Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites de la COR
(Amplepuis, Cours, Thizy-les-Bourgs)

2027-2032

Date de la signature de la convention :

PROJET DE CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération de l'ouest Rhodanien (COR), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Patrice Verchère, son Président ;

la **Commune d'Amplepuis**, représentée par M. Didier Fournel, son Maire ;

la **SACICAP SLCI**, Société anonyme d'intérêt collectif pour l'accession 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 Mme Virginie THOLLON-BAYEUL, Directrice Générale Adjointe ;

l'État, représenté par M. Étienne GUYOT, Préfet de la région Auvergne Rhône Alpes, Préfet du Rhône ;

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Étienne GUYOT, 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 et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat dans sa version issue de l'arrêté du 22 mai 2023 modifié ;

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 avril 2022 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) 2022-2027 de la COR, approuvé dans sa version définitive par le Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 ;

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 Amplepuis ;

Vu l'avenant n°2 à l'ORT signé le 1er février 2023 relative à la convention-cadre PVD ;

Vu l'avenant n°3 à l'ORT signé le 9 décembre 2024 prolongeant la durée de la convention de 5 ans ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté d'agglomération de l'ouest Rhodanien, en date du 28 janvier 2027, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de la commune d'Amplepuis, en date du 15 décembre 2026 ;

PROJET DE CONVENTION

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET DE CONVENTION

Table des matières

Préambule 6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 17
1.1. Dénomination de l'opération 17
1.2. Périmètre et champs d'intervention 17
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 22
Article 2 – Enjeux 22
2.1 Enjeux de l'OPAH-RU 22
2.2. Articulation avec le Pacte territorial « France Rénov' » 22
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 23
Article 3 – Volets d'action 23
3.1. Volet urbain 23
3.2. Volet foncier - recyclage de l'habitat ancien dégradé 24
3.3. Volet immobilier 27
3.4. Volet copropriétés en difficulté 30
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 32
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 35
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 39
3.8. Volet social 41
3.9. Volet patrimonial et environnemental 43
3.10. Volet économique et développement territorial 44
3.11. Autres volets spécifiques 45
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 46
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 51
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 51
5.1. Financements de l'Anah 51
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté d'agglomération de l'ouest Rhodanien 51
5.3. Financements de la commune d'Amplepuis 52
Article 6 – Engagements complémentaires 53
6.1. Partenariat avec Action Logement Services 53
6.2 Partenariat avec la SACICAP SLCI Procivis Rhône 54
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 55
Article 7 – Conduite de l'opération 55
7.1. Pilotage de l'opération 55
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 55
7.1.2. Instances de pilotage 55
7.2. Suivi-animation de l'opération 56
7.2.1. Équipe de suivi-animation 56
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 57
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 58
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 59
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 59
7.3.2. Bilans et évaluation finale 59
Chapitre VI – Communication. 60
Article 8 - Communication 60
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 61

PROJET DE CONVENTION

Article 9 - Durée de la convention 61
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 61
Article 11 – Transmission de la convention 62
Annexe n°1 : Tableau récapitulatif des objectifs 63
Annexe n°2 : Tableau récapitulatif des financements 64
Annexe n°3 : liste des adresses et parcelles du périmètre façades 65
Annexe n°4 : Liste des copropriétés 66
Annexe n°5 : Diagnostics immeubles stratégiques 68

PROJET DE CONVENTION

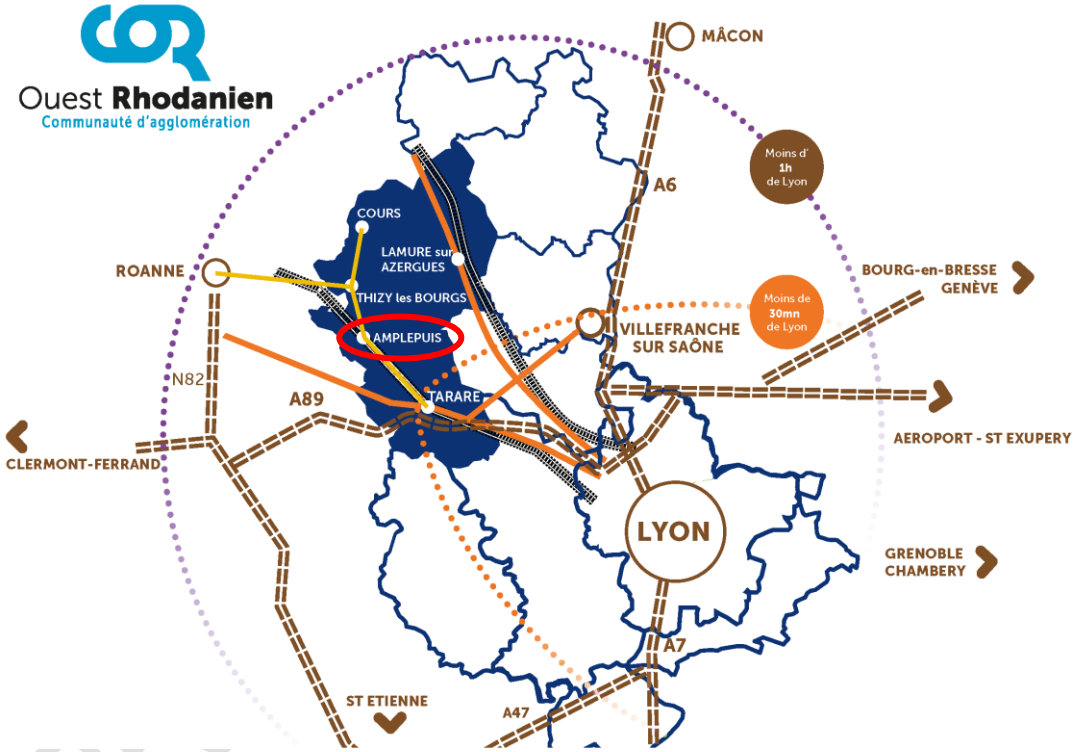
Préambule

1) Présentation succincte du territoire et des enjeux :

1.1. Contexte socio géographique

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) est issue de la fusion de trois anciennes Communautés de communes depuis le 1er janvier 2014. Elle compte 31 communes, soit 50 591 habitants sur un territoire de 577 km². Amplepuis est une des polarités secondaires du territoire. La ville comptait 4 876 habitants en 2023.

Située au nord-ouest de l'EPCI, Amplepuis bénéficie d'une position centrale entre Tarare et Roanne ainsi qu'au croisement de principaux axes de communication routiers (à proximité de la N7 et, depuis 2013, de l'A89 qu'elle peut rejoindre par Fourneaux, Machézal, le Col du Pin Bouchain ou Joux) mais aussi ferroviaire avec la ligne TER Lyon-Roanne et la gare située sur la commune (qui marque en semaine 15 à 20 arrêts par jour, sur chacun des sens de circulation). La commune s'est développée au confluent du Reins et du Rançonnet au cœur de collines de moyennes montages du Beaujolais vert, bénéficiant des qualités du cadre de vie de « petite ville à la campagne ».



L'étude pré-opérationnelle de 2026 à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé a mis en lumière les **caractéristiques socio-démographiques** suivantes :

Baisse démographique : bien que la population soit aujourd'hui en baisse, il est intéressant de souligner que le pic de population se situe à la fin du 19ème siècle avec 7 274 habitants. La population baissera progressivement au fil des décennies puis se stabilisera à 5 300 habitants dans les années 70. A cette période, lors de la crise de l'industrie textile, une nouvelle baisse s'opère, puis la population réaugmente au début des années 2000 pour se stabiliser de nouveau autour de 5 000 habitants mais sans retrouver le niveau de l'ère industrielle. Seulement, depuis 2012 le nombre d'habitants baisse pour atteindre 4 876 habitants en 2023

(les barres de logements sociaux « Pichomard » ont été démolies en 2013, 80 logements). Cette baisse est liée à un solde naturel négatif : plus de décès que de naissances (-0,5 sur la période 2017-2023, 0,6 pour le Département). Pour autant, le solde migratoire ne parvient pas à le compenser (0,2 sur la période 2017-2023, 0,1 pour le Département). Néanmoins, il est positif d'observer que la commune accueille plus de population extérieure qu'elle n'en perd.

Vieillissement de la population : parallèlement à la décroissance démographique, s'opère le vieillissement de la population. La pyramide des âges est inversée par rapport à celle de 1975. Il apparait une diminution progressive, depuis 2008, des 0-14 ans et des 25-54 ans (familles avec enfants). A l'inverse, les 55 ans et + augmentent.

Baisse de la taille des ménages : la baisse de la taille des ménages est continue depuis plusieurs décennies. Amplepuis suit la même dynamique que celle du département du Rhône. Les ménages sont constitués en majorité de couples sans enfants, suivi de femmes seules puis de couples avec enfants. Le nombre d'habitants par ménage est de 2,06 en 2022 (alors qu'il frôlait 3 dans les années 70). Ce « desserrement » démographique induit un besoin de logements plus importants pour loger le même nombre de personnes. Cela est dû à la modification des modes de vie (allongement de la durée de vie, familles monoparentales, etc.).

Niveau de ressources toujours inférieur à celui de l'EPCI et du Département : malgré une augmentation des cadres et des professions intermédiaires, le niveau de ressources demeure inférieur à celui du territoire de la COR et du Département. La médiane du niveau de vie est de 23 460 € (contre 27 500 € dans le Rhône et 25 210 € pour la COR) – source INSEE 2023. Le montant maximum des ménages modestes est de 22 259 € en 2026 pour une personne. Un peu moins de la moitié des habitants d'Amplepuis sont éligibles aux aides de l'ANAH.

1.2. Politique de revitalisation

La COR et Amplepuis mènent une politique de revitalisation active depuis une dizaine d'années. La rénovation de l'habitat privé a été initiée en 2015 avec le **Plateforme de rénovation énergétique**. A partir de 2016, Amplepuis est rattachée au **Programme d'intérêt général (PIG)**, jusqu'à 2021 avec le démarrage de la première **Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)** qui est en train de s'achever.

En 2019-2020, un **plan-guide** est réalisé afin de disposer d'un diagnostic complet, de valider un scénario de revitalisation ainsi que des fiches actions.

En juillet 2019, la convention **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** est signée entre la COR, les villes de Tarare, Thizy-les-Bourgs et Cours ; puis Amplepuis en décembre 2019.

Fin 2020 la commune est labellisée **Petites Villes de Demain (PVD)** aux côtés de Cours, Thizy les Bourgs et de la COR. La convention d'adhésion a été signée en avril 2021. La convention cadre, dite « opé- rationnelle » a été signée le 3 janvier 2023. Ce programme vise à donner aux élus de communes moyennes, et leur intercommunalité - qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité - les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de ville dynamique. Le programme d'action des communes s'insère dans les enjeux et objectifs du Projet de territoire de la COR dont les axes sont les suivants :

- Axe 1 : fil rouge transition écologique et énergétique ;
- Axe 2 : attractivité du territoire construire sur la qualité de l'habitat ;
- Axe 3 : développement homogène et solidarités.

Le programme PVD est actuellement en cours d'évaluation de son échéance fin 2026. Face au succès et à la nécessité de poursuite de l'accompagnement, la reconduction a été annoncée et est en cours de préparation. Le bilan 2021-2026 fait état des éléments suivants pour Amplepuis :

PROJET DE CONVENTION

- 16 actions sur 21 réalisées ou engagées = avancement à 76% du programme d'actions ;
- 7 246 320 € HT d'investissements, hors aide à l'habitat privé.

Un avenant n°3 à l'ORT a été signé le 9 décembre 2024 afin de mettre à jour le programme PVD et de proroger l'ORT jusqu'à décembre 2029.

1.3. Structuration des espaces conseil France rénov

La communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien s'est engagée dans une convention de Pacte territorial « France Rénov' » sur les volets 1 et 2 pour une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2025.

L'espace conseil France Rénov' (ECFR) est mutualisé à l'échelle des 10 intercommunalités du département du Rhône dont la gestion a été confiée à l'Agence Locale pour la Transition Energétique du Rhône (ALTE 69). ALTE 69 propose un accueil téléphonique du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

L'ECFR réalise l'accueil de premier niveau de tous les publics pour le compte de la COR, redirige les publics modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs à l'opérateur des dispositifs du territoire, et accompagne les ménages intermédiaires et supérieurs via la réalisation de visites et de rapports. L'ECFR réalise également des permanences d'information sur certaines communes du territoire.

Les missions de l'ECFR s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la COR et par conséquent aussi sur Amplepuis, dans le périmètre de la nouvelle OPAH-RU ainsi qu'en dehors dans le reste de la commune.

2) Diagnostics, bilan de l'OPAH-RU 2021-2027 et identification des problématiques à traiter

2.1. Les documents cadres de la politique habitat

Au niveau supra-communal, la COR fait partie du **SCOT du Beaujolais**, dont la commune centre est Villefranche-sur-Saône, et regroupe quatre intercommunalités. Le SCOT présente plusieurs objectifs pour l'habitat notamment :

- mobiliser le foncier bâti vacant ;
- garantir la qualité des logements.

Le SCOT projette une croissance démographique de 0,6/an à l'échelle de la COR jusqu'à 2024.
Amplepuis est identifiée comme une polarité de l'arc « Amplepuis – Thizy les Bourgs – Cours ».

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien mène depuis sa création une politique de l'habitat ambitieuse. Celle-ci s'illustre en particulier à travers son **Programme local de l'habitat** (PLH) adopté en 2022 jusqu'à 2028. Une fiche action est dédiée à la poursuite des OPAH-RU et différents axes ont été retenus comme prioritaires :

- la poursuite de la rénovation des parcs anciens, privés et publics, en articulation avec la redynamisation des centres-bourgs ;
- cibler l'offre nouvelle vers la demande et les besoins insatisfaits ;
- accompagner les ménages en difficulté de logements.

Le PLH prévoit sur Amplepuis la production de 160 logements (neuf et rénovation) dont une dizaine de logements sociaux (26,5 logements/an). 15 % de cette production est attendue en centre-bourg, dans une logique de densification et de construction de la ville sur la ville.

