI	70,50%	50,40%	56,70%	54,20%



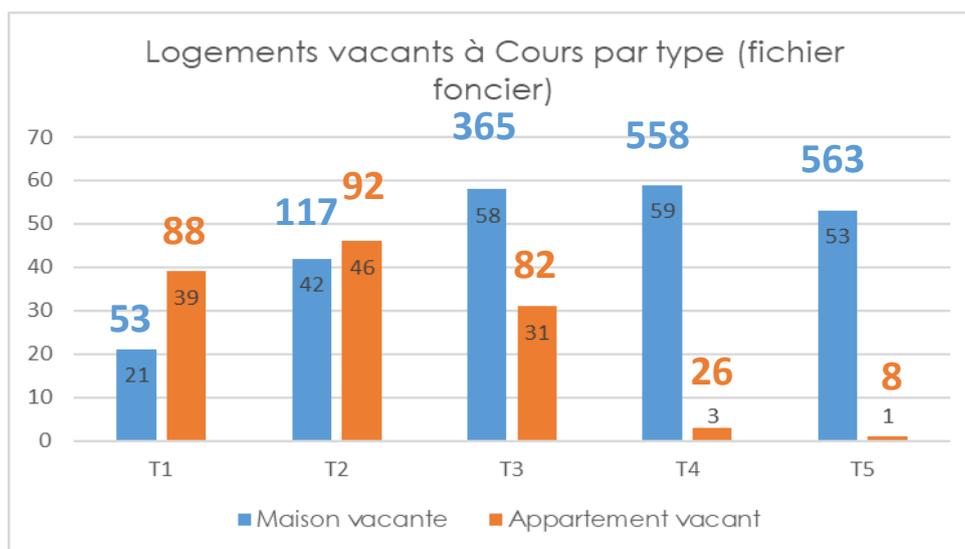
La **vacance** est plus marquée à l'échelle de la COR qu'à l'échelle départementale, ce qui confirme le constat d'une faible pression résidentielle sur le territoire. Elle est **encore plus marquée sur Cours (26%) et Thizy-les-Bourgs (20,6%), en augmentation sur Cours et en légère baisse sur Thizy-les-Bourgs**. C'est une **vacance principalement structurelle**, avec des biens 100% vacants depuis plus de 2 ans, localisés dans les centres-bourgs. Cependant, la corrélation vacance/dégradation n'est pas systématique. A Cours, la SAIEMVC concentre une part importante de la vacance (45 logements vacants sur 190).

Données filocom 2017	COR	Thizy-les-Bourgs	Cours
Nb résidence principale	22184	2247	2627
Nb lgts vacants	4690	634	1006
Part de lgts vacants	16,10%	20,60%	26%
Evolution lgts vacants 2009/201	1,34%	-1,02%	2,60%
NB appartement vacant en monopropriété	75,60%	88,30%	74,40%



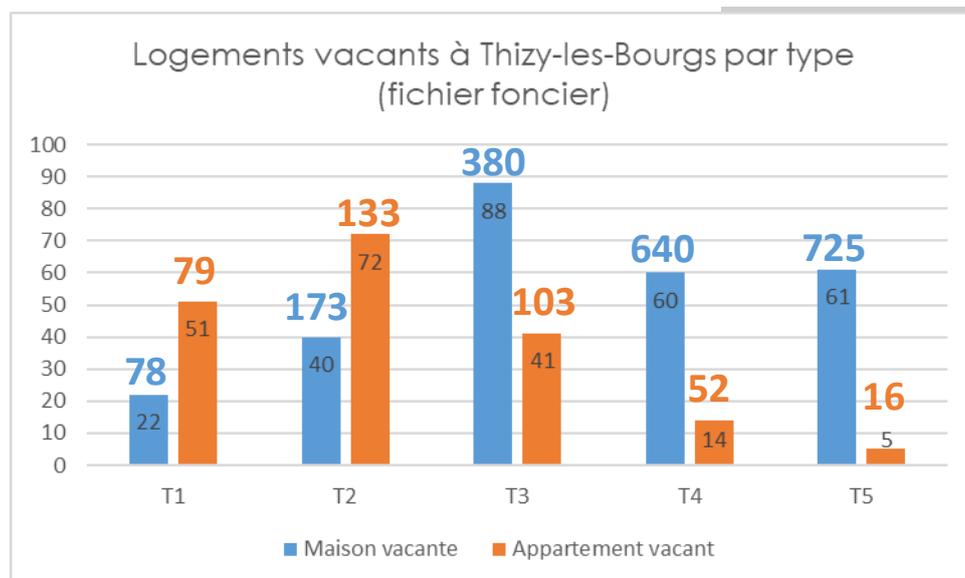
La vacance concerne principalement les petits appartements : 69% des appartements vacants sur les deux bourgs sont des T1 et des T2. Les maisons de type 1 ou 2 subissent davantage la vacance à Cours qu'à Thizy-les-Bourgs (40 et 36% à Cours contre 28 et 23% à TLB), néanmoins, elles ne représentent que 3% de la vacance totale des maisons sur les deux bourgs.

14% des maisons sont vacantes à Thizy-les-Bourgs comme à Cours, toutes tailles confondues, tandis que respectivement 48% et 41% des appartements sont vacants. La taille des logements vacants est adaptée à la taille des ménages (2 personnes) ce qui indique une sous-occupation des logements dans les deux bourgs. L'enjeu pour la nouvelle OPAH-RU consiste à adapter la nouvelle offre de logement pour correspondre et compléter l'offre non vacante afin d'éviter toute nouvelle vacance structurelle et des opérations déficitaires.



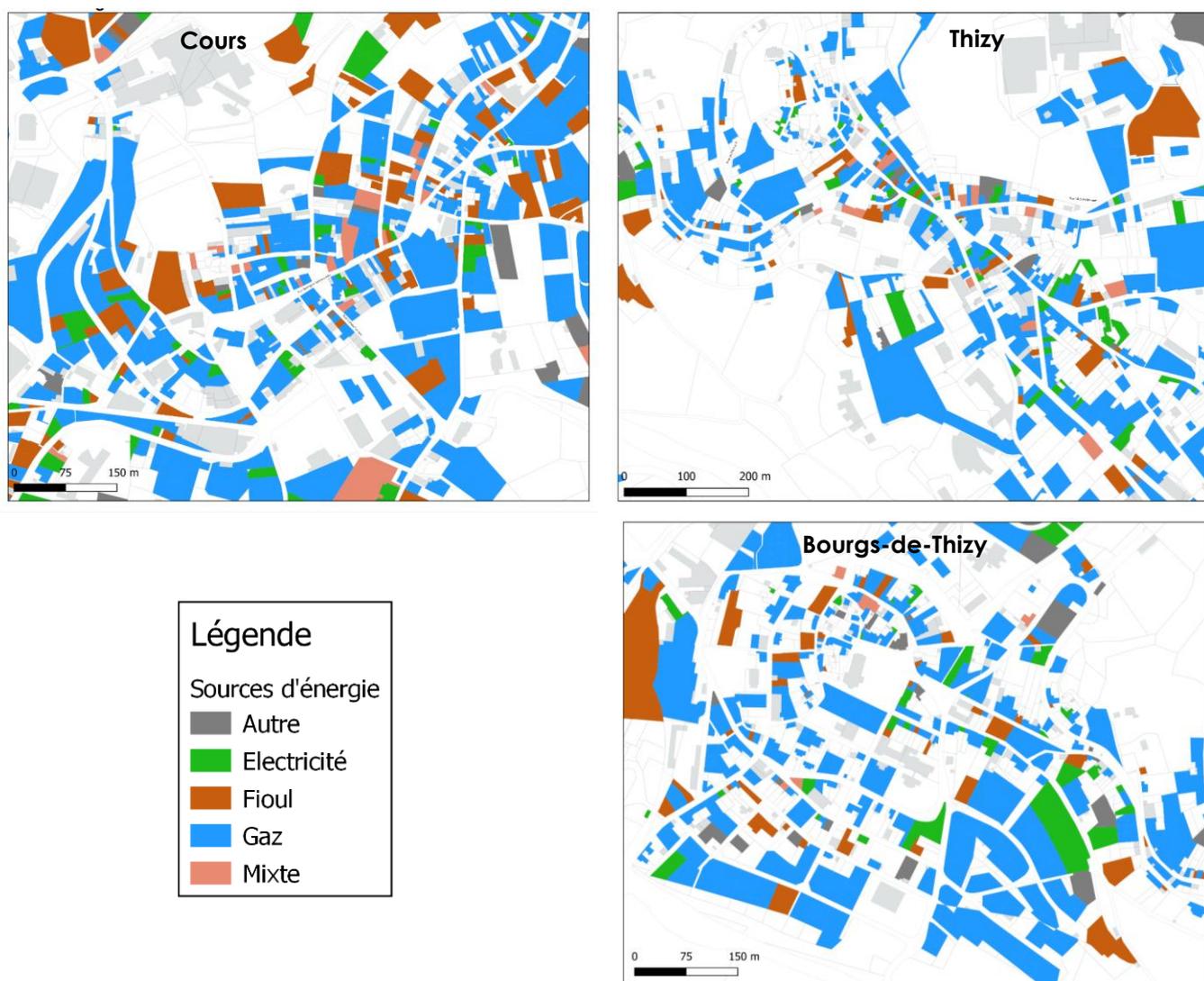
117 : nombre total de maison du type

88 : nombre total d'appartement du type



→ les enjeux de précarité énergétique

Au niveau des **sources d'énergie**, selon le PCAET (2018), 15% des logements de la COR sont encore chauffés au **fioul**, et 54% des logements chauffés au fioul sont en précarité énergétique. 79% de la consommation énergétique résidentielle est due au chauffage à l'échelle du département (SCoT). Le PCAET préconise la rénovation des maisons chauffées au fioul, en augmentant le parc chauffé au bois, les équipements en panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire. L'objectif est qu'en 2030, 500 maisons chauffées au fioul soient converties au chauffage bois ou gaz (PLH, PCAET). Dans les centres-bourgs, une grande majorité des logements est chauffée au gaz, mais une présence encore importante de logements sont chauffés au fioul, entraînant une précarité énergétique pour les habitants. **L'enjeu pour la prochaine OPAH-RU, dans un contexte de crise énergétique, est d'inciter les propriétaires à changer de source d'énergie et à consommer plus durablement.**



Du fait de son état vieillissant, le parc de logements mérite une remise aux normes énergétiques, prévue par le SCoT. Selon le PLH, à l'échelle de la COR, 43% des logements présentent une étiquette E, F ou G et 60% des logements ont été construits avant 1975. De plus, 22% des émissions de gaz à effet de serre de la COR viennent du parc résidentiel (PCAET, 2018). La transition énergétique fait partie des objectifs de la COR avec son adhésion au programme Territoire à énergie positive (TEPos) en 2017. **L'enjeu de la prochaine OPAH-RU est donc de rénover énergétiquement un maximum de logements afin de permettre une diminution des émissions de gaz à effet de serre et une amélioration du confort (thermique et économique) des habitants.**

→ le marché immobilier : détendu et inadapté aux besoins des nouveaux arrivants

Les prix de vente moyen au mètre carré sont de 60% inférieurs aux moyennes du département. L'offre ne permet pas l'accompagnement des parcours résidentiels. En effet, il y a peu de logements locatifs et les grands logements sont occupés par des petits ménages. Les loyers du parc locatif privé sont inférieurs de 50% aux moyennes du département, entraînant une concurrence entre le parc locatif privé et le parc locatif social.

	Thizy-les-Bourgs	Cours	COR*	Rhône**
Prix de vente au m²				
Maison	1 254 €	1 258 €	1 310 €	4 146 €
Appartement	1 580 €	1 432 €	1 240 €	4 221 €
Niveau de loyer au m²*				
Maison	9,00 €	8,40 €	7,60 €	14,00 €
Appartement	8,70 €	8,90 €		15,10 €

Surface moyenne des logements (m ²)	Thizy-les-Bourgs	Cours
Maison	103	104
Appartement	70	68

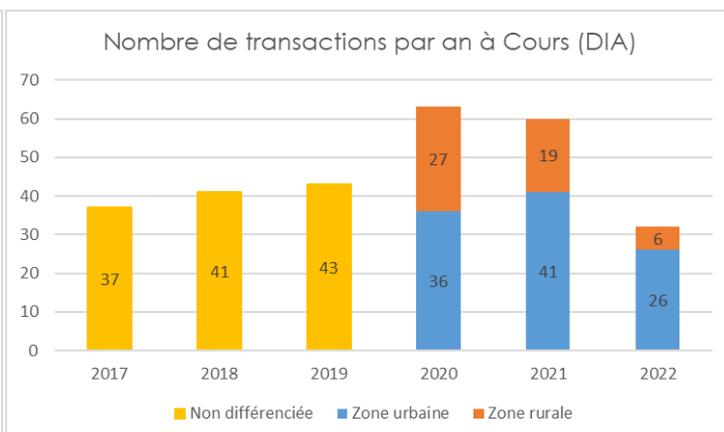
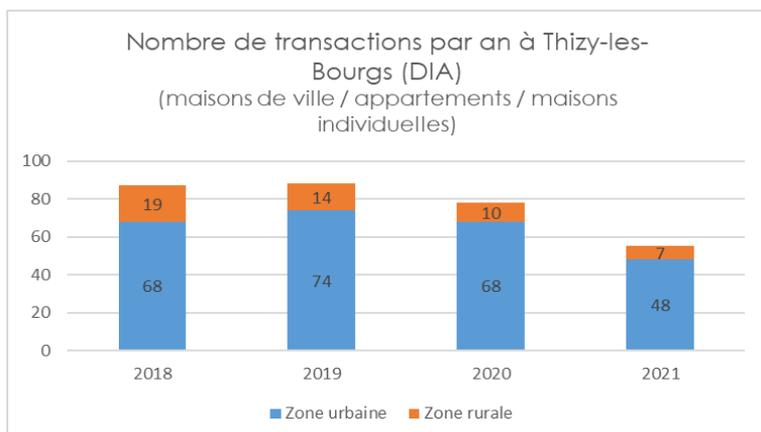
Données DVF dans les centres-bourgs entre 2017 et 2021
Données du PLH
Données Meilleurs Agents arrêtées au 01/01/2022