La production de logements sociaux (LLS) actuelle est supérieure aux attentes du PLH (49 logements/10) par la livraison de deux résidences neuves. Par ailleurs, le taux de pression de demande de LLS présentés en Conférence intercommunal du logement (CIL) en 2025 à Amplepuis est de 5,38 demandes pour 1 attribution, indiquant une tension forte (moyenne de 3,9 sur la COR).

Dans le cadre de cette stratégie, plusieurs dispositifs opérationnels ont été déployés ces dernières années.

PROJET DE CONVENTION

L'OPAH-RU d'Amplepuis s'inscrit dans une dynamique intercommunale regroupant deux autres OPAH-RU (Cours/Thizy-les-Bourgs renouvelée en 2023 et Tarare en 2025) ainsi qu'un programme d'intérêt général (PIG, renouvelé en 2022) sur le reste du territoire. Ces différents dispositifs disposent depuis deux ans d'un Comité de pilotage groupé permettant une vision globale de la politique publique et une complémentarité des actions.

La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit pleinement dans la politique 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. Depuis 2014, la COR propose un numéro d'appel unique qui renvoie vers l'ECFR ou le service habitat de la COR.

En 2014, la COR s'est engagée dans le **Plan climat air énergie territorial (PCAET),** dont les objectifs sont les suivants :

- réduction des consommation énergétiques ;
- production d'énergies renouvelables ;
- réduction des gaz à effet de serre ;
- réduction des polluants atmosphériques ;
- adaptation au changement climatique ;

Un plan d'action a également été validé, avec pour l'habitat un objectif ambitieux de rénovation de 660 logements/an avec étiquette de sortie A ou B. Ce PCAET est actuellement en cours de révision.

Également, la COR a été lauréate en 2021 de l'appel à candidature pour le déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants. Une **étude sur les logements vacants** a été réalisée en 2023 permettant d'améliorer les connaissances locales sur les logements vacants par commune. Dans le même temps, la COR a également accès à l'outil Zéro Logement Vacant, permettant un suivi des situations de vacance et des actions coordonnées entre acteurs.

À ces thématiques importantes vient se rajouter la **lutte contre l'habitat indigne**, dégradé et insalubre qui constitue une priorité de la Communauté d'agglomération. Des actions coercitives (ORI, RHI) sont en cours à Tarare et à Thizy les Bourgs. Une étude a été réalisée en 2023 pour la mise en place du permis de louer. Le périmètre projeté pour Amplepuis comprenait 188 logements locatifs privés. Le permis n'a pas été mis en place du fait des moyens humains et financiers conséquents pour l'instaurer et le suivre.

Le territoire est également doté de Signal logement, outil national permettant des signalements d'habitat indigne et la prise de connaissance de façon partenariale entre les différents acteurs que sont l'EPCI, les communes, l'ARS, les opérateurs PIG et OPAH-RU, la CAF, etc.

Parallèlement à ces démarches, la COR mène une réflexion sur la création d'une « **Maison de l'habitat** » qui prendrait place dans le futur siège de l'intercommunalité dans l'ex Usine Jean-Baptiste Martin en cours de réhabilitation. L'objectif serait de créer un lieu dédié à la politique de la rénovation de l'habitat et qu'il soit facilement identifiable pour les usagers et les professionnels.

La commune d'Amplepuis a récemment révisé son **PLU**, qui a été approuvé en 2025 et qui comporte de nombreuses données actualisées (diagnostics environnemental et territorial sur toutes les thématiques, étude de densification). Le PADD affirme le statut de centralité de la commune, qui bénéficie d'un bon niveau de commerces, services et équipements, ainsi que de la gare. Malgré la croissance démographique négative ces dernières années, la commune souhaite inverser la tendance et se fixe un objectif de +0,3/an, soit + 250 habitants avec un besoin de 125 logements d'ici 2035.

PROJET DE CONVENTION

2.2. Bilan OPAH-RU 2021-2027

La convention d'OPAH-RU a été signée pour 6 ans avec un objectif de 156 logements :

- 92 logements de propriétaires occupants ;
- 35 logements de propriétaires bailleurs ;
- 3 syndicats de copropriété.

Lors de l'élaboration de l'étude pré-opérationnelle en 2026, le bilan de l'OPAH-RU a été réalisé pour la période 2021-2025, soit sur 5 années (une année de moins que la durée totale de l'OPAH-RU qui est de 6 ans). Ce bilan croise l'analyse de données quantitatives, cartographiques et qualitatives avec la réalisation d'entretiens.

Bilan quantitatif :

Malgré les difficultés budgétaires au niveau local et national, cette première OPAH-RU dispose d'un bon niveau d'atteinte des objectifs à 67%, avec 76 logements pour un objectif de 113. Ce bilan a été arrêté 1 an et 2 mois avant la fin de la convention. C'est donc le bilan de 5 ans, du 16 février 2021 au 31 décembre 2025. L'opérateur sera chargé de réaliser le bilan de l'année 2026 et le bilan global de toute la durée de la convention. La dynamique a été plus favorable de manière générale pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs :

- PO : consommation des objectifs à 75% avec 93% pour l'autonomie ;
- PB : consommation des objectifs à 60% avec 75% sur la rénovation énergétique.

Il y a eu une dynamique forte sur la rénovation énergétique (PO et PB) et très forte sur l'adaptation à la perte d'autonomie pour les occupants. Au total, 30 logements ont été subventionnés dans le périmètre de revitalisation (hypercentre), dont tous les logements de propriétaires bailleurs (18).

Objectifs convention + avenants 1 + 2	TOTAL sur 5 ans - 2021 à 2025			Objectifs / périmètre	
	Objectif	**Réalisé**	**% réalisation**	Revitalisation 80%	Développement 20%
PO - Propriétaires occupants	**80**	**58**	**73%**	**12**	**46**
PO grande dégradation	3	0	0%	0	0
PO rénovation énergétique	50	33	66%	7	26
adaptation à la perte d'autonomie	27	25	93%	5	20
PB - Propriétaires bailleurs	**31**	**18**	**58%**	**18**	**0**
PB grande dégradation	14	4	29%	4	0
PB rénovation énergétique	17	13	76%	13	0
adaptation à la perte d'autonomie (locataire)	0	1	-	1	0
Copropriétés	**2**	**0**	**0**	0	0
TOTAL	**113**	**76**	**67%**	**30**	**46**

Au total, ce sont 1 459 897 € d'argent public investi pour les aides aux travaux (ANAH, COR, commune et autres financeurs) et 410 847 € d'aide à l'ingénierie (ANAH et COR).

Volet urbain

En lien avec le programme PVD, un certain nombre de projets et d'études ont été réalisés :

- Construction d'une salle de gymnastique et d'escalade (démonstrateur bois) ;
- Réorganisation, optimisation et amélioration de la vidéo-protection ;

PROJET DE CONVENTION

- Réaménagement du parking de la Cure (renommé parking de l'église) ;
- Etude pour la restructuration du secteur Glycines / Musée + Requalification du patrimoine bâti (MJC, centre social) ;
- Zone de rencontre - AAP de l'ADEME "Marche du quotidien" Mission d'assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) en urbanisme, mobilité et maitrise d'usages afin de concrétiser, via l'expérimentation, le volet piéton du plan guide pour l'apaisement et la revitalisation du centre-bourg et études sur les liaisons douces entre le centre et les périphéries ;
- Achat et démolition de la friche Gerflor ;
- Rénovation énergétique de La Poste ;
- Rénovation énergétique de l'école maternelle de la Marelle ;
- Poursuite de l'aménagement du parc du Clos du Crêt ;
- Agrandissement du centre municipal de santé (CMS).

Au total, 7,2 millions d'euros ont été engagés par la commune entre 2021 et 2026 dans le cadre des projets Petites villes de demain.

Volet foncier

EPORA était fléché pour acquérir des biens stratégiques. Des actions d'études ont été engagées sur le site Villy dans une perspective de renouvellement urbain. Une convention de veille et de stratégie foncière a été signée en 2024 à l'échelle de la commune et en lien étroit avec le programme PVD. Aucune action n'a été engagée à ce jour dans ce cadre du fait qu'aucune opportunité foncière en lien avec un projet communal ou immeuble stratégique ne se soit présentée.

Volet immobilier et patrimonial

Dans le cadre de l'étude vacance, 234 logements ont fait l'objet de l'envoi d'un courrier au propriétaire, pour environ 25 réponses.

Pour les façades, 12 projets ont été financés, dont 5 en centre-bourg (taux moyen de subvention de 15%).

Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé - coercitif

Concernant les immeubles/ilots prioritaires :

- 2 ont été rénovés ;
- 3 ont des démarches en cours ;
- 2 n'ont pas ou peu d'évolution malgré un suivi animation actif.

Un arrêté de mise en sécurité au titre des équipements communs avec interdiction temporaire à l'habitation a été pris. La commune a dû se substituer au propriétaire pour le relogement des occupants.

Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé (incitatif)

Une enquête détection CAF a été envoyée au début de l'OPAH-RU : 487 courriers pour 16 signalements (une seule est encore en cours).

Au total, il y a eu 28 signalements d'habitat indigne dont 12 réalisés via Signal logement.

Pour le groupe de travail sur l'habitat indigne, 7 ont été réalisés, Amplepuis a été concerné à chaque fois par au moins une adresse. Au total, 10 adresses ont été évoquées sur Amplepuis dont 3 adresses complexes ont été abordées plusieurs fois.

D'autres actions, notamment de sensibilisation et repérage, ont été menées :

- Réunions annuelles avec maison France services ;
- Café des partenaires de la fondation AJD ;
- Table ronde des intervenants à domicile – des aidants.
- Rencontre des agences immobilières ;

PROJET DE CONVENTION

- Septembre 2023 formation des élus la commission habitat santé.

Le permis de louer a été étudié mais non retenu. En revanche, il y a un enjeu fort à ce que l'OPAH-RU intègre le périmètre pressenti.

Pour les propriétaires bailleurs, 4 logements sont sortis de la grande dégradation avec la réalisation de projets qualitatifs : matériaux biosourcés, espaces extérieurs, sortie de vacance, rénovation énergétique globale. Les étiquettes de sortie sont de classe D. Les pourcentages de subvention par projet sont de 25% et 56%. Il y a toutefois un enjeu sur le traitement des façades, transformation de devanture commerciale et des espaces extérieurs. De plus, un des freins à la sortie de dégradation réside dans le fait que la COR et la commune financent via l'ECOPASS (seulement les postes de travaux liés à la rénovation énergétique) et non pas via un % sur le montant des travaux selon les critères de l'ANAH. Les aides locales sont un coup de pouce indispensables à la sortie des projets.

Pour les propriétaires occupants, aucun projet de dégradation n'a été réalisé, nécessitant une vigilance plus accrue sur la nouvelle OPAH-RU dans le repérage des potentiels logements dégradés achetés par des occupants et notamment des primo accédants.

Volet copropriétés en difficulté

Lors du suivi animation, des actions ont été proposées mais non retenues par le COPIL du fait de contraintes budgétaires.

Volet énergie et précarité énergétique

Pour cette thématique, à l'échelle du territoire, de nombreuses animations ont lieu toute l'année par l'ALTE, avec notamment : les balades thermographiques, les visites à domicile collectives de travaux en cours ou projet exemplaire, la mise en place d'une permanence commune aux différents acteurs de la rénovation, forum rénovation de l'habitat avec ateliers pour les propriétaires et animation de la soirée de professionnels, animation petit déjeuner des professionnels, etc. Trois forums de la rénovation de l'habitat ont été organisés par la COR, dont un s'est déroulé à Amplepuis.

Plusieurs projets de propriétaires bailleurs ont pu se réaliser malgré les difficultés liées au conventionnement (13 logements). Tous les projets sont localisés dans le périmètre de revitalisation. Les projets sont qualitatifs avec des rénovations énergétiques globales dont 46% répondent aux objectifs TEPOS (étiquette énergétique B). Le taux de subvention moyen des projets est de 50% en rénovation énergétique.

Pour les propriétaires occupants sur la rénovation énergétique, 66% des objectifs ont été réalisés. Sur les 33 logements rénovés, 75% concernent des propriétaires occupants très modestes, témoignant de l'importance de l'OPAH-RU. Pour les étiquettes énergétiques, celles avant travaux sont plus mauvaises que pour les bailleurs avec une majorité de passoires (étiquettes F et G) impliquant que les étiquettes de sortie de travaux atteignent plus difficilement les objectifs TEPOS (seulement 20%). Il est important de noter la grande multiplicité des financeurs, nécessaires pour « faire sortir » les projets et réduire au maximum les restes à charge. Le taux de subvention moyen est à 75%.

Pour les ménages intermédiaires et supérieurs, 25 logements ont été rénové énergétiquement, avec un taux de subvention moyen à 22%.

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

26 logements ont été adaptés à la perte d'autonomie, dont 65% des ménages sont très modestes. Les projets sont financés à 65% en moyenne. Il y a donc un enjeu fort à continuer l'accompagnement des publics fragiles et de favoriser leur vieillissement à domicile. 75% des projets concernent l'adaptation de la salle de bain. L'opérateur joue un rôle clef dans le travail partenarial et la recherche de financements complémentaires.

Volet social

L'accompagnement social par l'opérateur pour les sujets d'habitat indigne ou de précarité, situation sociale (médiation, relogement) est très positif et nécessaire à poursuivre. Lorsque des situations surviennent, elles

PROJET DE CONVENTION

sont généralement longues et complexes, nécessitant un accompagnement au long cours.

Aucune prime MOUS n'a été mobilisée. Néanmoins, un certain nombre d'autres dispositifs l'ont été :

- Accompagnement social lié au logement (ASLL) ;
- SLCI Procivis ;
- Liens vers les assistants sociaux de la Maison du Rhône ;
- Sollicitation de la cellule « cas complexe » du Conseil local de santé mentale (CLSM) ;
- Accompagnement au relogement ;
- Recherche de financements complémentaires ;
- Médiations propriétaires/locataires ;
- … etc.

La plus-value de l'opérateur sur ces différents sujets est très forte.

Le bilan de la SLCI PROCIVIS est le suivant pour les propriétaires occupants en rénovation énergétique :

- 5 préfinancements ;
- 2 prêts mission sociale.

= 6 ménages accompagnés / 33 (18%).

Il y a un enjeu à continuer le partenariat qui concerne les ménages en grande précarité et des situations sociales difficiles.

Volet services et commerces

Des liens étroits sont opérés avec la manageuse commerce et de nombreuses actions sont menées (aides financières, accompagnement, etc.). Du côté de la stratégie, le linéaire de protection des commerces a été intégré dans le PLU et le droit de préemption commercial instauré. La vacance commerciale est en baisse, avec plusieurs cellules vacantes reprises et des demandes pour s'implanter. Cependant, l'activité commerciale revêt un caractère très mouvant et plusieurs commerçants souhaiteraient transmettre leur activité d'ici la retraite nécessitant d'anticiper et de les accompagner. La commune est également vigilante à contenir l'activité commerciale périphérique qui concurrence le centre-ville.

Volet économique et développement territorial

Le lien avec les professionnels de l'immobilier a été amélioré avec la constitution d'un annuaire et la transmission régulière d'informations et d'invitations à des évènements. Un rendez-vous annuel est proposé. Les liens avec les pros sont à continuer et renforcer.

Bilan d'Action logement :

- Aide à l'accession : une aide de 30 000 € ;
- Aides à la location : 3 avances Locapass, 1 Mobilijeune, 12 garanties visale ;
- Accompagnement salariés en difficulté : 1 engagement réciproque signé ;
- Familles logées : 10 pour 60 000 €.

Du fait qu'il ne soit pas obligatoire qu'Action logement soit signataire de la convention OPAH-RU afin que les ménages bénéficient des produits et services, Action logement ne sera pas signataire du nouveau dispositif mais sera toujours associé en tant que partenaires du fait du bilan positif et de la poursuite des besoins d'accompagnement des publics en difficulté et des primo accédants.

Transversal – suivi animation et communication

Du côté de la communication, les permanences fonctionnent bien : à continuer et renforcer, afin qu'il y ait notamment plus de liens entre les partenaires réalisant ces permanences. Différentes actions de communication et événements ont été menés. Néanmoins, il y a besoin d'améliorer la lisibilité de la communication pour les usagers et les professionnels ainsi que l'organisation d'évènements spécifiques à Amplepuis.

PROJET DE CONVENTION

En conclusion, l'OPAH-RU a permis d'agir sur de nombreuses thématiques en lien direct avec le programme PVD et le projet de territoire permettant d'améliorer les conditions d'occupation des logements et l'attractivité de la commune. Néanmoins, ces actions nécessitant un temps long pour engendrer de plus amples changements, leur poursuite est nécessaire afin de continuer la dynamique engagée et d'aller plus finement sur certaines thématiques (renouvellement urbain, copropriétés, attractivité résidentielle, etc.).

2.3. Les caractéristiques du parc de logement et son occupation

Concernant le **parc de logements**, voici les principaux constats de l'étude pré-opérationnelle :

- **L'âge du bâti** : le bâti ancien (avant 1945) est majoritaire dans le centre-ville et ses abords, et dépasse le périmètre actuel de revitalisation. Plusieurs poches de constructions via de l'habitat pavillonnaire, du collectif privé ou social se sont construites entre la seconde guerre mondiale et les années 70, avant les règlementations thermiques, constituant un enjeu fort de rénovation énergétique ;
- Sur les 2 643 logements (INSEE 2022) que compte Amplepuis, plus de **60% ont été construits avant les premières règlementations thermiques de 1975** (plus de 1 500 logements). Ce constat est à la fois une faiblesse et une force, lié au **matériau de construction présentant une inertie thermique élevée** (pierre, pisé, mâchefer, etc.). La précarité énergétique et le potentiel de rénovations énergétiques sont encore importants, mais les matériaux de construction traditionnels présentent des caractéristiques thermiques clefs pour s'adapter aux vagues de chaleur liées au changement climatique, sous réserve d'utiliser des matériaux d'isolation biosourcés ;
- Une très forte prédominance de la **monopropriété**, y compris dans le centre-ville pour les logements collectifs. Parmi ces mono-propriétaires, une grande partie sont des occupants et habitent des maisons de ville en centre-ville et sur ses abords. Ce tissu bâti a été construit en majorité avant les réglementations thermiques, constituant un gisement fort de rénovation pour l'OPAH-RU ;
- Les **locataires du parc privé** se situent en majorité dans l'hypercentre ainsi que sur ses franges, notamment au nord et au sud. Les traitements cartographiques réalisés identifient un certain nombre de logements locatifs privés présentant de forts enjeux de rénovation, avec une potentielle vacance, dégradation et construit avant règlementation thermique. C'est également un gisement important pour l'OPAH-RU pour la rénovation énergétique et la sortie de dégradation ;

➔ Pour ces deux constats concernant les propriétaires occupants et les locataires présentant le plus d'enjeux, un certain nombre se situe en dehors du périmètre de revitalisation de l'OPAH-RU 2021-2027, nécessitant que le périmètre de la nouvelle OPAH-RU soit plus étendu ;

- Amplepuis comporte 50 **copropriétés** dont 65% non immatriculées ni organisées et 80% construites avant réglementation thermique (essentiellement dans le centre-ville) ;
- Une **vacance** du parc de logement privés et **potentiellement dégradés** importante. Malgré une baisse récente selon l'INSEE, le nombre de logements vacants s'établi à 315 en 2023 (- 58 par rapport à 2017). Selon la base de données IMOPE via les données MAJIC 2025, le nombre de logements vacants s'élève à 344 avec 173 vacants depuis plus de deux ans. Des logements vacants et dégradés se situent en dehors du périmètre de revitalisation actuel, au nord et au sud, incluant les entrées de ville. Il y a également un enjeu fort de **rénovation des façades**, notamment dans l'hypercentre et aux entrées de ville ;
- Le nombre de **résidences principales** augmente (+ 70 depuis 2021) et le nombre de **résidences secondaires** baisse légèrement (-5 depuis 2017) ;
- Les **rénovations, énergétiques, autonomie et grande dégradation, réalisées depuis 2015** pour les propriétaires occupants modestes, très modestes et les propriétaires bailleurs, ont été cartographiées faisant apparaître un certain nombre de réalisation en dehors du périmètre de revitalisation, et notamment dans le lotissement de la Gaîté au nord-est ;

PROJET DE CONVENTION

- **Certains immeubles du centre-ville avec rez-de-chaussée commercial** cumulent des constats actuels ou à venir : actuellement une dizaine d'immeubles cumule une vacance du rez-de-chaussée et du ou des étages. Dans le futur, trois immeubles ont été identifiés comme n'ayant pas d'accès indépendant entre le commerce et les logements. Ces situations particulières seront à étudier au cas par cas au moment de la transmission de l'activité commerciale car ces biens ont des enjeux de reconfiguration globaux qui dépassent la seule création d'un accès indépendant ;
- **L'habitat indigne** : au cours de la période 2021-2026 de l'OPAH-RU, 28 signalements ont été réalisés. Il est observé une concentration au nord du centre-ville et notamment des signalements en dehors du périmètre de revitalisation actuel. Certaines adresses ont fait l'objet de plusieurs signalements.
- Du fait que les agents immobiliers aient fait remonter des difficultés pour vendre ce produit, une analyse typologique a été réalisée sur les **maisons de ville** : elles sont situées au nord-ouest et sud de l'hyper-centre et présentent les caractéristiques suivantes :
    - Habitat dense individuel ;
    - Majoritairement mitoyen ;
    - Parcelle en lanière ;
    - Rez-de-chaussée non commercial sur rue ;
    - R+2 ou 3 (duplex ou triplex) construit dans la pente ;
    - Rez-de-chaussée sombre, étages lumineux.

  Selon les cas :
    - Cave ;
    - Garage ;
    - Jardin / espace extérieur ;
    - Rue plus ou moins passante – qualitative / étroite-large.

Ces maisons de ville ont été présentées par les agents immobiliers comme des produits difficile à vendre du fait qu'elles présentent trop d'escaliers pour des personnes âgées et qu'elles n'offrent pas toujours les éléments de confort recherché aujourd'hui (espace extérieur, de stationnement ou de stockage, etc.). Néanmoins, ces maisons de ville offrent souvent des surfaces habitables généreuses (T4-T5) permettant différents usages et notamment le télétravail, et sont idéalement situées à proximité à pied des commerces et services et de la gare. Ces maisons ont besoin d'un appui en ingénierie pour la reconfiguration intérieure, d'un appui financier à l'investissement pour financer les aménités et ont comme cible les primos accédants ou les bailleurs.

Au niveau de la **consommation de foncier**, l'habitat étant le plus gros consommateur sur le territoire de la COR (63,95% entre 2011 et 2024), il y a un enjeu fort à rénover les logements vacants et à poursuivre l'OPAH-RU afin de répondre à la loi Climat et résilience de Zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Au niveau des **consommations énergétiques**, malgré une baisse de la consommation depuis 2011, le secteur résidentiel constitue en 2022 plus d'1/4 des consommations énergétiques. Il y a donc un enjeu à poursuivre la rénovation des logements.

Les **gaz à effet de serre** diminuent aussi depuis 2005, avec une baisse de 30% sur le secteur résidentiel. Malgré tout, en 2023, 62% des émissions sont liées au énergies fossiles (gaz, pétrole), dont le prix est fortement dépendant du contexte international, augmentant la précarité énergétique. Parallèlement à cela, la part d'énergies renouvelables sur le territoire est passée de 9 à 16% entre 2011 et 2023. Néanmoins, ces résultats sont bien en-dessous des objectifs du Plan climat air énergie territorial (PCAET).

Concernant le **changement climatique**, sur la COR il a été constaté une hausse moyenne des températures entre 3 et 4° entre 1954 et 2024. Le Rhône détient le nombre de jours de canicule le plus élevé de France. Les prévisions pour 2050 présente tous les indicateurs en hausse, et notamment celui des nuits « chaudes », constituant un enjeu très fort d'adaptation aux chaleurs estivales.

Au niveau du **patrimoine**, Amplepuis présente du patrimoine bâti non protégé, en lien avec la géologie (site

PROJET DE CONVENTION

Géopark UNESCO) et le passé industriel. Nous pouvons relever : encadrements de fenêtre en brique ou pierre, façades en pierre de pays apparentes ou en pisé, insertion dans la pente et le paysage, anciens ateliers de tissage, œil de bœuf, chaînage d'angle, etc. Le centre-bourg présente aussi des maisons bourgeoises et de maître.

L'OPAH-RU fait état d'un bilan quantitatif et qualitatif très positifs et présente de nombreux enjeux quant à sa poursuite. La nouvelle OPAH-RU devra poursuivre les actions engagées et les renforcer pour certaines.

Le **périmètre** de la nouvelle OPAH-RU ne pouvant plus être sur la totalité de la commune, ce nouveau périmètre devra prendre en compte les enjeux pointés par l'étude pré-opérationnelle. Le nouveau périmètre correspondra au périmètre actuel de revitalisation avec des « extensions » compte tenu des besoins : au nord et au sud afin d'inclure l'enveloppe « bâti ancien » et bâti avant règlementation thermique, ainsi que les bâtiments les plus dégradés, vacants, suspicion d'habitat indigne, de parc locatif présentant le plus d'enjeu de rénovation, maisons de ville à rénover. Ce nouveau périmètre intègrera les entrées de ville qui ont un enjeu fort de requalification pour l'attractivité et l'identité de la commune.

2.4. Identification des problématiques issues de ces diagnostics justifiant l'OPAH-RU

Ainsi, les problématiques à traiter sont :

- Un nombre important de logements vacants et dégradés ;
- Une vingtaine d'immeuble stratégiques répartis entre plusieurs volet (renouvellement urbain, coercitif, incitatif, mise en sécurité, etc.) ;
- Des logements (notamment maisons de ville) à adapter aux besoins contemporains (espaces extérieurs, stationnement, etc.) afin de rendre la commune attractive en lien avec le programme PVD et les projets urbains menés par la commune ;
- Des copropriétés essentiellement construites avant règlementation thermique et non organisées ;
- Un cadre de vie à améliorer via le ravalement des façades ;
- Une majorité de logements construits avant règlementation thermique ;
- Des besoins croissants en logements adaptés pour le vieillissement à domicile ;
- Faciliter les projets des primo accédants et les accompagner ;
- Une vulnérabilité au changement climatique et notamment aux chaleurs estivales ;
- Des situations de fragilité sociales et des ménages aux faibles ressources financières nécessitant un accompagnement spécifique.

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

PROJET DE CONVENTION

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, la commune d'Amplepuis, la SACICAP SLCI réseau Procivis, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain multi-sites de la COR, qui intègrera à terme les communes d' Amplepuis, de Thizy-les-Bourgs et de Cours.

Cette OPAH-RU fait suite à une première OPAH-RU réalisée de 2021 à 2027 sur la commune d'Amplepuis.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU est « multi-sites » du fait qu'elle concerne les trois communes Petites villes de demain du territoire de la COR. En effet, du fait d'une logique territoriale de bassin de vie, de programme national par le label PVD dont la reconduction est actuellement à l'étude, il est apparu comme stratégique et pragmatique de rassembler les trois communes PVD dans une même OPAH-RU, qui sont par ailleurs engagées dans l'ORT jusqu'à fin 2029. Cela permettra d'accroitre la vision d'ensemble ainsi qu'une mutualisation de moyens et d'actions.

Cependant, du fait que Cours et Thizy les Bourgs soient déjà couvertes par une OPAH-RU jusqu'au 5 février 2028, dans cette convention initiale, seul le périmètre d'Amplepuis sera inscrit. Les périmètres de Cours et de Thizy les Bourgs seront ajoutés par voie d'avenant début 2028.