Données URBS

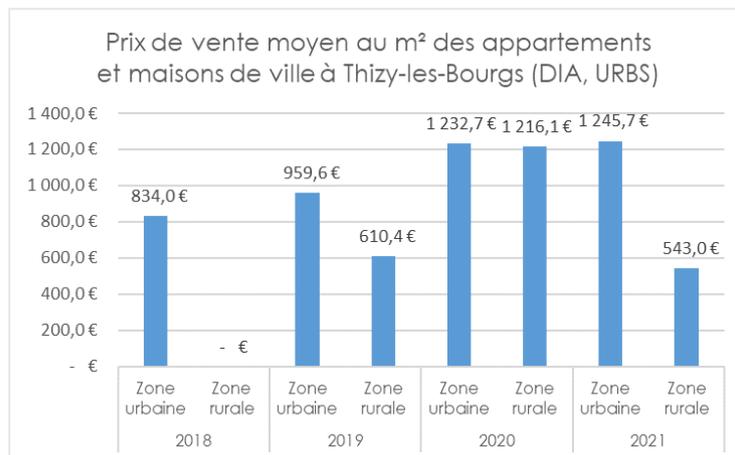
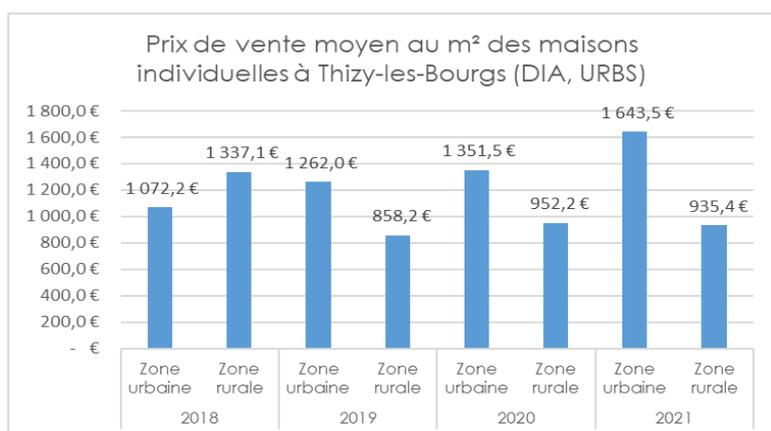
Les **prix au mètre carré** varient et ne sont pas corrélés à l'emplacement géographique de la parcelle dans les centres-bourgs : on repère aussi bien des logements très peu chers et des logements se vendant à un prix supérieur à la moyenne des bourgs, dans un périmètre très rapproché. L'analyse cartographique (cf. étude pré-opérationnelle) ne permet pas de corréler l'état de dégradation du bâti au faible prix de vente au mètre carré.

Le **territoire est peu attractif** et peine à adapter son offre aux besoins. Selon le PLH, il y a 50% de transactions d'acquisition en moins sur Thizy-les-Bourgs et Cours qu'à l'échelle de la COR. De plus, la **mobilité du parc locatif** privé est forte, ce qui est notamment due à une mauvaise connaissance du territoire des nouveaux arrivants qui sont attirés par les loyers bas mais sans moyen de transport personnel.

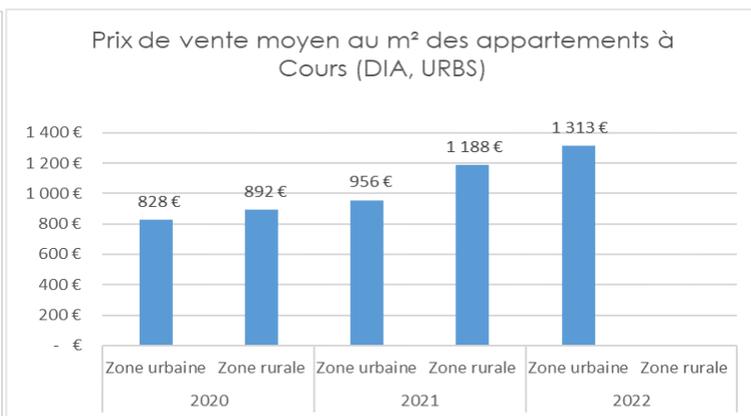
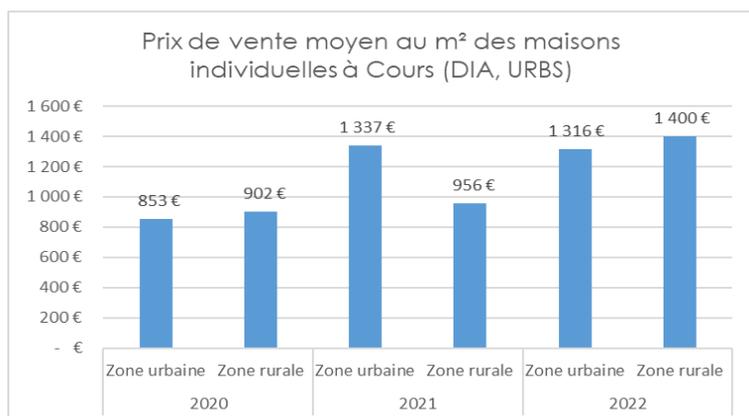
Les nouveaux habitants «rêvent» d'une maison individuelle avec jardin en campagne. Environ 40% des transactions se font en zone rurale à Cours, contre moins de 20% à Thizy-les-Bourgs. Concernant **l'analyse des DIA**, à Cours, 27 transactions ont été réalisées entre le 01/01/2022 et le 09/06/2022, soit plus de la moitié de la moyenne annuelle des transactions, ce qui laisse penser à une hausse des transactions dans la commune, ressentie par les acteurs interrogés.



A **Thizy-les-Bourgs**, il est important de souligner une augmentation du prix de vente des maisons individuelles au m² en zone urbaine entre 2018 et 2021, laissant transparaître une augmentation de la demande. Cependant, les prix des maisons de ville et des appartements stagnent en zone urbaine. Il y a un manque d'intérêt des acheteurs potentiels pour ce type de logement. D'après les acteurs du territoire interrogés, Thizy-les-Bourgs souffre d'une moindre attractivité comparée à Cours, à cause de l'état de dégradation du centre-bourg et du manque de services de proximité. **L'enjeu est de redynamiser le centre-bourg pour attirer de nouveaux habitants et d'adapter l'offre de logements pour correspondre à la demande.**



La commune de **Cours** connaît une **forte augmentation du prix de vente moyen au m² depuis 2018**, sur tous les types de bien et dans toutes les zones géographiques, avec +55% pour les maisons individuelles en zone rurale, +54% en zone urbaine et +58% pour les appartements en zone urbaine. L'augmentation laisse penser à une hausse de l'attractivité depuis la pandémie mondiale, ressentie par les acteurs du territoire interrogés. **L'enjeu réside dans le fait d'améliorer la communication pour attirer de nouveaux habitants et investisseurs et de diversifier et monter en gamme l'offre de logement pour attirer d'autres types de population.**



Ainsi, du fait de l'ensemble de ces constats et enjeux présentés tout au long du préambule, **la COR et les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ont décidé de mettre en place une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)**. Ce dispositif de grande ampleur en matière d'amélioration de l'habitat favorisera la sortie effective des opérations indispensables pour répondre à l'ensemble des enjeux et aux objectifs de revitalisation, notamment dans le cadre de Petites villes de demain et de l'Opération de revitalisation de Territoire (ORT).

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 Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), la Commune de Cours, la Commune de Thizy-les-Bourgs, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement Urbain (OPAH-RU) des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs.

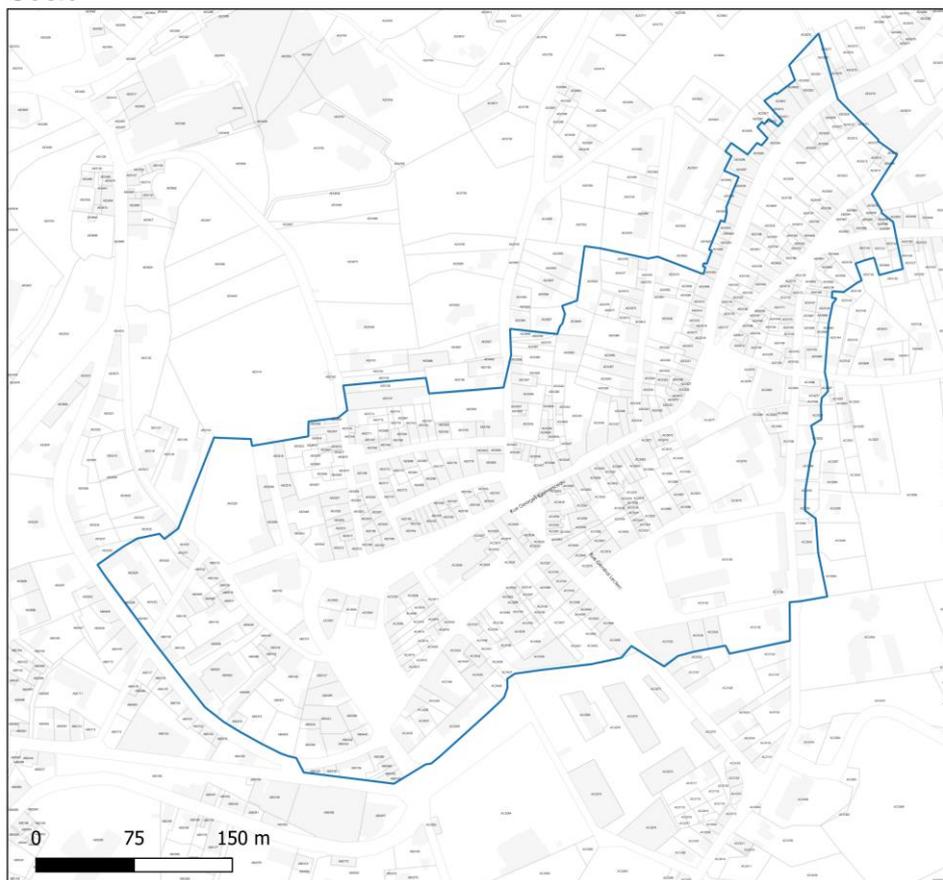
Cette OPAH-RU fait suite à la convention de revitalisation valant OPAH-RU des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs qui a été signée le 3 février 2017 pour une durée de 6 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- **Pour l'OPAH-RU :**
 - un périmètre d'intervention renforcée, dit «périmètre de revitalisation» sur l'habitat du centre-bourg figurant en bleu sur les cartographies ci-dessous ;
 - un périmètre de développement sur l'ensemble des communes en dehors du périmètre de revitalisation.

Cours





Le périmètre de revitalisation de Cours est très légèrement modifié par rapport à celui de 2017-2023, l'entrée de ville au sud-ouest a été intégrée. Le périmètre de revitalisation de Thizy-les-Bourgs est le même que celui de l'OPAH-RU 2017-2023.

Pour consulter les cartes en grand format et la liste des adresses se référer aux annexes n°1 à n°4.

- **cela s'articule par ailleurs avec :**

Le **secteur d'intervention de l'Opération de revitalisation de territoire (ORT)** (cf. convention d'ORT signée le 18 juillet 2019) où pourront être mis en place les outils de l'ORT, en particulier, le renforcement des droits de préemption urbain et commercial, la dispense d'autorisation d'exploitation commerciale dans le périmètre d'intervention ORT, ainsi que la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques en dehors du périmètre ORT. La convention ORT permet également d'être éligible au dispositif «denormandie dans l'ancien» pour les logements situés dans la continuité du bâti depuis le centre-bourg.

Les champs d'intervention sont les suivants :

L'ensemble des champs d'intervention de l'OPAH-RU s'applique à ces périmètres de revitalisation et de développement.

Chapitre II – enjeux de l'opération.

Article 2 – enjeux

Suite au diagnostic réalisé pour l'élaboration de la convention de revitalisation en 2017, puis suite au diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle habitat de 2022, **la revitalisation des centres-bourgs de Cours et de Thizy-les-Bourgs s'appuie sur quatre volets d'enjeux complémentaires** :

- **habitat** : lutter contre l'habitat indigne (favoriser leur identification) et très dégradé, la précarité énergétique (notamment pour les propriétaires occupants à faibles ressources) et la vacance, favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et encourager le développement d'une offre de logements locatifs privés à loyer et charges maîtrisés à vocation sociale, afin d'avoir un parc de logements de qualité pour les personnes en difficulté (personnes âgées, personnes seules, jeunes avec peu de ressources). Concentrer les efforts de la politique d'habitat en centre-bourg pour lui redonner de l'attractivité résidentielle en aménageant des logements répondant à la demande actuelle (superficie, luminosité, espaces extérieur, stationnement, confort thermique, etc) afin d'attirer des investisseurs et de nouveaux habitants (via le télétravail notamment). Intervenir de manière condensée en continuité des projets et investissements existants (Thizy-les-Bourgs).
- **accessibilité et modes de déplacement** : veiller à une meilleure cohabitation des différents modes de déplacement, faciliter les modes doux et les déplacements piétonniers, améliorer l'accessibilité en centre-bourg et résoudre les problèmes de circulation et de stationnement en centre-bourg par une meilleure organisation de ces derniers.
- **services, commerces, équipements et vie locale** : mettre en valeur la fonction économique et de loisir du centre-bourg afin de lui redonner son rôle de centralité animée, dynamiser les commerces existants et retrouver une fonction aux locaux commerciaux vacants (Thizy centre-bourg, Cours haut de la rue Georges Clémenceau), favoriser le développement d'une offre de commerces de proximité accessibles à des populations en perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap, grâce à des cheminements aménagés.
- **morphologie urbaine et patrimoine** : réaffirmer les centralités porteuses d'identité locale pour la commune et l'ouest rhodanien (liée au patrimoine historique), penser le réaménagement d'espaces publics avec une attention particulière à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, aérer le tissu urbain afin de proposer un cadre de vie attendu en milieu rural. Améliorer les entrées de ville ainsi que les façades et devantures commerciales autour des places (Cours).



Cartographie des enjeux sur la commune de Thizy



Cartographie des enjeux sur la commune de Cours

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

L'opération poursuivra les objectifs suivants :

Pour les propriétaires occupants :

- améliorer la performance énergétique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique ;
- réhabiliter des logements indignes et très dégradés afin de sortir des logements de la vacance ;
- adapter les logements à la perte d'autonomie afin de favoriser le bien vieillir à domicile.

Pour les propriétaires bailleurs :

- sortir des immeubles en monopropriété de la vacance et de la grande dégradation, notamment en centre-bourg ;
- favoriser la sortie de projets qualitatifs et ambitieux avec des aménités.

De manière générale, l'OPAH-RU s'attachera à améliorer le cadre de vie des habitants actuels et à venir dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire, notamment dans le cadre du programme Petites villes de Demain.

Article 3 – volets d'action

Le programme d'OPAH-RU s'articule autour des volets suivants.

3.1. volet urbain

3.1.1 descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a pointé le fait que les communes présentent des centres-bourgs étaient dévitalisés, avec des espaces publics non accessibles et non qualitatifs par endroits, associé à des linéaires d'immeubles particulièrement dégradés. Les centres-bourgs manquent d'espaces de respiration. Les équipements publics sont également vieillissants.

Face à ces enjeux, les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs projettent de continuer de réaménager leurs centres-bourgs, qui seront en lien direct avec les objectifs de l'OPAH-RU et les secteurs prioritaires de l'OPAH-RU. Les projets des communes sont décrits dans la convention d'adhésion Petites villes de demain signée le 27 avril 2022 ainsi que dans la convention cadre PVD, qui sera signée début 2023, pour les projets matures.

Les communes vont agir à la fois sur le réaménagement de l'espace public, sur la rénovation des équipements publics et la réhabilitation de certains secteurs mixtes types friches. Pour rappel, voici la liste des projets des communes :

Cours projets urbains :

- extension de la salle de gymnastique et aménagement d'une salle d'escrime et de gymnastique ;
- construction d'un local en bois et de serres pour les espaces verts ;
- réaménagements rue Georges Clémenceau, Place de la Bouverie et rue de Thel ;
- aménagement d'une halle couverte.
- rénovation thermique et réaménagement de la mairie de Cours ;
- rénovation thermique de l'école Jacques Prévert ;
- vidéo protection ;
- requalification de la rue Aimé Christophe à Pont-Trambouze ;
- requalification de la friche Poyet-Motte à Pont-Trambouze (mixte espaces publics et activités économiques).

Thizy-les-Bourgs projets urbains :

- requalification du quartier de La claire ;
- réaménagement de la mairie de Thizy ;
- aménagement d'un espace socio culturel ;
- requalification du site de l'ancienne piscine extérieure ;
- construction de locaux associatifs – pôle de loisirs à Marnand ;
- ORI Place du commerce (maitrise d'ouvrage COR) ;
- Vidéoprotection ;
- poursuite des aménagements d'espaces publics sur Thizy ;
- aménagements d'espaces publics sur Bourg-de-Thizy ;
- valorisation du parc de la mairie ;
- création d'un tiers lieu de formation au lycée François Mansart (maitrise d'ouvrage COR).

3.1.2 objectifs

Indicateurs :

- réalisation des projets urbains.

3.2. volet foncier

3.2.1 descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a pointé le fait qu'une grande majorité d'immeubles ont été construits avant 1975, 69,8% à Thizy-les-Bourgs et 62,5% à Cours. Les deux communes ont également des pourcentages de vacance de logements plus élevés que pour la COR, avec 26% sur Cours et 20,6% sur Thizy-les-Bourgs, et que la vacance est en majorité structurelle. Ces éléments sont constitutifs d'une dureté foncière importante et de la nécessité d'associer des partenaires afin de mener des actions de renouvellement urbain.

L'Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA), les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ainsi que la COR collaborent depuis de nombreuses années en matière de foncier.

Plus récemment, pour Cours, une convention d'études et de veille foncière (CEVF) a été signée le 11 mai 2021 pour une durée de 4 ans, avec la COR et l'EPORA. Cette convention s'applique sur le périmètre du projet de requalification de la friche Poyet-Motte sur la commune déléguée de Pont-Trambouze.

Pour Thizy-les-Bourgs, une Convention d'Etude et de Veille Foncière a été signée en 2021 pour une durée de 6 ans sur le site «rue de l'hospice» (projet économique) et le site de l'ORI Place du commerce.

Dernièrement, l'EPORA a mis en place des Convention de veille et de stratégie foncière (CVSF). Ce nouveau type de convention est un mixte entre les Conventions d'étude et de veille foncière (CEVF) et les conventions opérationnelles. En effet ces nouvelles Conventions de Veille et de Stratégie Foncière permettent à EPORA d'intervenir sur les zones U et AU des communes, sans limite de périmètre. Pour intervenir sur un périmètre donné, il conviendra de créer un périmètre d'étude et de veille renforcé.

Une Convention de Veille et de stratégie foncière (CVFT) est en cours de signature pour les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs. Ces conventions ont une durée de 6 ans.

En qualité d'opérateur, l'EPORA coopère avec les communes et la COR pour la définition de son action foncière et la mise en œuvre de son projet de revitalisation du centre-ville. L'EPORA intervient sur plusieurs types de sorties de projet :

- production de logements ;
- activités économiques ;
- revitalisation des centralités (projets mixtes ou démolitions) ;

- renaturation ;
- portages fonciers longs.

L'EPORA, par l'intermédiaire des conventionnements, pourra notamment être conduit à acquérir des biens immobiliers situés au sein des périmètres de revitalisation et de développement de l'OPAH-RU. En fonction des investigations complémentaires et des projets portés par les propriétaires, l'EPORA pourra être mobilisé, le cas échéant, pour accompagner les communes dans le montage et le portage de certains projets. L'EPORA pourra notamment être bénéficiaire des aides THIRORI.

Il pourra être également recherché d'autres partenaires pour mener des actions de recyclage foncier ou des projets collaboratifs, par exemple Habitat et Humanisme. Une convention entre l'EPORA, Habitat et Humanisme, la COR et les communes pourrait être signée en cas de besoins.

3.2.2 Objectifs

- nombre d'opérations engagées en partenariat avec EPORA.

3.3. volet immobilier

3.3.1 descriptif du dispositif

Un des constats forts de l'étude pré-opérationnelle est que l'offre de logements actuels ne permet pas d'assurer le parcours résidentiel et ne répond pas aux besoins en logements. Ces éléments entraînent un déficit d'attractivité, un accroissement de la vacance et la dégradation des biens. Les besoins en logements sont des grands logements, T3, T4, T5, avec des aménités du type garage, jardin, espaces extérieurs etc. Des logements rénovés de cette façon pourraient permettre d'attirer de nouveaux ménages qui pourraient télétravailler, demande nouvelle suite à la crise sanitaire.

Un des objectifs de cette nouvelle OPAH-RU est de développer une offre immobilière de qualité afin de répondre à la demande actuelle en matière de logement. Pour cela, l'étude pré-opérationnelle a révélé des besoins d'accompagnements des propriétaires bailleurs, tant au niveau financier qu'au niveau de l'ingénierie. C'est pourquoi, un accompagnement spécifique des propriétaires bailleurs sera mis en place par l'opérateur via un suivi animation renforcé. De plus, la COR et les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs apporteront un accompagnement financier supplémentaire à travers différentes primes pour la réalisation de leurs travaux.

Un **Appel à projet (AAP) «attractivité résidentielle»** sera mis en place afin d'accompagner techniquement et financière un projet bailleur par an sur une des deux communes. Les collectivités rédigeront un «cahier des charges» à destination d'investisseurs. L'objectif est d'inciter les monopropriétaires à rénover différemment leurs logements en prenant en compte les besoins contemporains en matière de logement. Les projets recevables pour cet AAP devront comporter des éléments de programmation supplémentaires et développer tout ou partie des éléments suivants : aménagement de balcons ou de terrasses en façades ; regroupement de petits logements afin d'en créer de grand ; sortie de vacance ; sortie de grande dégradation, etc. L'opérateur devra assurer la communication de cet AAP et proposer des pistes d'action afin de le rendre visible pour les investisseurs.

Au niveau des aides aux travaux, les collectivités prévoient d'octroyer des **primes à l'étude de faisabilité** afin d'inciter le propriétaire bailleur à solliciter un professionnel (architecte, maître d'œuvre, etc) pour étudier des scénarii de rénovation.

Pour les projets portant sur des monopropriétés avec un rez-de-chaussée commercial vacant situé hors du linéaire de préservation des commerces (cf. annexes n°5 à n°6) les collectivités prévoient d'octroyer une **prime afin d'aider le propriétaire à transformer ce rez-de-chaussée commercial vacant en logement**. Ces conversions en rez-de-chaussée devront viser à aménager en priorité des logements adaptés à la perte d'autonomie. Par ailleurs, l'opérateur devra s'assurer de la qualité d'usage du logement aménagé au rez-de-chaussée en terme notamment de luminosité et de vis-à-vis avec l'espace public.

La mise en réseau sera un point important de ce volet immobilier avec la **mise en place par la COR d'un groupe de travail avec les artisans, architectes, maîtres d'œuvre, les agents immobiliers et tous professionnels de la construction et du bâtiment**, dans la suite du travail commencé avec l'ALTE. La COR sollicitera l'opérateur afin d'animer des temps spécifiques. L'objectif sera d'informer ces acteurs et de les fédérer. En effet, ils constituent des personnes ressources déterminantes pour aider à la sortie de vacance d'immeubles en centre-bourg.

Afin d'adapter l'accompagnement aux besoins des propriétaires en ayant un «discours propriétaires bailleurs», l'équipe de suivi animation devra comporter un **avocat fiscaliste** qui réalisera des permanences, sur RDV, dans les communes. L'avocat fiscaliste livrera une analyse complète de la situation financière du propriétaire bailleur et proposera des plans de financements et scénarii pour la rénovation du bien visé. L'avocat fiscaliste aura également un devoir de conseil sur les différentes réglementations (étiquette énergétique, etc).

Afin d'aider les propriétaires à projeter des rénovations de qualité dans des immeubles très dégradés, l'équipe de suivi animation devra comporter **un architecte-urbaniste sachant réaliser de rapides modélisations 3D** afin de simuler de grands principes de rénovation (où créer des espaces extérieurs en façade, quels logements regrouper, quel confort d'usage dans la répartition des logements, etc).

Toutes ces aides à l'ingénierie et primes pourront être **cumulatives** entre elles ainsi qu'avec les aides financières de l'ANAH, de la COR et des communes octroyées dans le cadre de l'OPAH-RU sur les thématiques «énergie» et «grande dégradation». Ce principe cumulatif permettra notamment de favoriser la sortie de logements aux loyers conventionnés à travers le dispositif Loc'avantages et de l'intermédiation locative le cas échéant. Cela permettra d'accroître le développement d'une offre locative sociale sur ces deux communes dont une grande partie des ménages présente des revenus faibles.

Le volet immobilier comporte aussi des actions pour la **remise sur le marché de logements vacants**. Dans les trois premières années de l'OPAH-RU, l'opérateur devra prendre contact avec les propriétaires de logements vacants situés dans le périmètre de revitalisation afin de leur proposer un accompagnement par l'équipe de suivi animation. Celle-ci étudiera le projet des propriétaires et tentera d'apporter des solutions techniques et leur pendant financier pour permettre une sortie de vacance. Dans le cas où les logements seraient situés dans des bâtiments stratégiques pour la ville, des dispositifs coercitifs tels que l'ORI ou, dans un deuxième temps, la THIRORI ou RHI pourront être envisagés.

3.3.2 objectifs

	Total sur 5 ans	Objectifs quantitatifs sur 5 ans Pour la COR et les communes	
		Thizy-les-Bourgs	Cours
		Périmètre de revitalisation	Périmètre revitalisation
Appel à projet "attractivité résidentielle"	5	3	2
Prime étude de faisabilité PB	15	10	5
Prime transformation rez-de-chaussée commerciaux vacants hors linéaire commercial	8	6	2

Indicateurs :

- nombre d'AAP attractivité résidentielle attribués ;
- nombre de logements rénovés avec aménités dans le cadre des AAP Attractivité résidentiels ;
- nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'avocat fiscaliste ;
- nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'architecte-urbaniste pour des modélisations ;
- nombre de logements sortis grâce à l'accompagnement architecte-urbaniste ou avocat fiscaliste ;
- nombre de primes à l'étude de faisabilité octroyées ;
- nombre de primes «transformation rez-de-chaussée commercial vacant en logement» hors des linéaires commerciaux octroyées ;
- nombre d'échanges ou d'actions mises en place avec les acteurs de l'immobilier et de la construction ;
- nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- montant des travaux réalisés ;
- montant des subventions accordées par financeur ;
- reste à charge du propriétaire bailleur ;
- localisation des projets.

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

3.4.1. descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence que le parc de logement est très dégradé. A Cours le parc privé potentiellement indigne (PPI) est quasiment au même niveau que celui à l'échelle de la COR (4,9%), puisqu'il est de 4,8%. Ce qui est marquant c'est qu'il a connu une augmentation très forte entre 2013 et 2017 (+15%). A Thizy-les-Bourgs le PPI est encore plus important puisqu'il est de 8,60%, avec une augmentation de 0.5% entre 2013 et 2017. Le PPI est principalement situé dans le centre-bourg de Thizy. Ce PPI touche principalement des logements individuels, des ménages d'une personne et occupants âgés de plus de 60 ans.