L'OPAH-RU d'Amplepuis intervient sur les immeubles et logements privés d'habitation et s'applique sur deux périmètres imbriqués :

- **Le périmètre de l'OPAH-RU** correspondant au « centre-ville élargi » en incluant l'enveloppe urbaine concentrant le bâti ancien (avant 1945) et avant règlementation thermique (avant 1975, comprenant les copropriétés). Ce tissu d'habitat individuel construit entre 1945 et 1975 revêt un double enjeu : rénovation énergétique et adaptation à la perte d'autonomie du fait d'une occupation majoritaire par des public âgés. Ces biens ont également vocation à être transmis dans les prochaines années, avec de potentiels projets portés par des primo accédants. Ce périmètre concentre de fait le parc locatif avec le plus d'enjeux de rénovation (vacance, grande dégradation, passoires énergétiques, habitat indigne signalé ou suspecté, etc.). Ce périmètre comprend les thématiques et actions suivantes :
  - Tous les volets thématiques de la convention s'appliquent ;
  - Accompagnement des propriétaires occupants modestes et très modestes, des propriétaires bailleurs et des copropriétés ;
  - Actions incitatives à la rénovation via les subventions de droit commun, majorées d'une aide de la COR et de la ville ;
  - Primes supplémentaires de la COR et de la ville ;
  - Engagement éventuel d'actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles prioritaires notamment à travers :
    - L'approfondissement d'étude sur une liste d'immeubles dans le but est de sélectionner les actions à mener les années suivantes (détaillé dans le volet foncier) ;
    - La mise en place de procédures coercitives et leur animation si toutefois il en est jugé la nécessité par la COR et la ville.

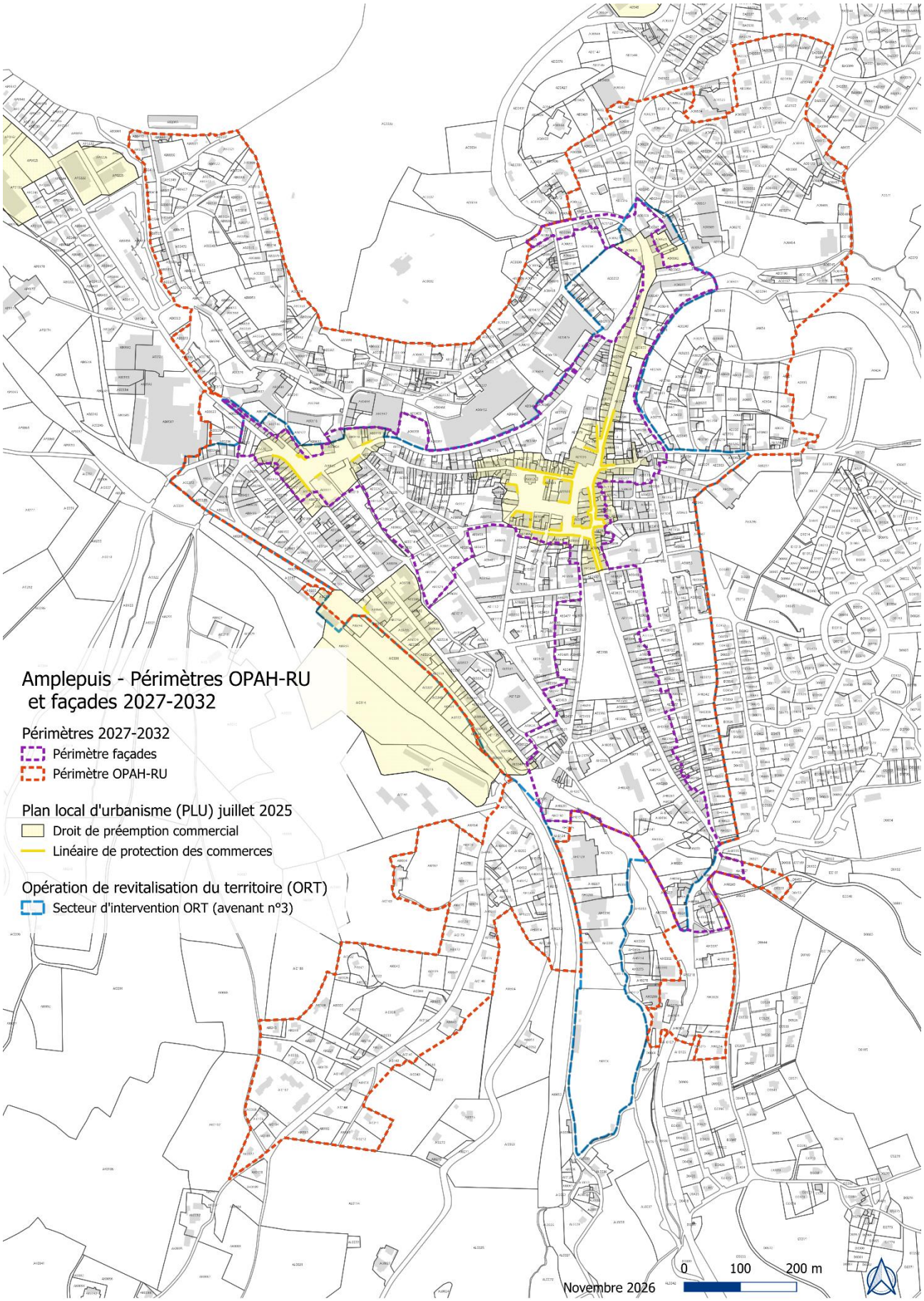
PROJET DE CONVENTION

- **Le périmètre de rénovation des façades** qui circonscrit le secteur où subventionne la ville. La COR subventionne à l'échelle de la commune sans distinction de périmètre. Les entrées de ville (route de Tarare, Place de l'industrie et Petits Brotteaux) délimitent le périmètre ainsi que les rues « entrantes » vers l'hypercentre. Ce périmètre se base sur des relevés terrain de secteurs à enjeux et sur la fréquentation piétonne et automobile induisant une forte visibilité.

Ces périmètres s'articulent avec :

- Le secteur d'intervention de l'ORT où pourront être mis en place des outils spécifiques à l'habitat et au commerce ;
- Les linéaires de protection des rez-de-chaussée commerciaux où l'opérateur et les partenaires seront attentifs en cas de projet sur un immeuble concerné ;
- Les secteurs de droit de préemption commercial, où la même attention sera portée.

PROJET DE CONVENTION


Amplepuis - Périmètres OPAH-RU
et façades 2027-2032
Périmètres 2027-2032
Périmètre façades
Périmètre OPAH-RU
Plan local d'urbanisme (PLU) juillet 2025
Droit de préemption commercial
Linéaire de protection des commerces
Opération de revitalisation du territoire (ORT)
Secteur d'intervention ORT (avenant n°3)
0
100
200 m
Novembre 2026

Liste immeubles stratégiques

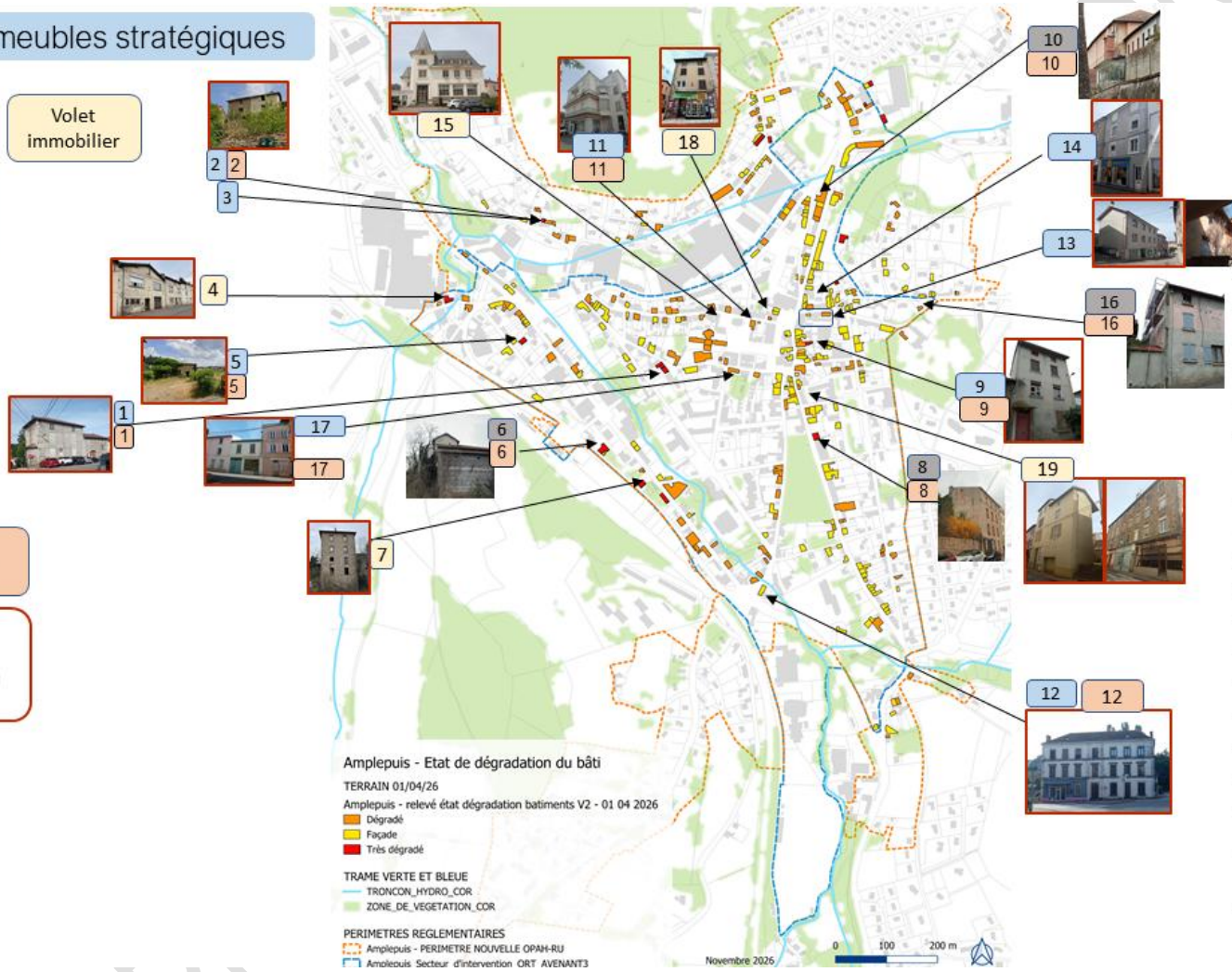
Volet foncier

Volet immobilier

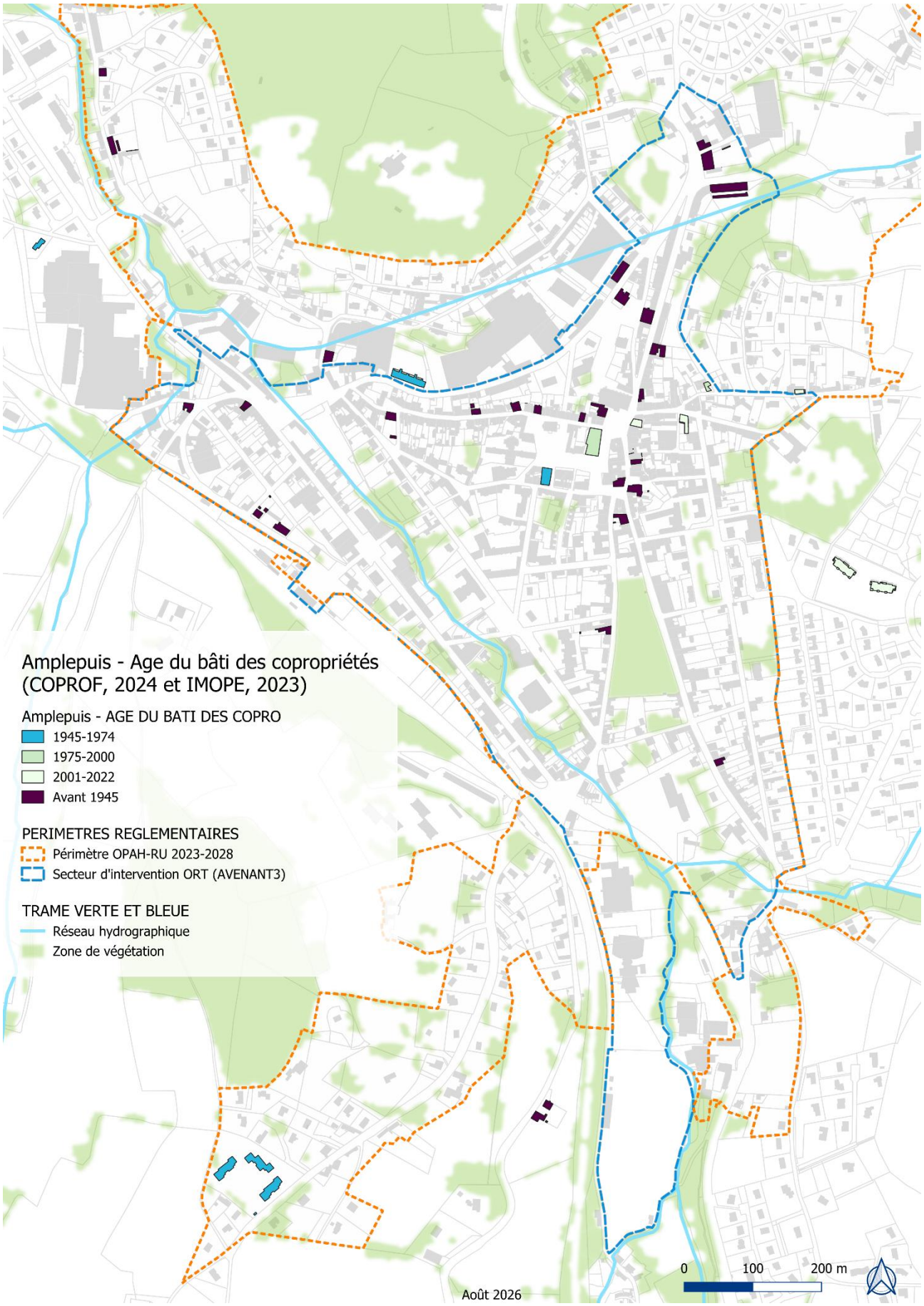
Volet habitat indigne

Mise en sécurité

Vacance totale, partielle ou suspectée



1	20 rue Thimonnier (Place d'armes)
2	Impasse de la Folletière
3	Impasse de la Folletière
4	9-11 rue de Fourneaux
5	Rue du Vieux Reverdy
6	27 avenue de la gare
7	29 avenue de la gare
8	17 rue du onze Novembre
9	47 passage de la Tête noire
10	8 rue du 8 mai 1945
11	1 place de l'hôtel de ville
12	1 Place Belfort
13	2 b à 10 rue de l'égalité
14	25 rue du 8 mai 1945 (cordonnier)
15	1 Place Vietty (anc. Caisse éparg.)
16	27 rue de l'égalité
17	31 à 35 rue Thimonnier
18	29 rue de l'hôtel de ville (ex. bureau tabac)
19	7, 11 et 13 rue du Onze novembre 1918