Le partenariat COR, DDT, ARS, CAF, Département du nouveau Rhône, ADIL, communes, incarné par le groupe de travail habitat indigne, en réponse au mal logement sur le territoire de la COR, s'illustre par sa structuration et sa capacité de suivi. Au cours de l'OPAH-RU 2017-2023, sur une trentaine de signalement, de nombreuses situations ont été débloquées.

Pour autant, malgré une action volontariste des collectivités, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention.

De plus, les entretiens menés avec les acteurs sociaux lors de l'étude pré-opérationnelle ont révélé des besoins d'information et de communication avec l'opérateur de l'OPAH-RU afin notamment qu'ils puissent faire remonter des situations ou informer les personnes qu'ils accompagnent des aides financières et de l'accompagnement mobilisables.

Concernant la grande dégradation, du fait qu'un nombre conséquent d'immeubles en centres-bourgs soient construits avant 1975 implique qu'ils soient potentiellement dégradés et méritent une rénovation complète. Cette donnée est couplée à celle de la vacance structurelle de plus de 2 ans.

Suite au bilan de l'OPAH-RU mettant en lumière la difficulté pour les propriétaires bailleurs à mener des projets de rénovation lourds, des actions d'animation et d'accompagnement spécifiques seront mis en œuvre pour cette nouvelle OPAH-RU afin d'améliorer l'attractivité des communes et de remettre sur le marché des logements répondant aux besoins contemporains en matière d'habitat. Les actions principales prévues pour répondre à ces enjeux sont :

1. L'amélioration du repérage des situations d'habitat indigne des locataires, des propriétaires occupants et bailleurs, avec :

- l'utilisation de l'outil Histologe par l'opérateur, la COR, les communes, les partenaires ;
- la mise en place du permis de louer pour les communes volontaires (mise en place prévisionnelle prévue pour 2024) ;
- des interventions spécifiques auprès des acteurs sociaux par l'opérateur : intervention en AG, réunion d'équipe, etc.
- la mise en place d'un groupe de travail avec les différents acteurs sociaux des communes (CCAS, Centre social, associations d'aides à domicile, professions libérales, travailleurs sociaux et médico-sociaux (Conseil départemental, l'UDAF – service des tutelles), etc. à mettre en place par l'opérateur. Le maître d'ouvrage de l'opération pourra faire le lien avec le Conseil local de santé mentale (CLSM) et la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) animés par l'agent en charge de la santé ;
- de l'information auprès des personnes en charge de l'accueil en mairie, dans les maisons France service, PIMS, etc. à réaliser par l'opérateur.

2. Le suivi et l'accompagnement des situations signalées, avec :

- l'utilisation d'historique ;
- l'animation du groupe de travail « habitat indigne » composé de la COR, la DDT, l'ARS, la CAF, le Département du nouveau Rhône, l'ADIL, les communes et l'équipe de suivi-animation ;
- un partenariat renforcé avec la SACICAP PROCIVIS Rhône par l'intermédiaire de ses missions sociales afin de permettre aux propriétaires occupants en difficultés de réaliser leurs travaux via un accompagnement pour le financement du reste à charge. PROCIVIS propose des pré-financements et des prêts missions sociales «travaux». Lors du premier contact avec les propriétaires occupants, l'opérateur devra questionner le ménage sur ses possibilités de financement du reste à charge et présenter les services de PROCIVIS afin qu'ils soient informés des possibilités d'accompagnement. Le contact et un flyer de Procivis devront être envoyés suite au premier contact. De plus, afin de rassurer le propriétaire et de faciliter la mise en place du partenariat avec PROCIVIS, il pourra être envisagé que PROCIVIS se rende disponible pour un échange téléphonique ou en visioconférence en direct avec le ménage lorsque celui-ci se rendra aux permanences effectuées par l'opérateur en mairie de Cours ou de Thizy-les-Bourgs. ;
- la poursuite du travail mené lors de l'OPAH-RU 2017-2023 sur les bâtiments menaçants périls de la commune de Thizy-les-Bourgs ainsi que le suivi des arrêtés de péril et des mises en demeure en cours ;
- l'animation du groupe de travail avec les acteurs sociaux et l'établissement de contacts durables via la transmission régulière d'informations ;
- la réalisation de visites et l'accompagnement des communes, propriétaires et locataires dans la mise en place des procédures et la résolution des situations via l'accompagnement technique, administratif, juridique et financier des ménages.

3. La mise en place, le cas échéant, de procédures:

- **de police**

notamment pour la commune de Thizy-les-Bourgs afin de donner suite au recensement des bâtis menaçants périls ;

- **coercitives**

tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de Restauration Immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'ANAH pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence de telles opérations et en effectuer le calibrage.

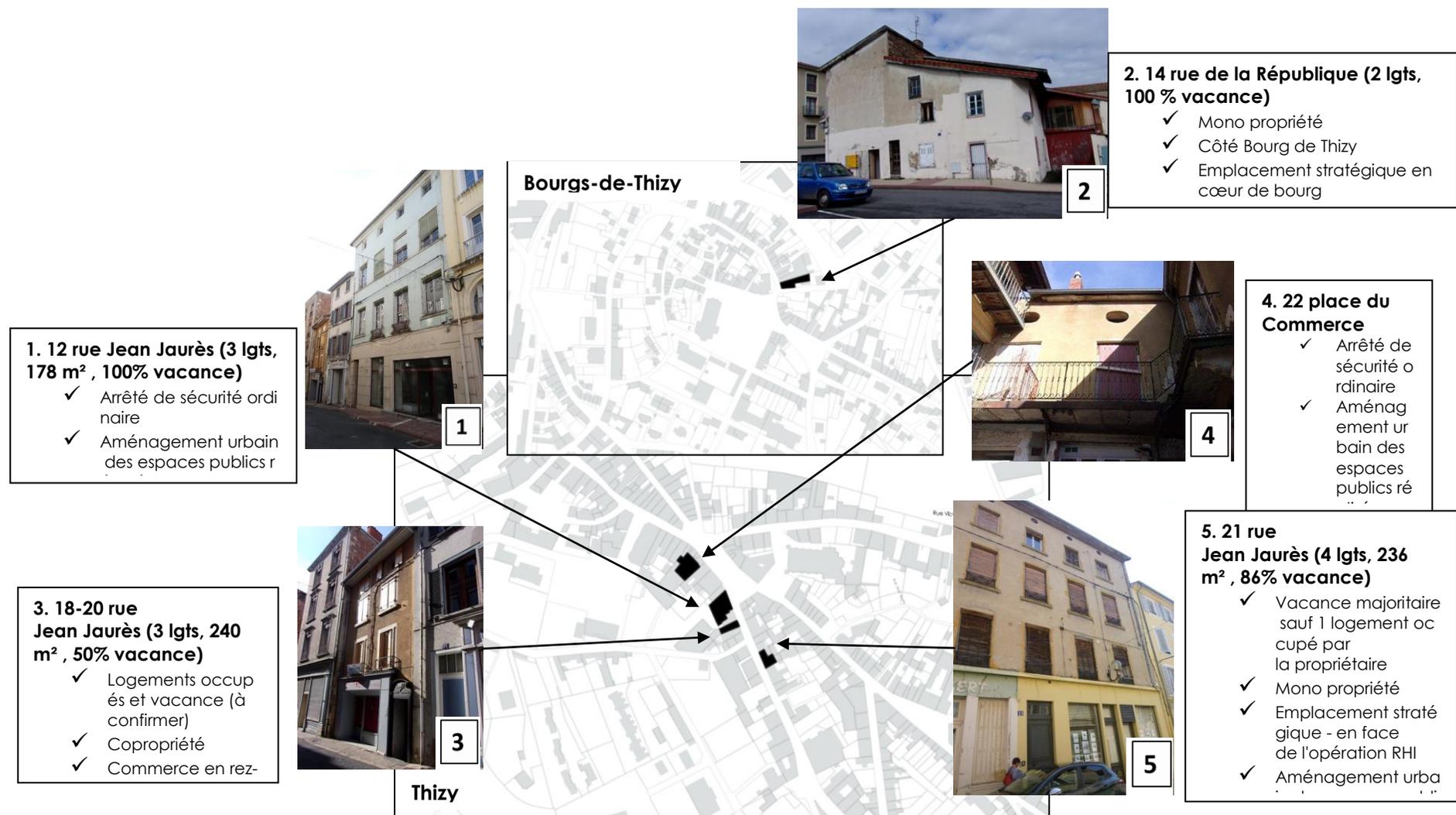
Sur Thizy-les-Bourgs, la démarche d'ORI « Place du commerce » engagée sera poursuivie.

Sur Cours, du fait d'adresses dégradées repérées, des actions incitatives seront menées dans un premier temps puis des actions coercitives pourraient être envisagées le cas échéant en engageant dans un premier temps des études.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la COR et la commune concernée. Ces mesures coercitives pourront être couplées à des interventions foncières et/ou à la création de partenariats spécifiques avec des opérateurs ressources tels qu'EPORA, Habitat et Humanisme ou d'autres acteurs. Une convention partenariale avec les acteurs clefs pourrait être signée pour mettre en place et accompagner cette démarche.

La mission de conduite de l'opération devra assurer, le cas échéant, la coordination avec les autres opérations publiques du type RHI, THIRORI déjà engagées et celles figurant dans la présente convention. Des études de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage pourront faire l'objet de financements d'ingénierie complémentaires.

L'étude pré-opérationnelle a identifié 5 adresses prioritaires par commune pour lesquelles l'opérateur devra agir prioritairement. Sans présager d'outil spécifique à mettre en place à ce stade, l'opérateur en charge du suivi-animation devra entrer en contact avec chaque propriétaire afin de travailler sur différents scénarios de rénovations.



2. 3 place d'Auvergne (100% vacance)

- ✓ Accession à la propriété
- ✓ Verrue sur une place / un parking
- ✓ Potentiel important de rénovation avec un extérieur
- ✓ Rénovation énergéti



5. 171 rue de Chauffailles (4 lgts, 100% vacance)

- ✓ Vacance
- ✓ Mono propriété
- ✓ Emplacement strat égique



4. 258 rue Georges Clémenceau (3 lgts + 1 activité, 100% vacance)

- ✓ Mono propriété
- ✓ Vacance + activité vac



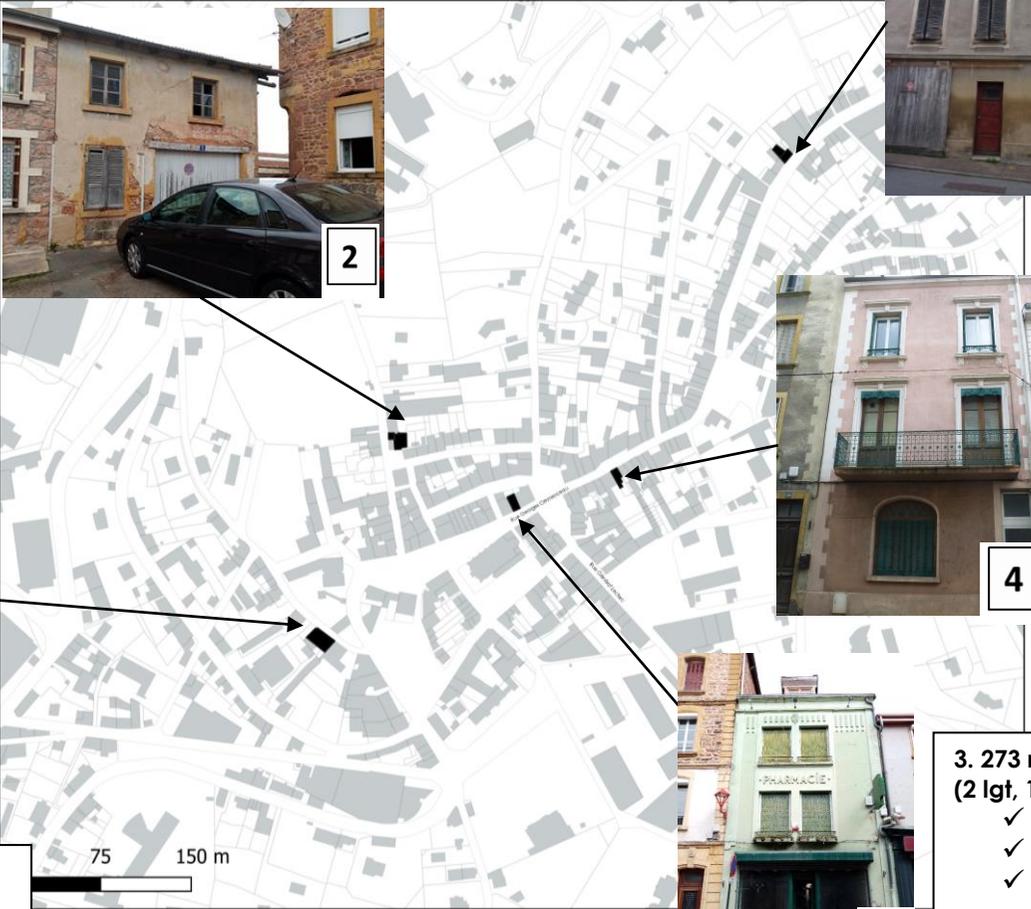
3. 273 rue Georges Clémenceau (2 lgt, 168 m², 100 % vacance)

- ✓ Aspect patrimonial
- ✓ Rue commerçante principale
- ✓ Accessibilité des étages depuis commerce
- ✓ Plus value architecturale : réflexi on autour d'un cahier des



1. 39 rue Basse Cruzille (5 lgts, 267 m², 50 % vacance)

- ✓ Vacance et occupation
- ✓ Aménités type balcons possibl es
- ✓ Rénovation globale et possibli té de travailler avec



Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien
DEVELOP'TOIT / URBS / SOLIHA

3.4.2 objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 46 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés :

- 8 logements - Propriétaires occupants ;
- 38 logements - Propriétaires bailleurs de logements conventionnés.