Amplepuis - Age du bâti des copropriétés (COPROF, 2024 et IMOPE, 2023)
Amplepuis - AGE DU BATI DES COPRO
1945-1974
1975-2000
2001-2022
Avant 1945
PERIMETRES REGLEMENTAIRES
Périmètre OPAH-RU 2023-2028
Secteur d'intervention ORT (AVENANT3)
TRAME VERTE ET BLEUE
Réseau hydrographique
Zone de végétation
0
100
200 m
Août 2026

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

2.1 Enjeux de l'OPAH-RU

Suite au bilan de l'OPAH-RU 2021-2027 et à l'étude pré-opérationnelle, les enjeux de l'OPAH-RU pour la commune d'Amplepuis sont :

- Continuer d'améliorer les conditions d'occupation des logements, des locataires et des propriétaires, dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement de la taille des ménages, de changement climatique et d'accroissement des dépenses énergétiques et des fragilités sociales ;
- Face à la baisse démographique, renforcer l'attractivité résidentielle en adaptant les logements aux besoins contemporains afin d'attirer de nouveaux habitants ;
- Favoriser la rénovation des logements vacants et notamment des immeubles prioritaires, via des actions incitatives et l'engagement d'opérations de renouvellement urbain le cas échéant ;
- Accompagner les copropriétés, notamment celles qui ne sont pas organisées et construites avant réglementation thermique ;
- Améliorer l'image de la commune en cohérence avec les qualités du cadre de vie de « petite ville à la campagne » et préserver son offre de commerces et de services ;
- Clarifier et rendre plus visible la politique d'aide à la rénovation de l'habitat, pour les usagers, les professionnels et les partenaires.

2.2. Articulation avec le Pacte territorial « France Rénov' »

La communauté d'Agglomération de l'Ouest est maitre d'ouvrage du Pacte territorial « France Rénov' » pour une durée 5 ans à compter du 1er janvier 2025

Les missions relatives au volet 1 « dynamique territoriale » sont portées conjointement en régie par la COR et avec l'ECFR ALTE 69.
Les missions relatives au volet 2 « Information, de conseil et d'orientation » sont assurées par l'ALTE 69.
Le volet 3 accompagnement n'est pas déployé pour le moment.

Une complémentarité de l'opérateur mandaté dans le cadre de l'OPAH-RU et de l'ECFR s'effectuera afin d'orienter les ménages vers le dispositif le plus adapté au projet. L'opérateur mandaté dans le cadre de l'OPAH-RU se chargera de l'accompagnement des ménages modestes et très modestes, des bailleurs souhaitant conventionner, des situations d'habitat indigne sur le périmètre de la présente convention.

Afin d'assurer une bonne articulation de l'animation entre l'OPAH-RU et le pacte territorial plusieurs outils de coordinations sont mis en place :

- 3 comités techniques transversaux par an réunissant, l'opérateur de l'OPAH-RU Amplepuis, les opérateurs des autres opérations programmées, l'opérateur du pacte Territorial et la COR ;
- le planning commun des animations grand public, aller vers et professionnels de l'ensemble des opérations du territoire est centralisé par la COR ;
- le COPIL groupé de l'habitat privé permet de rendre compte une fois par an des actions réalisées dans les opérations programmées et du pacte territorial à l'échelle du territoire.

PROJET DE CONVENTION

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

Article 3 – Volets d'action

Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants :

- Adaptation à la perte d'autonomie : inciter à l'aménagement de logements PMR (primes, rues ciblées, etc.) et renforcer la sensibilisation afin d'anticiper les situations difficiles (travail partenarial) ;
- Rénovation énergétique : continuer et renforcer le repérage et l'accompagnement des publics fragiles, afin de limiter la précarité énergétique liées aux énergies fossiles et la vulnérabilité face au changement climatique (confort d'été) ;
- Habitat indigne : continuer et renforcer le repérage des situations et l'accompagnement de la commune et des occupants ;
- Engager des actions à destination des primo accédants et veiller à la mobilisation des aides aux travaux « grande dégradation » le cas échéant, notamment pour les maisons de ville ;
- Favoriser l'adaptation des logements aux besoins contemporains (terrasse, stationnement, confort d'usage, etc.) ;
- Engager des actions volontaristes pour inciter à la rénovation des logements vacants et des immeubles stratégiques ;
- Renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs avec une ingénierie renforcée et des aides aux travaux ciblées afin de favoriser la sortie de projets et d'en améliorer la qualité ;
- Accompagner les copropriétés à la structuration (immatriculation, syndic) ;
- Valoriser le patrimoine via une rénovation respectueuse du bâti ancien et le ravalement des façades (subventions, communication) ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Veiller au maintien de la dynamique commerciale notamment par rapport aux enjeux de transmission et à la concurrence de la périphérie ;
- Renfoncer les liens avec les acteurs locaux (immobilier, acteurs sociaux) ;
- Animer spécifiquement l'OPAH-RU d'Amplepuis selon ses objectifs.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Amplepuis est la centralité d'un bassin de vie et rayonne ainsi sur une dizaine de communes alentours. La commune dispose déjà d'un haut niveau de services et d'équipements (gare, commerces, marchés, centre municipal de santé, équipements sportifs, MJC, centre social, etc.) et d'un tissu associatif très actif. De nombreux projets ont déjà été réalisés notamment dans le cadre du programme Petites villes de demain sur le mandat 2020-2026 et d'autres sont lancés ou en projet afin d'améliorer l'attractivité de la commune et le cadre de vie :

- En maitrise d'ouvrage communale :
    - Extension du centre municipal de santé afin de créer 6 cabinets de consultations supplémentaires (actuellement entre 6 et 8 médecins salariés de la commune pour 20 000 consultations par an, arrivée prochaine de 2 médecins juniors) ;
    - Requalification des espaces publics du centre-ville – de la rue centrale notamment, qui ne sont pas accessibles (trottoirs très étroits) et dont la chaussée est vieillissante (date de 1995). Un travail est en cours avec la COR sur les réseaux d'assainissement ;

PROJET DE CONVENTION

- Revitalisation commerciale ;
- Restructuration du site de l'ex EHPAD « Les Glycines » et du Musée Barthélémy Thimonnier situé en centre-ville afin d'aménager notamment des logements pour les personnes âgées, maintien de l'accueil de jour Alzheimer en lien avec le Contrat local de santé (CLS) ;
- Aménagement d'un centre technique municipal dans le local du Département, permettant de libérer l'actuel pour accueillir le stockage associatif et le tennis de table.

Tous ces projets sont situés dans le périmètre de l'OPAH-RU ou à proximité immédiate.

- En maitrise d'ouvrage intercommunale :
  - Voie verte gare – lac des sapins ;
  - Requalification de la piscine estivale ;
  - Aménagement d'ombrières photovoltaïques sur le parking de la gare ;
  - Actipôle de la gare : le site a été vendu à un investisseur afin d'aménager un village d'entreprises.

Par ailleurs, la COR et la commune ont prévu de participer financièrement à la construction du nouvel EHPAD du CHBV. Le site actuel rue Raoul Follereau constituera un site à enjeux une fois que le nouvel EHPAD sera construit. La commune souhaiterait utiliser ce site afin d'installer la MJC et le centre social qui ont des locaux vieillissants.

Ces projets s'intègrent dans le projet de territoire de la COR et participent à sa mise en œuvre et sont en lien direct avec les objectifs de l'OPAH-RU.

Ce volet répond à l'enjeu de l'amélioration de l'image de la commune en cohérence avec les qualités du cadre de vie de petite ville à la campagne.

3.1.2 Objectifs

Les indicateurs d'évaluation seront les suivants :
- % de réalisation des projets ;
- Coût des projets et des financements obtenus.

3.2. Volet foncier - recyclage de l'habitat ancien dégradé

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier – recyclage de l'habitat dégradé comprendra la mobilisation de différents partenaires et acteurs pour la mise en œuvre du programme d'actions.

L'Etablissement public foncier de l'ouest rhodanien (EPORA) est un acteur privilégié sur ce sujet. Une convention de veille et de stratégie foncière (CVSF) a été signée le 21 mars 2024 pour 6 ans, avec la COR, la commune et l'EPORA. En tant que de besoin, la commune pourra solliciter l'EPORA pour engager des études, réaliser du portage foncier et mener des projets de renouvellement urbain.

Les bailleurs sociaux du territoire pourront également être sollicités pour porter des opérations d'acquisition amélioration ou de construction neuve, notamment dans le cadre de la nouvelle convention de Protocole habitat qui sera construite en 2027-2028. La convention actuelle est valable jusqu'au 31 décembre 2028.

La Société publique locale « Pacte Rhône », dont la COR et la commune sont actionnaires, pourra également être mobilisée en tant que de besoin.

PROJET DE CONVENTION

Plusieurs adresses ont été identifiées (cf. annexe n°4) comme pouvant relever d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation de l'habitat dégradé (occupant ou bailleur) :

- 25 rue du 8 mai 1945 (ex. cordonnier) ;
    - Synthèse : vacant – en vente, linéaire protection commerces, dégradé à l'intérieur, enjeu reconfiguration en un duplex ou maintenir les 2 T2 mais améliorer l'escalier d'accès, aménagement du préau et du jardin ;
    - Action possible : 1) lien avec l'agent immobilier ; 2) accompagnement des potentiels acheteurs.
- 2 b à 10 rue de l'égalité ;
    - Synthèse : 3 immeubles et rez-de-chaussée commerciaux vacants appartenant au même propriétaire, enjeu sur l'arrière (curage et aménagement extérieur et garage) qui appartiennent à d'autres propriétaires ;
    - Action possible : 1) Rencontre avec les partenaires et notamment EPORA pour définir une stratégie ; 2) Courriers aux propriétaires pour rencontre.
- 47 passage de la Tête noire ;
    - Synthèse : vacant, enjeu mise en sécurité et de rénovation du fait du potentiel (grand logement, jardin) et de la situation stratégique en hypercentre ;
    - Action possible : 1) Rencontre de la propriétaire (envoi courrier) ; 2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ; 3) ORI.
- 1 Place Belfort ;
    - Synthèse : en vente, localisation stratégique entrée de ville, immeuble de caractère, 3 logements vacants, bien dégradé (toiture, plancher, enduit), potentiel d'aménagement d'espace extérieur, en vente
    - Action possible : 1) lien avec l'agent immobilier ; 2) accompagnement des potentiels acquéreurs ; 3) arrêté de mise en sécurité ; 4) ORI.
- 31 à 35 rue Thimonnier ;
    - Synthèse : vacants (3 logements), deux maisons achetées récemment, une en vente, enjeu de mise en sécurité pour le n°35, petits extérieurs à valoriser, petit immeuble accolé appartenant à la commune : quel devenir ?
    - Action possible : 1) rencontre propriétaires ; 2) lien avec l'agent immobilier ; 3) accompagnement des potentiels acheteurs ; 4) ORI.
- 20 rue Thimonnier (Place d'armes) ;
    - Synthèse : vacant (4 logements), blocage familial, enjeu de mise en sécurité (potentiellement urgente), potentiel d'aménagement de logements avec extérieur, très stratégique car déjà identifié dans l'OPAH-RU 2021-2027 ;
    - Action possible : 1) Rencontre propriétaires pour connaître leur avancement et les perspectives, alerter sur la mise en sécurité ; 2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ; 3) Étude d'un projet par la commune – en lien avec EPORA et/ou SPL Pacte Rhône + veille DIA pour potentielle préemption ; 4) Procédure plus coercitive (ORI, etc.).
- 1 place de l'hôtel de ville ;
    - Synthèse : 2 logements vacants/3, occupé par la propriétaire, immeuble de caractère patrimonial (intérieur et extérieur) localisation stratégique hypercentre, rez-de-chaussée linéaire protection commerce, enjeu de mise en sécurité (potentiellement urgente) ;
    - Action possible : 1) Rencontre des propriétaires ; 2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ; 3) Procédure plus coercitive (ORI, etc.).
- Impasse de la Folletière
    - Synthèse : vacants, espaces extérieurs à valoriser, cible primo accédants du fait de petites superficies ;
    - Action possible : 1) Rencontre des propriétaires ; 2) Procédure plus coercitive (ORI, etc.) ;
- Rue du Vieux Reverdy :

PROJET DE CONVENTION

- Synthèse : bâti ouvert et abandonné, risque de squat, localisation stratégique proche gare ;
- Action possible : 1) Rencontre des propriétaires ; 2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres).

Dans tous les cas, un suivi actif des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sera réalisé. En effet, la commune porte un projet de création de logements communaux afin de constituer un patrimoine locatif. Cette démarche est encore à construire. Néanmoins, certaines adresses pourraient faire l'objet d'un achat par la commune ou un de ses partenaires en vue de leur rénovation, ou démolition reconstruction, et remise sur le marché immobilier.
La commune a instauré la taxe sur les logements vacants. Les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU seront donc menées en complémentarité.
Des fiches ont été réalisées pendant l'étude pré-opérationnelle pour chacune de ces adresses stratégiques et seront communiquées à l'opérateur.