Objectifs habitat indigne ou très dégradé	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	0	2	2	1	2	1	8
Propriétaire bailleur	5	8	7	7	7	4	38
TOTAL							46

Objectifs habitat moyennement dégradé	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire bailleur	1	2	0	2	2	0	7

Indicateurs :

- nombre de signalements ;
- nombre de visites réalisées ;
- nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- types de procédures mises en place et nombre ;
- nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- nombre de partenaires sociaux rencontrés ;
- nombre de logements réhabilités ;
- type de travaux réalisés ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- nombre d'hébergements temporaires réalisés ;
- nombre de relogements définitifs réalisés ;
- localisation des différentes situations ;
- nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- nombre d'acquisitions et montant ;
- annuaire des contacts acteurs sociaux ;
- annuaire des contacts professionnels de la construction et de l'immobilier.

3.5. volet copropriété en difficulté

3.5.1. descriptif du dispositif

Non concerné – l'étude pré-opérationnelle n'a pas révélé de besoins d'accompagnement spécifique des copropriétés en difficulté.

3.6. volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant le fait que les ménages des communes ont des ressources faibles. En effet, le revenu médian par UC est de 20 953 € à Cours et de 21 469 € à Thizy, soit inférieur de 23% plus bas par rapport aux ressources moyennes du département. Il est également important de noter que les sources d'énergie fossiles (gaz, fioul) sont majoritaires et que 43% des logements présentent une étiquette E, F ou G (*source : étude PLH de la COR 2019*).

Un des objectifs prioritaires de l'OPAH-RU est donc de parvenir à réaliser la rénovation énergétique d'une partie du parc de logements pour réduire les consommations énergétiques, en particulier celle des « passoires thermiques » et donc de lutter contre la précarité énergétique, et réduire également les émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de sobriété énergétique. L'objectif est également de maintenir le niveau d'ambition des rénovations énergétiques globales et performantes ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés.

Il s'agira de mettre en œuvre un volet de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du périmètre de revitalisation et de développement pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, avec la mobilisation du programme « *MaPrimerenov*'Sérénité », en complément d'autres aides publiques ou privées (CEE, etc.).

À ce titre, l'équipe d'animation assurera en lien avec les partenaires deux missions principales :

1. repérage, communication, réseau :

- des actions de repérage avec les partenaires sociaux afin d'identifier les situations de précarité énergétique ;
- des actions de communication régulières autour des aides financières et de l'accompagnement afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie, notamment pour les logements les plus énergivores (étiquette E à G) ;
- faire le lien avec les espaces conseil France Rénov' du territoire, ainsi que les Maisons France service, les PIMS, etc.
- participer aux actions de sensibilisation organisés par la COR auprès des artisans et acteurs de l'immobilier afin d'explicitier le dispositif ;
- la participation aux COTECH transversaux (une demie journée 3*/an) organisés par la COR entre les différents opérateurs du territoire afin de partager les bilans, les ressentis sur la dynamique, avoir une vision globale sur les actions de communication, etc. L'opérateur devra rendre compte de certains points de son activité sur l'OPAH-RU ;
- la réorientation des propriétaires occupants hors plafonds ou des propriétaires bailleurs ne souhaitant pas conventionner à solliciter le guichet unique afin de réaliser des travaux d'économie d'énergie en mobilisant les aides de droit commun mises en place par la COR et abondées par les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ;

2. **accompagnement technique, administratif et financier** afin d'accompagner les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, modestes et très modestes, et les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leur logement, dans leurs projets de rénovation énergétique en mobilisant les différentes aides financières. L'opérateur proposera aux propriétaires une visite technique, suivie d'un rapport qui exposera plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires. Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, le partenariat avec PROCIVIS sera systématiquement proposé pour le financement du reste à charge.

Les copropriétés ne seront pas accompagnées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU. Les copropriétés souhaitant mener un projet de rénovation énergétique pourront solliciter les financements de « *MaPrimerenov* Copropriété » via un contrat d'AMO en dehors de cette OPAH-RU. Cet AMO pourra être réalisé via un accompagnateur Renov' qualifié au titre des actes A4, A4bis du SARE ou par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires. Dans ce cas, il sera possible de bénéficier d'un financement Anah.

3.6.2 objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 68 logements rénovés énergétiquement :

- 62 logements - propriétaires occupants ;
- 6 logements - propriétaires bailleurs de logements conventionnés.

Objectifs rénovation énergétique	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	9	12	13	12	12	4	62
Propriétaire bailleur	1	0	2	2	1	0	6
TOTAL							68

Indicateurs :

- nombre et types de « premiers contacts » et localisation ;
- nombre et types de visites réalisées et localisation ;
- nombre et types de dossiers déposés à l'ANAH (comptabilisés en logements) et localisation ;
- nombre et types de dossiers notifiés ANAH ;
- nombre et types de projets abandonnés et causes ;
- typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- montant et % des aides attribuées.

Aux objectifs ci-dessus, propres à l'OPAH-RU, viendront s'ajouter, à titre informatif, les **subventions accordées aux propriétaires hors plafonds ANAH** et octroyées par la COR et les Communes.

OBJECTIFS DOSSIERS ENERGIE NON ANAH 2023-2028 – PO ET PB

	Objectifs/an	Budget prévisionnel COR/an	Budget prévisionnel communes/an	Objectifs 5 ans	Budget prévisionnel COR 5 ans	Budget prévisionnel communes 5 ans
COURS	5	17 500 €	8 750 €	25	90 000 €	45 000 €
THIZY-LES-BOURGS	15	52 500 €	26 250 €	75	265 000 €	135 000 €
Total	20	70 000 €	35 000 €	100	355 000 €	180 000 €

Les objectifs se répartissent de la façon suivante dans les deux périmètres :

- 25 dossiers dans le périmètre de revitalisation
- 75 dossiers dans le périmètre de développement (du fait que la majorité des dossiers énergie non ANAH soient des PO et que les PO soient majoritaires dans ce périmètre).

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

3.7.1 descriptif du dispositif

Selon l'étude pré-opérationnelle, les plus de 60 ans représentent 54% à Cours et 48,7% à Thizy, (Filocom, 2017). Les enjeux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont donc très prégnants.

Ainsi, l'un des objectifs de l'OPAH-RU est de permettre aux propriétaires occupants de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Dans ce cadre plusieurs actions seront mises en place par l'opérateur :

- des **actions de communication** permettront d'informer le plus grand nombre de ménages sur les possibilités d'accompagnement offertes dans le cadre de l'OPAH-RU. Le réseau de partenaires sociaux locaux (Maison du Rhône, ADMR, services sociaux des hôpitaux, associations intervenant auprès des personnes âgées) sera mobilisé afin d'informer les ménages susceptibles d'être éligibles et de faire remonter les besoins.
- les ménages souhaitant adapter leur logement à la perte d'autonomie seront **accompagnés techniquement et administrativement** dans leurs démarches de manière à simplifier les projets, notamment pour les ménages les plus isolés et les plus fragiles. Cet accompagnement sera proposé à la fois aux propriétaires occupants modestes et très modestes, cibles prioritaires de l'ANAH. Bien que des objectifs n'aient pas été inscrits, si un propriétaire bailleur souhaite adapter le logement d'un locataire en place, l'ANAH, la COR et la commune concernée subventionnent la partie aide aux travaux selon les règlements en vigueur.

Les financements complémentaires du Département, la MDPH, des caisses de retraite, de la MSA ou encore d'Action Logement seront systématiquement recherchés.

3.7.2 objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 28 logements adaptés à la perte d'autonomie pour les propriétaires occupants.

Objectifs autonomie	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	5	5	5	6	5	2	28

Indicateurs de suivi :

- nombre d'actions de communication réalisées ;
- nombre d'échanges (réunion, etc.) ou d'actions réalisées en lien avec les partenaires sociaux ;
- nombre de contacts établis ;
- nombre de dossiers déposés ;
- localisation des logements adaptés ;
- types de travaux réalisés ;
- montant des travaux, des subventions, du reste-à-charge.

3.8 volet social

3.8.1 descriptif du dispositif

Du fait d'un parc de logement en mauvais état et de ménages à faibles revenus du territoire, le volet social de l'OPAH-RU est très important afin de pouvoir accompagner les habitants en cas de situation d'urgence ou de situation particulièrement difficile.

En fonction des projets incitatifs et coercitifs mis en œuvre dans le cadre du volet habitat indigne et foncier, la nécessité de relogements provisoires ou définitifs ainsi que de l'accompagnement des ménages fragiles réalisant des travaux pourra justifier des missions d'accompagnement sanitaire et social (type prime MOUS de l'Anah). L'objectif est de pouvoir prioriser un relogement sur la commune où la situation se présente.

Les conditions de déclenchement de ces missions ainsi que le processus de validation par l'instance de suivi de l'opération programmée seront décidés au démarrage de l'opération.

De plus, le coût des projets de travaux de sortie d'habitat indigne ou très dégradés tout comme ceux de maintien à domicile et de rénovation énergétique peuvent rendre irréalisable financièrement pour les ménages les plus fragiles, des projets pourtant indispensables.

Malgré les subventions mobilisables auprès de l'Anah, de l'Etat, et des collectivités, il s'avère difficile, voire impossible pour certains ménages de financer le reste à charge et/ou de préfinancer les subventions.

La mission d'accompagnement des ménages devra donc prévoir :

- une optimisation des plans de financement en mobilisant l'ensemble des aides possibles au regard de la situation de la personne et de son projet (caisses de retraites, aides du Département pour le maintien à domicile, aides spécifiques de la COR ...) ;
- le recours aux demandes d'avances et d'acomptes de l'Anah dans les conditions prévues par la réglementation ;
- la mobilisation des préfinancements et prêts à taux zéro de PROCIVIS ;
- la mobilisation de dispositif expérimental de type bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants dans l'incapacité de financer leurs travaux et souhaitant rester dans les lieux ;

- ce dispositif pourra être proposé en lien avec les travailleurs sociaux, auprès d'organismes ou d'associations agréées en la matière.

3.8.2 objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU prévoit la réalisation de 5 primes MOUS.

Primes MOUS	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	1	1	1	1	1	0	5

3.9. volet patrimonial et environnemental

3.9.1 descriptif du dispositif

Les communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs présentent un volet patrimonial important hérité de l'époque moyenâgeuse et **d'une histoire industrielle marquante**. Le **patrimoine bâti** est donc empreint de ces différentes périodes et constitue aujourd'hui un levier de développement, d'attractivité et d'identité, notamment dans le cadre du programme Petites villes de demain.

La commune de **Thizy-les-Bourgs** est particulièrement concerné puisqu'une AVAP a été mise en place. Cette **AVAP** a été instaurée suite à la création de la commune nouvelle, et avait pour origine une Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) instaurée en 1989.

Ainsi les projets urbains de Thizy-les-Bourgs sont construits en collaboration avec les services de **l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône (UDAP) et le CAUE 69**. De manière générale, les projets de revitalisation du centre-bourg prennent en compte les enjeux patrimoniaux ainsi que la qualité architecturale de certains bâtis, afin de les mettre en valeur.

Dans le cadre de l'ORI Place du commerce, la COR a engagé en 2022 une **étude patrimoniale** afin de savoir comment rénover de manière énergétique globale et performante ces bâtiments anciens tout en mettant en valeur les éléments de patrimoine. Un diagnostic patrimonial et sanitaire a permis de définir les priorités d'intervention et les valeurs patrimoniales. Les bureaux d'études travaillent actuellement à la phase 2 afin d'élaborer des scénarii de rénovation. La phase 3 consistera à la réalisation d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères afin d'aiguiller concrètement, à l'aide d'exemples, les porteurs de projet à rénover leurs biens.

L'OPAH-RU 2017-2023 avait vu la mise en place de **permanences habitat** dans les communes, permanences animées par l'opérateur. Une fois par mois le CAUE 69 est présent sur la commune de Thizy-les-Bourgs afin de répondre aux questions des habitants, sur l'AVAP et d'émettre des préconisations de projet qui soient en cohérence avec les documents d'urbanisme en place. Pour l'OPAH-RU 2023-2028, ces permanences seront reconduites et devront être animées par l'opérateur. Pour Thizy-les-Bourgs, le CAUE sera associé. Les services de l'UDAP pourront également être associés.

Par ailleurs, un **Comité d'agrément** a été mis en place afin que des projets de propriétaires souhaitant solliciter des subventions soient présentés et que des pistes d'amélioration puissent être émises. La qualité architecturale et patrimoniale est un des critères d'évaluation de la qualité du projet. Le CAUE, et l'UDAP le cas échéant, sont invités à ces Comités d'Agrément.

La COR souhaite également mettre en place une **charte architecturale et paysagère** afin de pouvoir accompagner plus finement les projets des particuliers en disposant d'un outil commun et appropriable par tous. Il est envisagé que l'opérateur soit un appui pour la diffusion de cette charte auprès des particuliers.

Par ailleurs, la COR a recruté une stagiaire qui va réaliser en 2023 l'identification et la caractérisation patrimoniale des friches industrielles.

Dans le cadre de Petites villes de demain, le recrutement d'un poste de Volontaire Territorial en Administration (VTA) est envisagé afin d'épauler la Cheffe de projet PVD notamment sur les **partenariats en lien avec la thématique patrimoine**.

Par ailleurs, la COR, les communes et l'ANAH ont prévu d'octroyer des **subventions pour la rénovation des façades** dans l'objectif de la mise en valeur du patrimoine bâti, d'amélioration de l'image des communes et d'attractivité. Ces primes seront autant attribuées aux propriétaires bailleurs qu'aux propriétaires occupants. La COR et les communes définissent leurs modalités de subventionnement dans les règlements d'attribution des aides.