Pour ces adresses, de premières actions incitatives seront menées les premières années de l'OPAH-RU avec la présentation des subventions et de l'ingénierie. Selon les résultats de ces actions, des propositions seront faites au COPIL pour engager des actions plus volontaristes, notamment des études complémentaires, ou selon les cas des actions coercitives (police du maire, dossier d'éligibilité RHI ou THIRORI, état d'abandon manifeste ou bien sans maitre, etc.).

Afin de suivre les actions engagées et de rendre compte du nombre de logements sortis de vacance, l'outil « Zéro logement vacant » sera utilisé.

Ce volet répond donc à plusieurs enjeux : rénover les logements vacants notamment les immeubles stratégiques et favoriser l'attractivité de la commune en aménageant des logements qualitatifs avec aménités.

3.2.2 Objectifs

Le volet foncier comporte les objectifs suivants :
- Orientations du suivi animation selon l'évolution des situations ;
- Evaluer plus finement les possibilités de montage de projet de renouvellement urbain via la réalisation d'études complémentaires ;
- Engagement et structuration d'un travail partenarial le cas échéant pour monter des opérations de renouvellement urbain.

	Total sur 5 ans
Nombre d'études complémentaires	5
Nombre de parcelles pouvant faire l'objet d'une procédure coercitive	2

Indicateurs :
- études complémentaires menées ;
- nombre et types de procédures engagées (police du maire, dossier d'éligibilité RHI-THIRORI, préemption, etc.).

PROJET DE CONVENTION

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Un des objectifs fort du volet immobilier est d'inciter les propriétaires, bailleurs et occupants, à étudier la rénovation de leur bien et de leur apporter de l'aide à la décision pour mettre en œuvre leur projet en lien avec les objectifs de l'OPAH-RU (achat ou non, programme de travaux qualitatif et adapté au bien et enjeux du territoire, etc.).
Les agents immobiliers rencontrés pendant l'étude pré-opérationnelle ont pointé la très forte demande de logements avec espace extérieur (appartement ou maison avec terrasse ou jardin) et/ou de stationnement, notamment dans le centre-ville. L'offre actuelle ne parvient pas à répondre à la demande. Les familles qui souhaitent habiter dans le centre pour la proximité avec les équipements publics et scolaires cherchent notamment des maisons de ville avec espace extérieur, en achat ou en location. Cependant, les maisons de ville ont souvent besoin d'une reconfiguration afin de créer un espace extérieur ou d'adapter la distribution intérieure aux besoins actuels. Les biens du centre-ville relèvent du bâti ancien avec très souvent des planchers bois, peuvent présenter des problématiques structurelles du fait d'une dégradation. La reconfiguration lourde de certains biens peut également entrainer des problématiques structurelles nécessitant d'être vérifiées en amont. Les cibles pour les maisons de ville sont plutôt les primo accédants et les investisseurs. Les familles recomposées ont besoin d'une offre locative adaptée (1 semaine à 2 personnes et l'autre à 6 par exemple). Il y a également besoin de T2 et T3 pour les autres profils (personnes seules, jeunes ménages). Les agents immobiliers ont également fait part des difficultés pour la vente de logements à rénover du fait de l'augmentation des coûts des travaux. Les propriétaires occupants, dont primo accédants, et les investisseurs qui se lancent ont besoin d'un accompagnement par un professionnel fin d'avoir une vision globale et d'être guidés. L'objectif des investisseurs est la défiscalisation (déficit foncier).

Les actions spécifiques mises en place par la COR et la commune en faveur de ces enjeux sont les suivantes :

- Conseil fiscaliste (PB) ;
- Prime à l'étude de faisabilité (PO et PB) ;
- Prime pour la réalisation d'un diagnostic structure visuel (PO et PB) ;
- Prime primo accession à la propriété (PO) ;
- Prime pour la création d'un espace de stationnement perméable ou d'un garage (PO et PB) ;
- Prime pour l'aménagement d'un espace extérieur - rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon (PO et PB).

Un règlement sera écrit pour ces primes.

Les propriétaires bailleurs seront également informés de l'actuelle prime de sortie de vacance octroyée par l'ANAH. Tous les projets de rénovation, avec ou sans conventionnement avec l'ANAH, entrainant une sortie de vacance, sont éligibles. L'espace conseil France rénov informera les porteurs de projet de ce dispositif.

Les produits et services d'Action logement devront être largement communiqués notamment pour l'accompagnement des primo accédants avec les aides complémentaires (prêt accession, prêt travaux, etc.).

Pour les investisseurs, le lien sera fait avec les différents outils fiscaux existants et notamment le dispositif Denormandie.

Ce volet répond à plusieurs enjeux : l'amélioration des conditions d'occupation des logements, le renforcement de l'attractivité résidentielle en adaptant les logements aux besoins contemporains afin d'attirer de nouveaux habitants via l'aménagement d'aménités (espaces extérieurs, de stationnement, etc.), notamment pour les maisons de ville, et la rénovation des logements vacants et notamment des immeubles

PROJET DE CONVENTION

prioritaires, via des actions incitatives et l'engagement d'opérations de renouvellement urbain le cas échéant.

Tous les contacts occupants et bailleurs bénéficieront de l'information des actions prévues dans ce volet. Les immeubles ci-dessous sont particulièrement visés, en plus de ceux déjà inscrits dans le volet foncier (cf. annexe n°4) :

- 9-11 rue de Fourneaux : vacance structurelle (+ de 10 ans), localisation stratégique à proximité de la gare, avec jardin à l'arrière ;
- 1 Place Vietty (anc. Caisse éparg.) : deux plateaux en vente depuis plusieurs années ;
- 29 avenue de la gare : suspicion de vacance d'un logement, situation stratégique entre la gare et le centre-ville ;
- 29 rue de l'hôtel de ville : immeuble vieillissant situé en hypercentre dont la cellule commerciale (vieillissante) vient d'être vacante, possible enjeu de reconfiguration avec l'immeuble à l'arrière ;
- 7, 11 et 13 rue du onze novembre 1918 : immeubles dans l'hypercentre avec cellules commerciales vacantes, rénovations partielles induisant un aspect dégradé et immeubles présentant des « vides » à l'arrière fléchés pour étudier l'aménagement de terrasses par l'extérieur.

En plus de ces immeubles, d'autres ont été identifiés avec potentiellement un accès non indépendant entre le rez-de-chaussée commercial et les étages. Cependant, ce sont des cas très spécifiques qui dépassent la seule création d'un accès indépendant. Selon les besoins en lien avec l'évolution de l'activité commerciale, ces immeubles devront faire l'objet d'une reconfiguration globale, avec parfois la prise en compte des avoisinants. Il s'agit des adresses suivantes :

- 4 PL CHAUMIENE (Parcelle AE0636) : actuellement café du marché ;
- 18 RUE DE LA VIDERIE (Parcelle AE1080) : actuellement assurances Pontet ;
- 36 RUE DU HUIT MAI 1945 (Parcelle AE0208) : actuellement L'Hirondelle.

3.3.2 Objectifs

Tableau Objectifs de primes

		Objectifs	***2027 (9 mois)***	***2028***	***2029***	***2030***	***2031***	***2032 (3 mois)***
Etudes	Etude de faisabilité	**11**	2	2	2	2	2	1
	Diagnostic structure (visuel)	**6**	1	1	1	1	1	1
Achat	Primo accession à la propriété	**6**	1	1	1	1	1	1
Travaux	Création "espace" stationnement perméable ou garage/lgmt	**6**	1	1	1	1	1	1
	Aménagement d'un extérieur : rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon/lgmt	**10**	0	2	2	2	2	2
		39	5	7	7	7	7	6

PROJET DE CONVENTION

Budget prévisionnel COR									
	Obj.	**Montant prime**	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**Total 5 ans**
Etude de faisabilité	**11**	1 500 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	16 500 €
Diagnostic structure (visuel)	**6**	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	2 100 €
Primo accession à la propriété	**6**	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	12 000 €
Création "espace" stationnement perméable ou garage/lgmt	**6**	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €
Aménagement d'un extérieur : rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon/lgmt	**10**	2 000 €	0 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
	39	-	6 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	8 850 €	56 600 €

Budget prévisionnel Amplepuis									
	Obj.	**Montant prime**	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**Total 5 ans**
Etude de faisabilité	**11**	1 500 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	16 500 €
Diagnostic structure (visuel)	**6**	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	2 100 €
Primo accession à la propriété	**6**	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	12 000 €
Création "espace" stationnement perméable ou garage/lgmt	**6**	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €
Aménagement d'un extérieur : rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon/lgmt	**10**	2 000 €	0 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
	39	-	6 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	8 850 €	56 600 €

Le conseil fiscaliste fait partie de l'équipe d'animation piloté par la COR. Il est prévu un objectif de 4 conseils fiscaliste par an.

PROJET DE CONVENTION

Nombre de logements sortis de vacance	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
	2	3	3	3	3	1	15

Indicateurs :

- Nombre de primes distribuées par type ;
- Nombre de logements sortis de la vacance ;
- Nombre de logements conventionnés ;
- Nombre d'immeubles partiellement ou totalement réhabilités.

3.4. Volet copropriétés en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré que le parc en copropriétés représentait un poids important parmi le parc de logements de la commune d'Amplepuis et a fortiori, de son centre-ville.
On dénombre 50 copropriétés dont 64% qui ne sont pas organisées (non immatriculées ou absence de syndic) représentant 32 copropriétés. La quasi-totalité de ces copropriétés non organisées sont des « petites copropriétés » (de moins de 10 lots), sont situées dans l'hypercentre et ont été construites avant réglementation thermique et présentent un enjeu de dégradation, d'habitat indigne et de rénovation énergétique.
Une seule présente 18 lots et a déjà été repérée comme stratégique du fait d'un signalement d'habitat indigne avec des désordres liés à l'humidité et une absence de rénovation énergétique. Il s'agit du 6 rue Maurice Perrodon. Ce bâtiment est également stratégique de par sa situation très visible en entrée de ville nord-est.
Une deuxième copropriété a été identifiée comme stratégique du fait d'un signalement d'habitat indigne qui a été traité : 29 rue Saint Paul avec des désordres d'humidité et de passoire énergétique.

La liste des copropriétés est annexée.

A ce stade, les analyses quant à la potentielle fragilité de certaines copropriétés n'ont pas été effectuées. Elles seront réalisées au début de l'OPAH-RU.

En effet, du fait des constats dressés par l'étude pré-opérationnelle, la priorité est de prendre contact avec les copropriétés recensées afin de compléter le diagnostic de l'état du bâtiment et de leur organisation et les cas échéant de les sensibiliser et de les accompagner à la structuration et à l'immatriculation. Faute de structuration (règlement de copropriété, tenue des AG, présence de syndic, etc.) ou du fait d'un manque moyens financiers, la grande majorité des copropriétés ne sont pas en capacité de se lancer dans un projet de travaux. A toutes fins utiles, il est rappelé que l'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés est un préalable indispensable pour bénéficier de subventions Anah.

Ensuite, dans un second temps, les copropriétés pourront être sensibilisées à la réalisation de travaux via la mobilisation de MPR Copropriétés.

Le lien devra être fait avec l'expérimentation « petites copropriétés » mise en place par l'ANAH.

Ainsi, au sein du présent dispositif d'OPAH-RU, une animation spécifique sera mise en œuvre afin de poursuivre le repérage et l'accompagnement des copropriétés désorganisées ou présentant des enjeux de réhabilitation. L'OPAH-RU prévoit pour cela :

PROJET DE CONVENTION

- La poursuite du repérage des copropriétés potentiellement fragiles ou désorganisées, via la réalisation de diagnostics multicritères et notamment une analyse du Registre National des Copropriétés, et une prise de contact avec les structures de gestion (syndics et conseil syndical), ou avec les propriétaires des copropriétés (cf. liste d'adresses en annexe). Cette action sera à réaliser au début de l'OPAH-RU. Cette prise de contact permettra de rappeler les obligations qui incombent au statut de copropriété et de proposer un premier accompagnement à la structuration.

- Un accompagnement à la structuration des copropriétés qui aura pour but de mettre sur pieds les bases d'une gestion saine de la copropriété (immatriculation, statuts, charges), de préparer l'éligibilité des copropriétés aux aides aux travaux et à tenir leur rôle de maître d'ouvrage. Pour cela, des ateliers de formations seront réalisés (à minima 3 sessions sur le temps de l'OPAH-RU) en direction des copropriétaires, syndicats de copropriétaires et syndics bénévoles sur les thématiques tels que (la préparation et la tenue d'une AG, le parcours travaux en copropriétés, la gestion financière d'une copropriété…).

- Une orientation vers une liste de syndics présents sur le territoire dès lors que la copropriété souhaite mobiliser une gestion professionnelle.

- Des actions de pré-accompagnement aux travaux auprès des copropriétés repérées souhaitant s'engager dans un programme de travaux (réhabilitation globale). Ces actions incluent notamment :
    - La réalisation de quatre diagnostics techniques et gestion**,** permettant à la copropriété de s'engager in fine dans un programme de type MPR Copro de l'Anah, notamment :
        - Une évaluation énergétique sommaire permettant de définir l'éligibilité de la copropriété au programme MPR Copro de l'Anah, ou au régime expérimental en faveur des petites copropriétés ;
        - Une analyse financière et juridique de la copropriété permettant de définir les modifications règlementaires nécessaires à la mise en place d'un projet de travaux (règlement de copropriété, répartition des quotes-parts, mise en place d'un fond travaux…) ;
        - La proposition d'un programme de travaux, répartis par grands postes, incluant une projection financière en termes de coûts de travaux et de financements mobilisables par les différents partenaires.

    - La présence en assemblée générale dès lors que les thématiques abordées le nécessitent.