L'ANAH attribuera des financements dans le cadre des primes expérimentales qui ont été instaurés via l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU 2017-2023. Cette expérimentation façade est prévue jusqu'à fin 2023. Dans la perspective que ces primes soient renouvelées, des objectifs et des enveloppes financières sont prévues sur la durée de cette nouvelle convention d'OPAH-RU, sous condition que l'expérimentation soit prolongée ou qu'elle soit transférée dans le cadre du droit commun.

L'opérateur devra communiquer sur ces différentes aides pour chaque dossier de rénovation.

Enfin, le **volet environnemental** est pris en compte dans les projets urbains afin notamment de renaturer, de désimperméabiliser et d'accroître la biodiversité en centres-bourgs.

3.9.2 objectifs

A titre informatif, aux objectifs propres à l'OPAH-RU, viendront s'ajouter, les **subventions accordées pour la réfection des façades** et octroyées par la COR et la Commune.

OBJECTIFS FACADES PO ET PB 2023-2028 COR ET COMMUNES	Objectifs/an	Budget prévisionnel COR/an	Budget prévisionnel communes/an	Objectifs 5 ans	Budget prévisionnel COR 5 ans	Budget prévisionnel communes 5 ans
COURS	8	9 200 €	4 600 €	40	50 000 €	25 000 €
THIZY-LES- BOURGS	15	17 250 €	75 000 €	75	90 000 €	450 000 €
Total	23	26 450 €	79 600 €	115	140 000 €	475 000 €

Les objectifs se répartissent de la façon suivante dans les deux périmètres :

- 70 dans le périmètre de revitalisation
- 45 dans le périmètre de développement.

Pour l'ANAH, les objectifs de primes expérimentales pour la rénovation des façades se répartiront de la façon suivante entre les deux périmètres :

	Objectifs quantitatifs sur 5 ans pour l'ANAH				
	TOTAL	Thizy-les-Bourgs		Cours-la-Ville	
	Sur 5 ans	Périmètre revit' OPAH	Périmètre de dvpt OPAH	Périmètre revit' OPAH	Périmètre de dvpt OPAH
Primes ANAH pour la rénovation des façades - expérimentation façades	35	20	0	15	0

Indicateurs :

- nombre de façades ravalées ;
- montant des travaux, montant des subventions, reste à charge ;
- nombre d'actions et/ou de réunions avec l'UDAP et le CAUE69 ;
- annuaire des contacts des partenaires sur la thématique patrimoine ;
- nombre d'actions et/ou réunions avec les partenaires sur la thématique patrimoine ;
- prise en compte du règlement de l'AVAP dans la conception des aménagements urbains.

3.10. volet économique et développement territorial

3.10.1 descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a pointé la fragilité des centralités des deux communes au niveau des commerces et des services. L'enjeu est de resserrer l'activité commerciale afin de concentrer les différentes offres de commerces et de services.

La COR mène une politique de développement économique à l'échelle du territoire et plus particulièrement sur les centres-bourgs avec les actions menées par la manager commerce. La COR subventionne notamment la rénovation des commerces (intérieur et façade) et accompagne la création d'activité via une pépinière commerce dans objectif de redynamisation et d'attractivité.

Un nombre important d'immeubles en mono propriété ont le rez-de-chaussée commercial vacant. L'objectif est de faire du lien entre les dossiers accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU et les projets de rénovation de commerce.

Par ailleurs, le volet économique et territorial comporte des actions en faveur de l'activité économique locale afin de favoriser les acteurs locaux du bâtiment dans la réalisation des travaux des projets financés dans le cadre de l'OPAH-RU. La COR souhaite notamment organiser un forum de l'habitat à l'automne 2023 afin de communiquer sur les aides financières du territoire et de fédérer les différents acteurs professionnels. La COR a également commencé un partenariat avec les « architectes de la rénovation » du territoire et projette de développer d'autres actions avec les artisans et acteurs de l'immobilier (formations matériaux biosourcés, aide à la formalisation des devis pour les dossiers de demandes d'aide, etc.).

3.10.2 objectifs

- Nombre d'actions organisées avec les professionnels de la construction et du bâtiment
- Nombre de commerces accompagnés dans le cadre de la pépinière commerce
- Nombre de commerces ayant bénéficié d'aides à la rénovation, montant des aides, des travaux, reste à charge et % de subvention

Article 4 – objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 149 logements minimum, répartis comme suit :

- 98 logements occupés par leur propriétaire ;
- 51 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 35 primes expérimentales pour la rénovation des façades ;
- 10 appels à projet attractivité résidentielle ;
- 15 primes à l'étude de faisabilité propriétaire bailleur ;
- 8 primes à la transformation d'usage de rez-de-chaussée commercial vacant hors linéaire commercial.

Les objectifs se répartissent de la façon suivante par année :

Propriétaire occupant	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Autonomie	5	5	5	6	5	2	28
Energie	9	12	13	12	12	4	62
Indigne, très dégradé	0	2	2	1	2	1	8
Propriétaire bailleur	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
Energie	1	0	2	2	1	0	6
Moyennement dégradé	1	2	0	2	2	0	7
Indigne, très dégradé	5	8	7	7	7	4	38
Primes	2023 (9 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (3 mois)	TOTAL
ANAH primes expérimentales façades	4	6	7	8	8	2	35
AAP Attractivité résidentielle	0	0	2	1	2	0	5
Prime étude de faisabilité PB	2	3	4	3	2	1	15
Prime transformation commerce vacant en logement	1	1	2	3	1	0	8

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

Les objectifs globaux sont évalués à 149 logements minimum, répartis comme suit :

- 98 logements occupés par leur propriétaire ;
- 51 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 35 primes expérimentales pour la rénovation des façades.

Répartition des objectifs par commune, périmètre et public

Périmètre	TOTAL sur 5 ans				TOTAL sur 5 ans	2023 - avril > décembre				TOTAL 2023	2024				TOTAL 2024
	Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement			Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement			Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement		
Communes	Cours	Thizy	Cours	Thizy		Cours	Thizy	Cours	Thizy		Cours	Thizy	Cours	Thizy	
Logements de propriétaires occupants	14	27	19	38	98	0	5	4	5	14	4	4	4	7	19
Logements de propriétaires bailleurs	11	29	4	7	51	1	4	0	2	7	2	6	1	1	10

Périmètre	2025				TOTAL 2025	2026				TOTAL 2026	2027				TOTAL 2027	2028 - janvier > mars				TOTAL 2028
	Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement			Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement			Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement			Périmètre de revitalisation		Périmètre de développement		
Communes	Cours	Thizy	Cours	Thizy		Cours	Thizy	Cours	Thizy		Cours	Thizy	Cours	Thizy		Cours	Thizy	Cours	Thizy	
Logements de propriétaires occupants	4	4	4	8	20	3	6	3	7	19	3	6	2	8	19	1	2	2	2	7
Logements de propriétaires bailleurs	1	4	2	2	9	3	6	0	2	11	2	6	1	1	10	1	2	0	1	4

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*							
Dont LHI et TD*	0	2	2	1	2	1	8
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	9	12	13	12	12	4	62
Dont autonomie*	5	5	5	6	5	2	28
Nombre de logements PB*							
Dont très dégradé							
Dont moyennement dégradé	5	8	7	7	7	4	38
Dont rénovation énergétique	1	2	0	2	2	0	7
	1	0	2	2	1	0	6
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)							
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)							
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*							
dont autres Copropriétés							
dont copropriétés fragiles							
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)							
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages							
Dont loyer intermédiaire Loc'1							
Dont loyer conventionné social Loc'2 et Loc'3							

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

Article 5 – financements des partenaires de l'opération

5.1. financements de l'Anah

5.1.1. règles d'application

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

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

Les crédits liés à la RHI THIRORI font l'objet de crédits nationaux et d'un passage en CNLHI et ne sont donc pas intégrés dans les montants prévisionnels de la convention d'OPAH-RU.

5.1.2 montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 540 350 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	355 492 €	507 782 €	508 142 €	507 602 €	507 542 €	153 790 €	2 540 350 €
dont aides aux travaux (qui incluent les primes expérimentales façades)	319 543 € (5 000 €)	456 490 € (7 500 €)	456 490 € (8 750 €)	456 490 € (10 000 €)	456 490 € (10 000 €)	136 947 € (2 500 €)	2 282 450 € (43 750 €)
dont aides à l'ingénierie : - Part fixe - Part variable (dont prime MOUS)	22 499 € 13 450 €	32 142 € 19 150 €	32 142 € 19 510 €	32 142 € 18 970 €	32 142 € 18 910 €	9 643 € 7 200 €	160 710 € 97 190 €

5.2. financements de la COR

5.2.1. règles d'application

Les aides financières de la COR sont décrites dans un règlement d'attribution des aides indépendant de la présente convention. Les aides de la COR pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution de ses budgets ou de l'évolution des aides nationales.

En outre, la COR participe ou finance totalement plusieurs dispositifs :

- appel à projet attractivité résidentielle ;
- prime à l'étude de faisabilité propriétaire bailleur.

Par ailleurs, la COR prend en charge les coûts d'un suivi-animation renforcé, dont les conditions sont décrites à l'article 7.2.

5.2.2 montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 113 898 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	159 337 €	226 400 €	226 400 €	226 900 €	226 400 €	68 462 €	1 113 898 €
Dont aides aux travaux :	93 617 €	133 738 €	133 738 €	133 738 €	133 738 €	40 121 €	668 690 €
Dont aides à l'ingénierie TTC :	65 720 €	92 662 €	92 662 €	93 162 €	92 662 €	28 341 €	465 208 €
Part fixe TTC	53 999 €	77 141 €	77 141 €	77 141 €	77 141 €	23 142 €	385 704 €
Parts variables TTC (dont primes MOUS)	11 722 €	15 521 €	15 521 €	16 021 €	15 521 €	5 198 €	79 504 €

5.3. financements de la commune de Cours

5.3.1 règles d'application

Les aides financières de la commune de Cours sont décrites dans un règlement d'attribution des aides indépendant de la présente convention. Les aides de la commune de Cours pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution de son budget ou de l'évolution des aides de l'Anah.

En outre, la commune de Cours participe ou finance totalement plusieurs dispositifs :

- appel à projet attractivité résidentielle ;
- prime à l'étude de faisabilité propriétaire bailleur ;
- prime à la transformation d'un commerce vacant en logement hors linéaire commercial.

5.3.2. montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Cours à l'opération est de **119 456 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels « aides aux travaux »	16 724 €	23 891 €	23 891 €	23 891 €	23 891 €	7 167 €	119 456 €

5.4. financements de la commune de Thizy-les-Bourgs

5.3.1 règles d'application

Les aides financières de la commune de Thizy-les-Bourgs sont décrites dans un règlement d'attribution des aides indépendant de la présente convention. Les aides de la commune de Thizy-les-Bourgs pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution de son budget ou de l'évolution des aides de l'Anah.

En outre, la commune de Thizy-les-Bourgs participe ou finance totalement plusieurs dispositifs :

- appel à projet attractivité résidentielle
- prime à l'étude de faisabilité propriétaire bailleur
- prime à la transformation d'un commerce vacant en logement hors linéaire commercial

5.3.2. montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Cours à l'opération est de **420 040 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels «aides aux travaux»	58 806 €	84 008 €	84 008 €	84 008 €	84 008 €	25 202 €	420 040 €

5.5. financements du Département du Rhône

5.3.1 règles d'application

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département du Rhône apporte des subventions individuelles pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes du parc privé en complément des aides de l'Anah.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

Le paiement des subventions interviendra à la fin des travaux, sur présentation des justificatifs de paiement de l'Anah. Ces modalités pourront être précisées ou ajustées dans les délibérations d'attribution prises en Commission Permanente.

5.3.2. montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département à l'opération est de **31 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels « aides aux travaux »	4 340 €	6 200 €	6 200 €	6 200 €	6 200 €	1 860 €	31 000 €

5.6. financements de la SACICAP Procivis Rhône

La SACICAP Procivis Rhône pourra participer, par l'intermédiaire de ses missions sociales, à l'OPAH-RU 2023-2028 de Cours et de Thizy-les-Bourgs. Les interventions de Procivis Rhône sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières regroupées au sein du Groupe SLCI : SLCI promotion, SEFI, Maisons Axial et SLCI Espace immobilier.

Les interventions des SACICAP sont définies dans le cadre de la convention signée avec l'État le 19 juin 2018, pour la période 2018-2022.

Une nouvelle convention est en cours de négociation : elle devrait être signée entre l'État et le réseau Procivis pour prolonger les interventions des SACICAP à partir de 2023.

La convention détaille les engagements du réseau Procivis, notamment pour le financement de la rénovation du parc privé de logements au bénéfice de 60 000 ménages et étend les interventions des SACICAP aux copropriétés fragiles et en difficulté.

Dans le cadre de l'OPAH-RU 2023-2028 de Cours et de Thizy-les-Bourgs, Procivis Rhône pourra mobiliser les financements Missions Sociales suivants :

- prêts collectifs à destination des copropriétés, pour le préfinancement des subventions Anah (et collectivités le cas échéant) au syndicat des copropriétaires ;
- préfinancements des subventions individuelles (Anah, collectivités, caisses de retraites...) à destination des propriétaires occupants sous plafond de revenus Modeste et Très Modeste ;
- prêts missions sociales travaux pour le financement du reste à charge des propriétaires occupants sous plafond de revenus Modeste et Très Modeste.

Tous les financements missions sociales proposés par Procivis Rhône sont sans taux d'intérêt, sans frais de dossiers, ni frais de gestion.

Les interventions de Procivis Rhône devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de l'OPAH-RU 2023-2028 de Cours et de Thizy-les-Bourgs et tout autre partenaire concerné par l'opération le cas échéant. Ces conventions fixeront en particulier les enveloppes financières réservées par le Conseil d'Administration de Procivis Rhône, ainsi que les critères d'éligibilité des financements Missions Sociales.

Les conditions d'intervention de Procivis Rhône dans le cadre de l'OPAH-RU 2023-2028 de Cours et de Thizy-les-Bourgs pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP et des capacités financières de Procivis Rhône.