Ce volet répond à l'enjeu d'accompagner les copropriétés, notamment celles qui ne sont pas organisées et construites avant réglementation thermique.

3.4.2. Objectifs

Objectifs animation pro-active copropriété	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total sur 5 ans
Nombre d'ateliers sensibilisation structuration	0	1	1	1	0	0	3
Nombre de diagnostics techniques et gestion	0	1	2	1	0	0	4

PROJET DE CONVENTION

Indicateurs :

- Nombre de copropriétés contactées et localisation ;
- Nombre de copropriétés sensibilisées et localisation ;
- Nombre de copropriétés immatriculées et localisation ;
- Nombre de copropriétés ayant recruté un syndic et localisation.

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

3.5.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne, dégradé et insalubre constitue une priorité de la Communauté d'agglomération. En effet, le parc de logement est particulièrement concerné par ces problématiques. Un nombre conséquent d'immeubles en centres-bourgs ont été construits avant 1975, ce qui 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 permettant d'identifier les biens vacants dégradés. De plus, lors de l'étude pré-opérationnelle, un certain nombre d'immeubles présentant des problématiques de mise en sécurité ont été identifiées. Le parc privé potentiellement indigne représente à Amplepuis en 2019 4,9% du parc de logements (résidences principales du parc privé), soit 92 logements et 170 habitants. Sur ces données, 54% sont locataires, soit 50 logements. Le parc privé potentiellement indigne de la commune est supérieur à celui de la COR (4,4%) et surtout à celui du Département (2%). Néanmoins, il est important de noter qu'entre 2015 et 2019 le nombre de logements potentiellement indigne baisse pour ces trois entités, -15,6% pour Amplepuis, -14,6% pour la COR et -13,5% pour le Département. Concernant le niveau de dégradation déclaré aux impôts, sur les 1 876 résidences principales privées, 510 (soit 27,2%) sont de catégorie 6 et 90 sont de catégorie 7 ou 9 (soit 4,8%). Ces données sont similaires à celles de la COR (respectivement 27,5% et 4,1%) mais beaucoup plus élevées que sur le Département, surtout pour les biens les plus dégradés (respectivement 18,2% et 0,8%). Toutes ces données sont issues de FILOCOM 2019, MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah.

Le territoire est doté de Signal logement depuis le lancement de la plateforme « Histologe »**,** outil national permettant aux occupants de signaler les désordres d'habitat indigne dans leur logement et la prise de connaissance et le suivi de façon partenariale entre les différents acteurs que sont l'EPCI, la commune, l'ARS, l'opérateur OPAH-RU, la CAF, etc., en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) qui est chargé du pilotage. Ce suivi permet de résoudre la majorité des cas signalés, ainsi qu'une transparence entre acteurs via la centralisation des informations. Les bailleurs sociaux pourraient avoir accès à la plateforme afin de faciliter la diffusion de l'information.

En plus de cela, un groupe de travail de lutte contre l'habitat indigne (GTLHI) est réuni une à deux fois par an, afin de traiter les cas les plus complexes. Participent à ce GTLHI, l'ARS, la DDT, la CAF, l'ADMIL, la COR, les communes, l'opérateur de OPAH-RU, voire le bailleur social lorsque le parc social est concerné.

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.

PROJET DE CONVENTION

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 de remettre sur le marché des logements répondant aux besoins contemporains en matière d'habitat. Le volet habitat indigne et très dégradé comprend également l'accompagnement réalisé par l'opérateur OPAH-RU, de la visite du logement à la diffusion de l'information concernant les aides nationales, complétées par des abondements COR et commune.

1) Les actions de repérage seront les suivantes :

- Enquête détection CAF à lancer au début de l'OPAH-RU ;

- La constitution d'un annuaire des acteurs médicaux sociaux (CCAS, Centre social, associations d'aides à domicile, professions libérales, travailleurs sociaux et médico-sociaux (Conseil départemental, l'UDAF – service des tutelles), etc., en 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 au sein de la COR ;

- La mise en place d'un groupe de travail avec ces différents acteurs sociaux et la réalisation d'éventuelles actions spécifiques (intervention en AG, réunion d'équipe, etc.) ;

- De l'information auprès des personnes en charge de l'accueil en mairie, dans les maisons France service, PIMS, le CCAS, etc. ;

- Communication à réaliser par la COR de l'existence de l'outil Signal Logement afin d'inciter les occupants à signaler leurs situations ;

- Pour les immeubles stratégiques vacants et dégradés, prise de contact avec les propriétaires.

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

- L'utilisation de Signal Logement par tous les partenaires et acteurs identifiés ;

- 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 préfinancements 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.

PROJET DE CONVENTION

- 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 de la commune, des propriétaires et locataires dans la résolution des situations via l’accompagnement technique, administratif, juridique et financier des ménages et l’éventuelles mise en place de procédure (non décence, mise en demeure, etc.) ;

- L’accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans la mobilisation de Ma prime logement décent et des subventions locales COR et commune (qui appliqueront désormais un pourcentage sur le montant des travaux, à la place de l’ecopass, afin de financer les postes de travaux liés à la dégradation), ainsi que des primes locales détaillées dans le volet immobilier qui sont également en lien avec cette thématique (diagnostic structure, étude de faisabilité, etc.) ;

- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements ou d’hébergements temporaires (cf. logements d’urgence recensés à l’échelle du territoire).

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

- de police du Maire pour les situations de mise en sécurité, avec l’accompagnement de la commune à la mise en œuvre des procédures (travaux d’office, comprenant l’hébergement ou le relogement des occupants), en lien avec l’outil « OILHI » déployé à l’échelle nationale.

- 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 (cf. volet foncier). Le soutien de l’ANAH pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence de telles opérations et en effectuer le calibrage.

Ce volet répond à l’enjeu d’amélioration des conditions d’occupation des logements, es locataires et des propriétaires, dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement de la taille des ménages, de changement climatique et d’accroissement des dépenses énergétiques et des fragilités sociales.

Des adresses ont été repérées comme présentant potentiellement de l’habitat indigne ou présentant des désordres relevant de la mise en sécurité (cf. annexe n°4) :
- 17 rue du onze Novembre : « trou » en façade au niveau des combles avec présence de volatiles ;
- 7 avenue de la gare : fissures n’ayant pas évolué a priori mais vigilance quant à la végétation et possible infiltrations :
- 8 rue du 8 mai 1945 : cheneau cassés, infiltrations, épaufrement d’enduit mettant à nu les pierres, signalements habitat indigne précédente OPAH-RU ;
- 27 rue de l’égalité : épaufrement d’enduit mettant à nu un mur en pisé (angle), occupé par les propriétaires.

PROJET DE CONVENTION

3.5.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la rénovation de 28 logements très ou moyennement dégradés :

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

Objectifs habitat indigne ou très dégradé	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	1	1	1	1	1	1	6
Propriétaire bailleur	2	3	3	3	3	2	16
TOTAL							22

Objectifs habitat moyennement dégradé	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire bailleur	1	1	1	1	1	1	6

Objectifs sortie de situation d'habitat indigne	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
	0	1	1	1	1	1	5

Indicateurs :

- Nombre de signalements et localisation ;
- Nombre de visites réalisées et localisation ;
- % de résolution des situations d'habitat indigne signalées ;
- Réalisation des objectifs et localisation ;
- Montants des travaux, des subventions et du reste à charge ;
- Types de procédures mises en place et nombre.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

PROJET DE CONVENTION

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant le fait que les ménages ont des ressources faibles et que la majorité du parc de logements du centre-ville est construit avant règlementation thermique. De plus, les sources d'énergie prédominantes sont le gaz, du fait d'un réseau de gaz de ville, et le fioul.

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, en lien avec le PCAET. L'objectif est également de maintenir le niveau d'ambition des rénovations énergétiques globales et performantes ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, adaptés aux caractéristiques du bâti ancien et aux vagues de chaleur estivales.

À ce titre, le volet comprend deux missions principales :

1) repérage, communication, réseau :

- des actions de repérage avec les partenaires médicaux 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.
- information des acteurs de l'immobilier, y compris les Mon accompagnateurs rénov, afin d'expliciter le dispositif ;
- 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 la commune d'Amplepuis.

2) accompagnement technique, administratif et financier en direction des 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. Sera proposée 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 tout en prenant en compte le projet des ménages, leurs capacités financières et les contraintes techniques du logement et de son occupation. 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 expliqué et proposé pour le

PROJET DE CONVENTION

financement du reste à charge. Le lien devra également être fait avec Action logement pour la recherche de financement complémentaires pour les salariés éligibles. Les financements de l'ANAH seront mobilisés à travers le programme « *MaPrimerenov'* » actuellement en vigueur, en complément d'autres aides publiques ou privées (CEE, etc.). Les propriétaires bailleurs en SCI devront être informés des aides financières d'étude et de travaux du Contrat chaleur renouvelable (CCR) de l'ADEME pour les modes de chauffage aux énergies renouvelables. Le contact du service Politiques contractuelles et développement durable à la COR devra être communiqué aux porteurs de projets intéressés.

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 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.

Ce volet répond à deux enjeux :

- amélioration des conditions d'occupation des logements, des locataires et des propriétaires, dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement de la taille des ménages, de changement climatique et d'accroissement des dépenses énergétiques et des fragilités sociales ;
- accompagner les copropriétés, notamment celles qui ne sont pas organisées et construites avant réglementation thermique.

Les actions du volet « énergie » sont en lien direct avec celles du volet urbain, qui vise tous deux à améliorer l'attractivité de la commune et son adaptabilité au changement climatique en lien avec le projet de territoire et le PCAET.

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 40 logements rénovés énergétiquement :

- 22 logements - propriétaires occupants ;
- 18 logements - propriétaires bailleurs de logements conventionnés.

Objectifs rénovation énergétique périmètre OPAH-RU	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant	3	4	4	4	4	3	22
Propriétaire bailleur	3	3	3	3	3	3	18
TOTAL							40

PROJET DE CONVENTION

Indicateurs :

- Nombre et types de « premiers contacts » et localisation ;
- Nombre et types de visites réalisées et localisation ;
- Nombre et types de dossiers notifiés ANAH et localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques avant et après travaux, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2, types de logements produits et montant des loyers le cas échéant ;
- Montant et % des aides attribuées et reste à charge.

En dehors du périmètre de l'OPAH-RU, la COR et la commune financent la rénovation énergétique des propriétaires occupants modestes et très modestes, selon les objectifs suivants :

Objectifs rénovation énergétique hors périmètre OPAH-RU	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaires occupants modestes et très modestes	2	3	3	3	3	2	16

PROJET DE CONVENTION

Aux objectifs ci-dessus, viendront s'ajouter, à titre informatif, les **subventions accordées aux propriétaires occupants hors plafonds ANAH** (intermédiaires et supérieurs) à l'échelle de la commune et octroyées par la COR et la commune, selon les objectifs suivants :

Objectifs rénovation énergétique à l'échelle de la commune	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaires occupants intermédiaires et supérieurs	3	3	3	3	3	3	18

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Comme mis en avant lors du diagnostic d'Amplepuis, les plus de 65 ans représentent 27,4 % de la population en 2023 (INSEE). Ce chiffre est en augmentation par rapport 2012 où il était de 22,8%. Les enjeux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont donc très prégnants du fait que quasiment 1/3 de la population soit potentiellement concernée.

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 médicaux 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.

- En plus de l'accompagnement et des aides classiques, la commune et la COR mettent en place des **primes** pour réaliser des travaux en faveur de l'adaptation des logements :

    - Prime ascenseur : pour l'installation d'un ascenseur dans un immeuble ;

PROJET DE CONVENTION

- Prime pour l'adaptation de logements à la perte d'autonomie sur des rues « plates » dans l'hypercentre (Rue du 8 mai 1945, Rue de Belfort, Rue de 11 novembre), hors linéaire de protection des commerces.

Les financements complémentaires du Département, la MDPH, des caisses de retraite, de la MSA ou encore d'Action Logement seront systématiquement recherchés ainsi que le partenariat avec la SLCI Procivis.

Ce volet répond à l'enjeu de l'amélioration des conditions d'occupation des logements, des locataires et propriétaires, dans un contexte de vieillissement de la population et de desserrement de la taille des ménages.
Ce volet répond pleinement aux enjeux du projet de territoire d'accompagner le vieillissement à domicile.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 23 logements adaptés à la perte d'autonomie :

- 21 logements - propriétaires occupants - locataire ;
- 2 logements - propriétaires bailleurs.

Objectifs autonomie périmètre OPAH-RU	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Propriétaire occupant - locataire	3	4	4	4	4	2	21
Propriétaire bailleur	0	1	0	1	0	0	2
TOTAL							23

En plus de ces objectifs, la COR et la commune mettent en place des primes :

Primes COR et commune		*2027 (9 mois)*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*	*2032 (3 mois)*	Total
Travaux	Installation ascenseur	0	0	0	1	0	0	**1**
	Adaptation d'un rez-de-chaussée pour logement PMR	0	1	0	1	1	0	**3**

PROJET DE CONVENTION

Budget prévisionnel COR primes		Montant prime	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
Travaux	Installation ascenseur	7 500 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €	0 €	0 €	7 500 €
	Adaptation d'un rez-de-chaussée pour logement PMR	1 500 €	0 €	1 500 €	0 €	1 500 €	1 500 €	0 €	4 500 €

Budget prévisionnel Amplepuis primes		Montant prime	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
Travaux	Installation ascenseur	7 500 €	0 €	0 €	0 €	7 500 €	0 €	0 €	7 500 €
	Adaptation d'un rez-de-chaussée pour logement PMR	1 500 €	0 €	1 500 €	0 €	1 500 €	1 500 €	0 €	4 500 €

Indicateurs :

- Nombre de « premiers contacts » et localisation ;
- Nombre de visites réalisées et localisation ;
- Nombre de dossiers notifiés ANAH et localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Types de travaux réalisés et montant ;
- Montant et % des aides attribuées et reste à charge ;
- Nombre de primes sollicitées.