Article 6 – engagements complémentaires

6.1. Action logement

Faisant le constat d'une appréciation positive des actions passées, Action logement souligne sa volonté de poursuivre ses coopérations et de se projeter début 2023 dans l'établissement d'actions partagées à l'aune de la convention quinquennale 2023-2027.

Action Logement poursuivra ainsi la mobilisation de ses produits et services dans le respect des textes qui régiront ses interventions et en fonction des engagements pris au titre des emplois de la prochaine Convention quinquennale 2023-2027.

Chapitre V – pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – conduite de l'opération

7.1. pilotage de l'opération

7.1.1. mission du maître d'ouvrage

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des communes, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU.

7.1.2. instances de pilotage

Les comités, techniques et de pilotage, ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité technique et un comité de pilotage stratégique.

Le Comité de pilotage stratégique sera chargé de présenter l'avancement du programme et les éventuelles difficultés rencontrées pour arbitrage, de définir les orientations de l'opération, et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé d'élus et de techniciens :

- de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien ;
- des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ;
- de l'État ;
- de l'Anah ;
- du Département du Rhône ;
- de la SACICAP Procvivis Rhône ;
- les espaces conseils France Rénov' ;
- des partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- d'autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Le Comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira 1 à 2 fois par an pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de techniciens :

- de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien ;
- des communes de Cours et de Thizy-les-Bourgs ;
- de l'État ;
- de l'Anah ;
- du Département du Rhône ;
- de la SACICAP Procvivis Rhône ;
- les espaces conseils France Rénov' ;
- des partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- d'autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

7.2. suivi-animation de l'opération

7.2.1. équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une **logique «le projet d'abord»**.

L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

L'équipe de suivi-animation associera des **compétences** multiples :

- compétences **administratives** : montage de dossiers, lecture de devis, vérification de factures, capacité à restituer des résultats (gestion de bases de données)... ;
- compétences **financières** : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables, leurs articulations dans un objectif d'optimisation des dispositifs financiers, connaissances en matière d'ORI, RHI et THIRORI ; capacité à élaborer des plans de financements complets et à utiliser l'outil « ECOPASS » ;
- compétences **fiscales** : connaissances des différents dispositifs de défiscalisation, notamment le Denormandie ;
- compétences **techniques** : connaissances en diagnostic habitation, techniques de rénovation performantes et utilisation de matériaux biosourcés ; réglementation rénovation thermique sur les différents axes de travaux, capacités de modélisations architecturales et urbaines ;
- compétences **en matière d'aménagement et d'urbanisme** : être en capacité de prendre en compte les dimensions architecturale, patrimoniale et paysagère des projets et de les appréhender dans un contexte global ;
- compétences **réglementaires** : connaissance du droit de l'habitat, de la santé et de l'urbanisme (immobilier, thermique, copropriétés, habitat indigne...) ;
- compétences **sociales** : identifier et faire le lien avec les partenaires et acteurs de l'accompagnement social, identification des publics en difficulté, relogement... ;
- compétences **managériales** : être en capacité d'animer des partenariats et de s'adapter aux différents acteurs afin de piloter et suivre l'opération en lien avec les autres dispositifs (OPAH-RU, PIG) de l'EPCI ;
- compétences en **communication** : pour sensibiliser les propriétaires et mener une communication de proximité.

7.2.2. contenu des missions de suivi-animation

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Cours et de Thizy-les-Bourgs se structurent en deux logiques d'intervention :

- **Mise en place d'actions de communication et d'animation**

L'équipe de suivi-animation organisera différentes actions de communication et d'animation, régulières et/ou ponctuelles en collaboration avec la COR et les communes :

- **communication générale sur l'opération** : élaboration de documents de communication à relayer par flyers, affiches, dans la presse locale, sur les sites internet et réseaux sociaux ;
- **organisation de l'accueil et de la tenue des permanences habitat** ;
- **organisation d'évènements de sensibilisation** : réunions publiques, ateliers participatifs, stands, à destination des habitants et/ou des professionnels à coordonner avec l'ensemble des partenaires en présence et des différents programmes du territoire.

➤ **Conseil et accompagnement des propriétaires**

L'équipe de suivi-animation assurera le conseil et l'accompagnement des propriétaires susceptibles de réaliser des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU. Cet accompagnement est gratuit et sans engagement pour les propriétaires. La mission ne comprend pas la maîtrise d'œuvre. Le propriétaire reste libre du choix des artisans et du maître d'œuvre pour la réalisation de son projet.

L'équipe assurera ainsi un accompagnement complet des ménages allant du repérage de la situation au solde de la subvention pour les différentes thématiques :

- repérage et prospection des immeubles ou logements nécessitant des travaux de rénovation ;
- visite des logements ;
- réalisation de rapports individuels comprenant les diagnostics, les recommandations de travaux et les plans de financement ;
- accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, hébergement et relogement ;
- aide à la décision ;
- montage et dépôt des dossiers de financement auprès des différents financeurs, aide à la valorisation des CEE ;
- suivi des demandes de subvention ;
- montage et dépôt des dossiers de demandes de paiement auprès des différents financeurs ;
- suivi des demandes de paiement ;
- visites après travaux.

➤ **Suivi de la convention**

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage, le COTECH et le COPIL sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra coordonner ses actions avec les partenaires associés à l'opération (COR, communes, ANAH, Procvivis, Département, services instructeurs des demandes de subvention, acteurs du secteur social, espaces conseil France Rénov', services en charge des procédures coercitives, des partenaires sur des thématiques spécifiques tels que l'ADIL, etc.) et mobilisera également les potentiels autres financeurs : CAF, CARSAT, caisses de retraite, etc. De plus, il coordonnera ses actions avec les autres démarches territoriales engagées :

- les actions qui découlent du Programme local de l'habitat ;

- les actions de la procédure d'accompagnement mises en place au sein de la Plateforme locale de rénovation de l'habitat de la COR ;
- les OPAH-RU et FIG.

Enfin, au sein de la COR, l'équipe travaillera en étroite collaboration avec le service habitat, en particulier la plateforme de rénovation énergétique, pour mener un suivi partagé des contacts et des projets. Ainsi, l'équipe devra systématiquement transmettre au service habitat de la COR à minima :

- des notes permettant de rendre compte de chaque évolution nationale ;
- un fichier de primo-contacts actualisé toutes les semaines ;
- les données administratives des dossiers en cours ;
- les données techniques des dossiers en cours ;
- une base de données détaillée et consultable, au format Excel, permettant d'afficher le détail de chaque dossier instruit ou en cours d'instruction.

La mise en œuvre des programmes « *MaPrimerenov'Sérénité* » et « *HabiterFacile* » au sein du l'OPAH-RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

7.3. évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. indicateurs de suivi des objectifs

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

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- l'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3année n-1) ;
- l'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1) ;
- l'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1) ;
- le nombre de transactions (DVF année n-1).

7.3.2. bilans et évaluation finale

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

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

- **évaluation continue de la mission d'animation :**

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- l'efficacité des circuits de repérage ;
- le respect du plan de communication ;
- l'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant ;

- le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent ;
- le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- d'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du premier contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement du rapport, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le type de dossier (autonomie, grande dégradation énergie, etc.), le type de propriété (occupant ou bailleur), si le logement est vacant, le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier, le pourcentage de subventions, le reste à charge ;
- d'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile, ainsi que si le dossier est situé en périmètre de revitalisation ou de développement ;
- d'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- d'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- d'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- d'identifier le recours aux prêts sociaux et les ménages renvoyés par PROCIVIS.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien. Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien informera également les membres du Comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 80 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard trois mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et du Comité technique.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- un tableau récapitulatif de l'état d'avancement des différents dossiers déposés, en faisant apparaître le coût des travaux et le reste-à-charge du porteur de projet ;
- une cartographie permettant de localiser les projets réalisés ou en cours ;
- pour les opérations réalisées par les propriétaires bailleurs privés : les niveaux de loyers avant et

- après travaux ;
- le bilan des opérations de relogement et d'hébergement ;
- le bilan global des objectifs quantitatifs et des indicateurs de suivi ;
- une analyse :
 - o de l'efficacité du travail au sein du Comité technique ;
 - o de la qualité de la prestation (délai moyen de traitement d'un dossier, exhaustivité des diagnostics produits, précision des préconisations de travaux...) ;
 - o du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux) ;
 - o du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...) ;
- le bilan des actions de communication et la proposition d'un nouveau plan annuel ;
- la répartition des financements octroyés par les financeurs ;
- la proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- la description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU. Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- présenter des cartographies synthétiques des projets réalisés ;
- analyser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et sur la vie sociale, au regard des différents indicateurs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions et actions innovantes mises en œuvre ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale ;
- éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

Chapitre VI – communication.

Article 8 – communication

8.1 règles relatives à l'ANAH

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

8.2 règles relatives au Département du Rhône

Les règles de communication propres au Département du Rhône devront également être respectées dans le cadre du programme, et notamment :

- l'affichage du logo départemental sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information, l'affichage du logo départemental sur les panneaux de chantiers qui pourraient être apposés par les habitants ayant au recours aux subventions du Département, dans le respect de la charte graphique mise à disposition (Guide d'utilisation) et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département ;

la relecture et la validation des documents de communication ;
- l'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signature, d'inauguration, visites, etc.).

8.3 règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires pourront être déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, les communes et Procivis Rhône.

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

Article 9 - durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires, réparties sur 6 années civiles. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de sa signature, apposée par le dernier signataire.

Article 10 – révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le Maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la commune de Cours,

Pour la commune de Thizy-les-Bourgs,

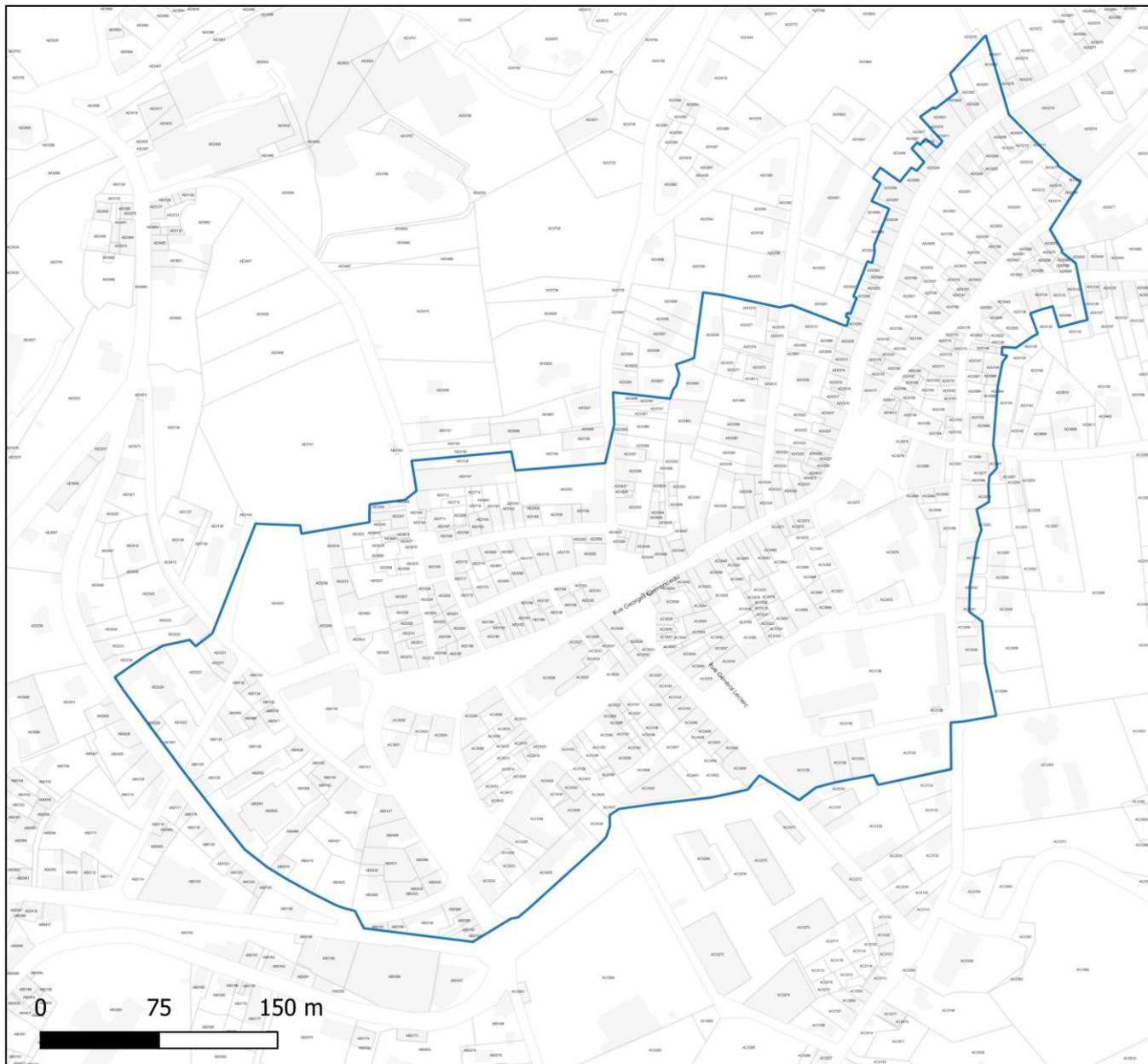
Pour Procivis,

Pour le Département

ANNEXES

Annexe n°1 : cartographie du périmètre de revitalisation de la commune de Cours

Cours



Annexe n°2 : liste des adresses du périmètre de revitalisation de la commune de Cours

Nom des Voies	n° pairs	n° impairs	Nom des Voies	n° pairs	n° impairs
Place de la République			Rue Mercière	toute la rue	
Place de la Libération			Rue Pierre Sautet	toute la rue	
Rue Docteur Sénac	toute la rue		Place du 11 novembre 1918		
Rue Georges Clemenceau Jusqu'au croisement rue de Winslow/rue de la République	84 au 446	97 au 489	Place du Centre		
Rue de Thizy		9	Rue des Grandes Gardes	16 au 72	1 au 53
Rue Max Chapon	toute la rue		Rue Général Leclerc	10 au 126	23 au 155
Rue de la Loire	toute la rue		Place Georges Valentin		
Rue de Winslow	toute la rue		Rue de Paris	toute la rue	
Rue de la mairie	toute la rue		Rue Antoine Jolivet	toute la rue	
Place de l'Eglise			Passage de l'amicale	tout le passage	
Place Henri Vieilly			Chemin des Dames	tout le chemin	
Rue Gambetta	toute la rue		Rue Irénée Giraud	168 au 412	133 au 397
Rue Claude et Antoine Chapon (ex rue du Commerce)	toute la rue		Rue Marcel Brivet (ex rue Georges Valentin)	toute la rue	
Impasse de l'école			Place de la Bouverie		
Rue de l'Egalité : ajouter un numéro	14 au 126	15 au 111	Rue Docteur Lhéritier	34 au 122	23 au 129
Place d'Auvergne			Rue Parmentier	74 au 82	11 au 75
Rue du Nord	toute la rue		Rue de Thel	12 au 164	19 au 165
Rue Traversière	toute la rue		Rue Neuve	2 au 66	1 au 89
Place Saint Antoine			Rue de Chauffailles	14 au 218	7 au 229
Rue Henri Touzet (ex rue du Centre)	toute la rue		Passage des demoiselles		9 au 51
Rue du Breuil	8 au 56	15 au 99	Rue de Charlieu	122 au 288	Jusqu'à la rue Georges Clemence au côté Nord + pointe côté sud
Rue Basse Cruzille	toute la rue		Impasse de l'Ancienne Cure	toute l'impasse	
Rue de la République partie nord de l'ilot qui fait l'angle avec rue Georges Clémenceau					

Rues en rouge à préciser

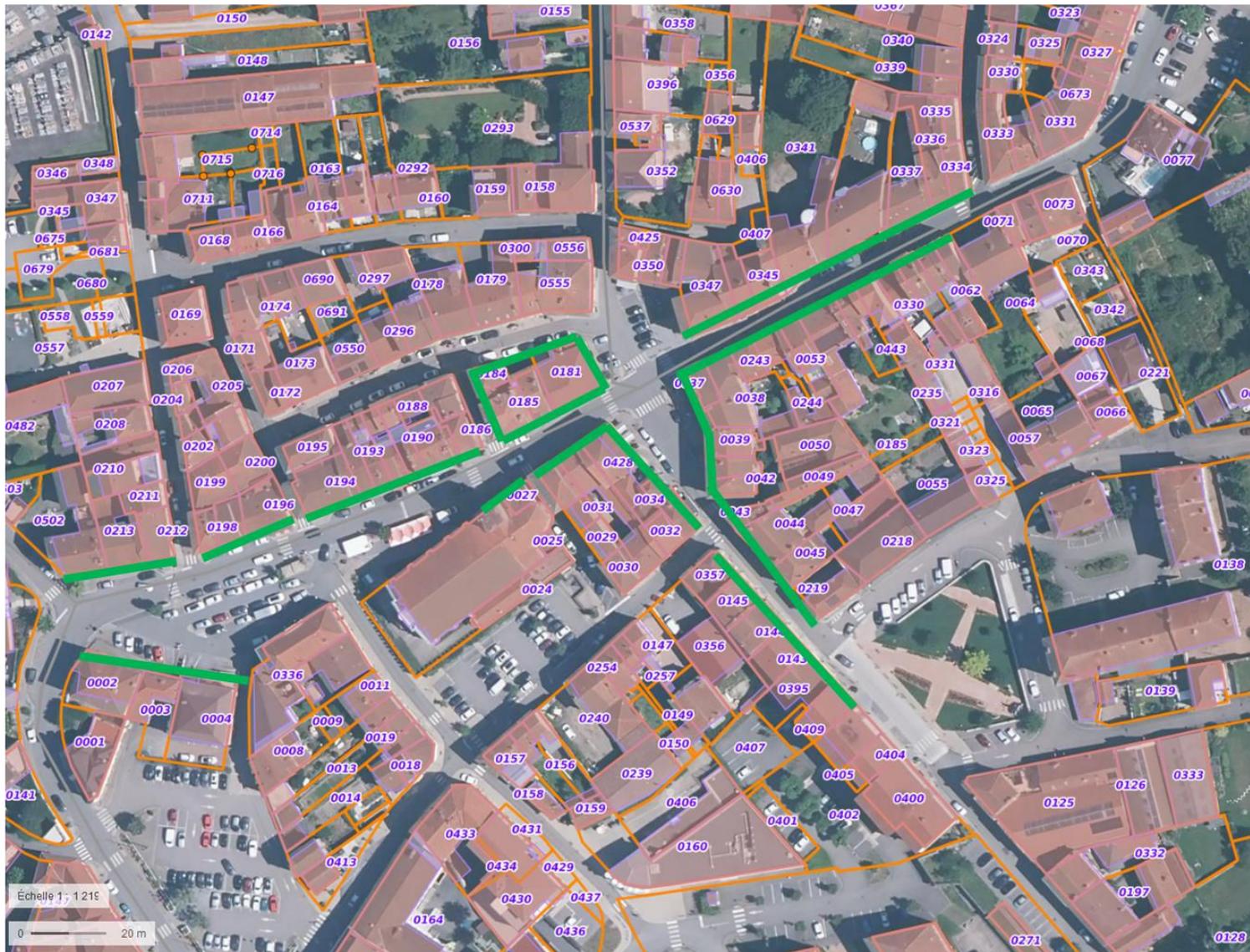
Annexe n°3 : cartographie du périmètre de revitalisation de la commune de Thizy-les-Bourgs



Annexe n°4 : liste des adresses du périmètre de revitalisation de la commune de Thizy-les-Bourgs

THIZY - PERIMETRE DE REVITALISATION					
Nom des voies	N° pairs	N° impairs	Place Rouget de l'Isle		
Rue Edouard Millaud	4 au 20	5 au 25	Rue Christorée		
Rue Gambetta (complète)	2 au 58	0 au 75	Rue Rolland de la Platière		
Rue des Madeleines	2 au 20	1 au 11	Rue Marie Couturier		
Rue de l'Hospice	2	1 au 5	Rue Saint Georges		
Rue du Grand Vessin	2 au 14		BOURG DE THIZY - PERIMETRE DE REVITALISATION		
Rue Roche Bâtie	2 au 40		Nom des voies	N° pairs	N° impairs
Rue du Bois Semé	2 au 14	1 au 17	Rue Christorée	2 au 24	
Rue du Château d'Eau	2 au 4	1 au 15	Rue de la Croix Rousse		
Rue Victor Clément		2 au 50	Rue Pasteur		
Rue des Fourches			Rue Alexandre Cherpin		
Passage des Marches			Rue Marie Couturier		
Montée de la Rampe			Impasse de la Coquinière		
Place du Commerce			Avenue du Cimetière	12	
Rue Jean Jaurès			Venelle Jules Ferry		
Place Saint Jean			Passage de la Fontaine		
Rue Pierre Chevenard			Rue de Saint Pierre	2 au 12	1 au 5
Rue Juiverie			Impasse de l'Ecole		
Place de la Juiverie			Place Souvenir Français		
Place Notre Dame			Place Aristide Briand		
Impasse de la Providence			Rue le Long de l'Eglise		
Passage Boutard			Rue François Coquard		
Rue Anatole France			Rue de la République		
Place du Marché			Rue de la Victoire		
Place Gabriel Péri			Rue de la Féerie		
Rue Porte Jacquot			Impasse Féerie		
Rue des Grands Hommes			Boulevard Bellevue		
Rue des Remparts			Rue du Presbytère	4 au 6	
Rue du Château			Rue Traversière		
Place du Château			Venelle du Clocher		
Boulevard Bellevue			Passage Vieux Couvent		
Chemin du Torail			Impasse Darcy		
Rue du Petit Donjon			Rue Collongy Cherpin		
Rue Saint Joseph			Venelle Pierrefeu		
Rue du Grand Puits			Rue Charles de Gaulle		
Impasse du Four Banal			Rue des Alliers		
Impasse Saint Charles			Rue Roger Salengro		
Rue Sainte Catherine			Rue J. Baptiste Fournier		
Rue Perrin Frères			Impasse de la Prairie		
Rue Clapisson			Rue Victor Hugo		1 au 5
Place Furth-Im-Odenwald			Rue de Verdun	2 au 20	1 au 3
Rue Dechavanne			Bd d'Alsace Lorraine	23 au 27	
Rue Veuve Crozet			Passage des Rosiers		
Place de l'Europe			Rue de l'Hôpital		
Place de la Bouverie			Rue de l'Abbaye		

Annexe n°5 : cartographie linéaire commercial sur Cours



— Linéaire de préservation commerciale sur lequel les primes de transformation d'un commerce vacant en logement ne seront pas attribuées

Annexe n°6 : cartographie linéaire commercial sur Bourg-de-Thizy



— Linéaire de préservation commerciale sur lequel les primes de transformation d'un commerce vacant en logement ne seront pas attribuées

Annexe n°8 : tableau des modalités de subvention

Les modalités de subvention ci-dessous sont celles actuellement en vigueur au moment de la signature de la convention. Les différents financeurs se réservent le droit de modifier ces modalités de subvention au cours de l'exécution de la convention.

		Financement des projets														
		Montant moyen travaux/lgt HT	Plafond de travaux subventionnable ANAH	Taux ANAH	Coût moyen Sub ANAH/lgt	Aides Département du Rhône	Subvention COR/lgt	Coût moyen sub COR/lgt	Périmètre de dvpt				Périmètre revitalisation			
									Coût moyen sub Cours/Lgt	Coût moyen sub Thizy/Lgt	Total sub moy/lgt	RAC moyen/lgt	Coût moyen sub Cours/Lgt	Coût moyen sub Thizy/Lgt	Total sub moy/lgt	RAC moyen/lgt
Indignes ou très dégradés	PO	70 000 €	50000 HT/lgt	50%	25 000 €		15%	7 500 €	2 250 €	3 750 €	34 750 €	35 250 €	4 500 €	7 500 €	37 000 €	33 000 €
	PB	105 000 €	1000€ HT/m2 (limite 80m²)	35%	24 500 €		10%	8 000 €	2 400 €	4 000 €	34 900 €	70 100 €	4 800 €	8 000 €	37 300 €	67 700 €
Moyennement dégradés	PB	70 000 €	750 HT/m² (limite 80m²)	25%	15 000 €		7%	4 200 €	1 260 €	2 100 €	20 460 €	49 540 €	2 520 €	4 200 €	21 720 €	48 280 €
Energie	PO très modestes	35 000 €	30000€ HT/lgt	50%	15 000 €	500 €	via calculateur Ecopass	4 000 €	1 200 €	2 000 €	22 200 €	12 800 €	2 400 €	4 000 €	21 900 €	13 100 €
	PO modestes	28 600 €	30000€ HT/lgt	35%	10 500 €	500 €	via calculateur Ecopass	2 500 €	750 €	1 250 €	14 250 €	14 350 €	1 500 €	2 500 €	15 000 €	13 600 €
	PB	73 200 €	750 € HT/m² (limite 80m²)	25%	15 000 €		via calculateur Ecopass	4 000 €	1 200 €	2 000 €	20 200 €	53 000 €	2 400 €	4 000 €	21 400 €	51 800 €
Autonomie	PO très modestes	8 000 €	10000€ HT/lgt	50%	4 000 €			800 €	240 €	400 €	5 040 €	2 960 €	480 €	800 €	5 280 €	2 720 €
	PO modestes	8 000 €	7000 € HT/lgt	35%	2 800 €			560 €	168 €	280 €	3 528 €	4 472 €	336 €	560 €	3 696 €	4 304 €
	PB	14 000 €	750 € HT/m² (limite 80m²)	25%	3 500 €			0 €	0 €	0 €	3 500 €	10 500 €	0 €	0 €	3 500 €	10 500 €
Appel à projet "attractivité résidentielle"								3 000 €	3 000 €				7 000 €	7 000 €	10 000 €	
Prime étude de faisabilité PB								450 €	450 €				1 050 €	1 050 €	1 050 €	
Prime transformation des rdc commerciaux vacants sur linéaire													3 000 €	3 000 €	3 000 €	
Prime pour la rénovation des façades - expérimentation façades		5 000 €	5000 € HT/lgt	25%	1 250 €											

Les coûts moyens de subventions des collectivités sont donnés à titre indicatif. Ils pourront être revus en cours de programme.

Annexe n°9 : répartition des objectifs selon les périmètres et les communes sur 5 ans

		Objectifs quantitatifs						
		TOTAL	Thizy-les-Bourgs			Cours-la-Ville		
		Sur 5 ans	Sur 5 ans	Périmètre revit' OPAH	Périmètre de dvpt OPAH	Sur 5 ans	Périmètre revit' OPAH	Périmètre de dvpt OPAH
Indignes ou très dégradés	PO	8	6	3	3	2	1	1
	PB	38	28	23	5	10	8	2
Moyennement dégradés	PB	7	4	3	1	3	2	1
Energie	PO très modestes	37	23	9	14	14	6	8
	PO modestes	25	18	7	11	7	3	4
	PB	6	4	3	1	2	1	1
Autonomie	PO très modestes	14	9	4	5	5	2	3
	PO modestes	14	9	4	5	5	2	3
	PB	0	0	0	0	0	0	0
Appel à projet "attractivité résidentielle"		5	3	3	0	2	2	0
Prime étude de faisabilité PB		15	10	10	0	5	5	0
Prime transformation des rdc commerciaux vacants sur linéaire		8	6	6	0	2	2	0
Prime pour la rénovation des façades - expérimentation façades		35	20	20	0	15	15	0