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. Ce volet est en lien direct avec les volets rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie et habitat indigne.

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

PROJET DE CONVENTION

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.

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 :

- en cas de besoin, l'équipe d'animation mettra en place toutes les mesures d'accompagnement social nécessaires, notamment dans le cadre du traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ; de l'information des occupants sur leurs droits et devoirs, de l'ouverture de droits liés au logement (FSL, demande de logement social…), de l'accompagnement sur la gestion du budget (reprise des loyers…), de la recherche d'autres sources de financement pour combler les restes-à-charge des travaux réalisés (SACICAP, CAF, MSA, Caisses de retraites…), de la médiation entre propriétaires et locataires en difficulté ou encore de l'orientation des ménages vers les structures compétentes si nécessaire ;
- 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 SLCI Procivis ;
- la mobilisation des produits et services d'Action Logement ;
- la réalisation d'un travail partenarial renforcé ;
- la mobilisation de tous dispositifs d'accompagnements nécessaires, notamment lors des besoins de relogement (ASLL, etc.) ;
- en lien avec la COR, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, et avec la Ville d'Amplepuis, l'équipe d'animation recherchera les solutions au cas par cas pour le relogement, temporaire ou définitif, dans le cadre d'opérations liées à l'habitat indigne ou de recyclage foncier et en cas de défaillance du propriétaire bailleur privé (cf. recensement des logements d'urgence) ;
- lors des réunions de suivi technique, la pertinence de sollicitation de la prime MOUS sera examinée pour les cas où aucune autre mesure d'accompagnement ne peut être sollicitée ;
- 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.

Ce volet répond à l'enjeu d'améliorer les conditions d'occupation des logements, des locataires et des propriétaires, dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement de la taille des ménages, de changement climatique et d'accroissement des dépenses énergétiques et des fragilités sociales.

3.8.2 Objectifs

	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
Primes MOUS	1	1	1	1	1	0	5

PROJET DE CONVENTION

Indicateurs :

- nombre de primes MOUS sollicitées ;
- nombre de préfinancements sollicitées ;
- montants des préfinancements ;
- nombre de prêts missions sociales sollicitées ;
- montants des prêts missions sociales ;
- bilan des produits et services d'action logement ;
- nombre de relogements effectués ;
- nombre d'ASLL mobilisés.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La commune d'Amplepuis ne dispose pas de protection patrimoniale. Cependant, du fait d'une prédominance de construction relevant du bâti ancien avec des matériaux traditionnels tels que la pierre, en lien avec la géologie locale valorisée dans le Géopark Unesco, la qualité des rénovations est indispensable à la préservation du cadre de vie et l'amélioration de l'image de la commune, tout en préservant son identité.

Le centre-ville d'Amplepuis présente un certain nombre de façades vieillissantes et dégradées. Ainsi, la commune renforce les subventions pour le ravalement de façade afin d'inciter à leur rénovation et les recentre dans un périmètre spécifique « façades ». La COR continue de subventionner à l'échelle de la commune sans distinction de périmètre. Une communication spécifique sera mise en place. L'opérateur devra relayer cette information à tous les porteurs de projet du périmètre et plus spécifiquement aux bâtiments repérés lors du diagnostic.

La COR a réalisé avec le CAUE Rhône Métropole un guide pour la rénovation du bâti ancien, afin de concilier rénovation énergétique et mise en valeur du patrimoine. Ce guide devra être communiqué dès le premier contact.
De plus, le CAUE réalise une permanence par mois en mairie. Ces permanences seront maintenues durant l'OPAH-RU. Une meilleure communication notamment entre les partenaires (opérateur, COR, commune, service urbanisme etc.) devra être réalisée pour augmenter la sollicitation de ces permanences.
De manière générale, des liens plus étroits devront être réalisés entre les services de la COR et de la commune afin de mieux communiquer et de repérer les projets avec un enjeu d'intégration architecturale.

Concernant le volet environnemental, une réflexion est en cours pour élargir l'accompagnement et les actions à l'échelle de la parcelle afin de prendre en compte les usages globaux des habitants et les différents leviers pour s'adapter au changement climatique et aux risques auxquels cela expose (collecte des eaux de pluie, végétalisation, prévention du risque incendie, gestion des déchets, mobilité, retrait gonflement argile, etc.). Ce travail est en lien direct avec le PCAET qui est en cours de révision.

De plus, le lien sera fait avec le service Politique contractuelle et développement durable de la COR qui accompagne les particuliers pour les projets photovoltaïques. L'opérateur transmettra le contact du service.

Enfin, la COR et la commune vont continuer de promouvoir les matériaux biosourcés à travers les subventions octroyées et la sensibilisation des usagers et des professionnels. Ces actions se feront notamment dans le cadre du volet 2 du Pacte territorial.

Ce volet répond à l'enjeu d'amélioration de l'image de la commune en cohérence avec les qualités du cadre de vie de « petite ville à la campagne ».

PROJET DE CONVENTION

3.9.2 Objectifs

Objectifs périmètre façade						
TOTAL	*2027 (9 mois)*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*	*2032 (3 mois)*
32	*5*	*6*	*6*	*6*	*6*	*3*

Budget prévisionnel COR périmètre façades						
2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
6 225 €	7 470 €	7 470 €	7 470 €	7 470 €	3 735 €	39 840 €

Budget prévisionnel Amplepuis périmètre façades						
2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
10 680 €	12 816 €	12 816 €	12 816 €	12 816 €	6 408 €	68 352 €

Objectifs reste de la commune (hors périmètre façade)						
TOTAL	*2027 (9 mois)*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*	*2032 (3 mois)*
15	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*1*

Budget prévisionnel COR reste de la commune (hors périmètre façades)						
2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	Total 5 ans
2 240 €	3 360 €	3 360 €	3 360 €	3 360 €	1 120 €	16 800 €

Indicateurs :

- Nombre de personnes reçues par le CAUE ;
- Nombre de subventions façades octroyées ;
- Localisation des dossiers façades ;
- Montant des travaux, des subventions et reste à charge.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le maintien et le renforcement des pôles commerciaux du centre-ville apparaissent comme étant indispensables pour garantir l'attractivité d'Amplepuis, que ce soit le pôle principal (hyper-centre) ou les pôles

PROJET DE CONVENTION

secondaires (Place de l'industrie ou encore les Petits Brotteaux). Or, même si les commerces du centre-ville sont relativement diversifiés, plusieurs dynamiques menacent leur attractivité :

- Une concurrence de l'offre proposée en périphérie, à Roanne ou sur internet ;
- Un nombre important de commerçants qui arrivent à la retraite.

C'est pourquoi, la COR s'est engagée dans le déploiement de plusieurs actions afin de maintenir ou dynamiser le commerce de ses centre-bourgs en développant :

- une **aide à la rénovation des locaux commerciaux** dans les centres-villes, dans une logique de complémentarité avec les politiques de rénovation de l'habitat et des façades, et la réhabilitation des espaces publics ;
- un **accompagnement à la transmission des commerçants arrivant à la retraite** n'ayant pas de repreneur ;
- un **accompagnement à la création** par le biais notamment de la création d'une pépinière commerce multi-sites favorisant l'implantation de commerces innovants dans les locaux vacants des périmètres de revitalisation ;
- un **partenariat** renforcé avec la Fédération Atout commerce et l'union commerçante.

La manageuse commerce est chargée de la mise en œuvre de ces différentes actions, en lien étroit avec la commune et la cheffe de projet petites villes de demain. Ce volet est également étroitement lié au volet urbain, en lien avec le programme PVD et les outils de l'ORT.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra être attentif aux sollicitations qui concernent des bien avec rez-de-chaussée commercial, vacant ou occupé, qu'il soit dans le linéaire de protection ou non. La transformation de locaux vacants non protégés, en logement ou espace de stockage, devra être accompagnée d'un point de vue architectural et urbain pour assurer la meilleure intégration possible. L'opérateur devra faire le lien avec le service urbanisme.

Ce volet répond à l'enjeu d'amélioration de l'image de la commune en cohérence avec les qualités du cadre de vie de « petite ville à la campagne » et préserver son offre de commerces et de services.

3.10.2 Objectifs

Indicateurs :
- Nombre d'actions rendues possibles par l'ORT mises en place ;
- Nombre de porteurs de projet accompagné ;
- Nombre de locaux commerciaux ayant bénéficié d'aide à la rénovation, montant des travaux, subvention et reste à charge ;
- Nombre de logements bénéficiant de la pépinière commerce le cas échéant.

3.11. Autres volets spécifiques

3.11.1 Descriptif du dispositif
Sans objet.

3.11.2 Objectifs
Sans objet.

PROJET DE CONVENTION

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Dans le périmètre de l'OPAH-RU :

Les objectifs globaux sont évalués à 91 logements minimum, répartis comme suit :

- 49 logements occupés par leur propriétaire
- 42 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements vacants à remettre sur le marché
- 5 logements à sortir d'une situation d'habitat indigne
- 5 primes MOUS ;
- 11 primes études de faisabilité ;
- 6 primes diagnostics structures visuels ;
- 6 primes accession à la propriété ;
- 1 prime installation d'ascenseur ;
- 3 primes adaptation d'un rez-de-chaussée pour logement PMR ;
- 6 primes création "espace" stationnement perméable ou garage ;
- 10 primes aménagement d'un extérieur : rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon ;
- 6 primes patrimoine pour masquer les pompes à chaleur ;
- 32 ravalements de façade.

En dehors du périmètre de l'OPAH-RU (financements COR et Amplepuis) :

- 23 logements occupés par leur propriétaire modeste ou très modeste ;
- 15 ravalements de façade.

Pour les propriétaires occupants intermédiaires et supérieurs, sur toute la commune (financements COR et Amplepuis) :

- 18 logements occupés par leur propriétaire.

PROJET DE CONVENTION

Périmètre OPAH-RU	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**TOTAL**
Propriétaires occupants modestes et très modestes	7	9	9	9	9	6	49
Dont grande dégradation	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*6*
Dont rénovation énergétique	*3*	*4*	*4*	*4*	*4*	*3*	*22*
Dont adaptation à la perte d'autonomie	*3*	*4*	*4*	*4*	*4*	*2*	*21*
Propriétaire bailleur	6	8	7	8	7	6	42
Dont grande dégradation	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*2*	*16*
Dont moyenne dégradation	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*6*
Dont rénovation énergétique	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*18*
Dont adaptation à la perte d'autonomie	*0*	*1*	*0*	*1*	*0*	*0*	*2*
Sortie de vacance	2	3	3	3	3	1	15
Sortie de situation d'habitat indigne	0	1	1	1	1	1	5
Primes MOUS	1	1	1	1	1	0	5
Primes études de faisabilité	2	2	2	2	2	1	11
Primes diagnostics structures visuels	1	1	1	1	1	1	6
Primes accession à la propriété	1	1	1	1	1	1	6
Prime installation d'ascenseur	0	0	0	1	0	0	1
Primes adaptation d'un rez-de-chaussée pour logement PMR	0	1	0	1	1	0	3
Primes création "espace" stationnement perméable ou garage	1	1	1	1	1	1	6
Primes aménagement d'un extérieur : rez-de-jardin végétalisé, terrasse ou balcon	0	2	2	2	2	2	10
Primes patrimoine pour masquer les pompes à chaleur	1	1	1	1	1	1	6
Ravalements de façade	5	6	6	6	6	3	32
En dehors du périmètre OPAH-RU (financements COR et Amplepuis)	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**TOTAL**
Propriétaires occupants modestes et très modestes	4	6	6	5	5	3	29
Dont rénovation énergétique	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*2*	*16*
Dont adaptation à la perte	*2*	*3*	*3*	*2*	*2*	*1*	*13*

PROJET DE CONVENTION

d'autonomie							
Ravalements de façade	2	3	3	3	3	1	15
Périmètre communal (financements COR et Amplepuis)	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**TOTAL**
Propriétaires occupants intermédiaires et supérieurs – rénovation énergétique	3	3	3	3	3	3	18

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

Les objectifs globaux sont évalués à 91 logements minimum, répartis comme suit :
- 49 logements occupés par leur propriétaire ;
- 42 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

PROJET DE CONVENTION

Objectifs de réalisation de la convention

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Nombre de logements PO*	**7**	**9**	**9**	**9**	**9**	**6**	**49**
Dont Ma Prime Logement Décent*	1	1	1	1	1	1	6
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné*	3	4	4	4	4	3	22
Dont MaPrimeAdapt*	3	4	4	4	4	2	21
Nombre de logements PB*	6	8	7	8	7	6	42
Dont logements conventionnés Anah							
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 en sortie de situation d'habitat indigne	0	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements vacants à remettre sur le marché	2	3	3	3	3	1	15

PROJET DE CONVENTION

Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	6	8	7	8	7	6	42
Dont loyer intermédiaire Loc'1							
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	1	1	1	1	1	
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	1	1	

** Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah*

PROJET DE CONVENTION

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 modification, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 211 863 €, selon l'échéancier suivant :

	2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
AE prévisionnels ANAH	329 069 €	396 025 €	390 425 €	396 025 €	390 425 €	309 894 €	2 211 863 €
dont aides aux travaux	286 300 €	340 100 €	335 100 €	340 100 €	335 100 €	280 200 €	1 916 900 €
dont aides à l'ingénierie :	42 769 €	55 925 €	55 325 €	55 925 €	55 325 €	29 694 €	294 963 €
- Part fixe de suivi-animation	16 819 €	23 175 €	23 175 €	23 175 €	23 175 €	5 794 €	115 313 €
- Part variable y compris prime MOUS	25 950 €	32 750 €	32 150 €	32 750 €	32 150 €	23 900 €	179 650 €

PROJET CONVENTION

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, la Communauté d'agglomération de l'ouest Rhodanien

5.2.1 Règles d'application

Les modalités d'octroi des aides de la COR seront définies dans les règlements d'aide à l'amélioration de l'habitat privé.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage, la COR, pour l'opération sont de 1 181 015 €, selon l'échéancier suivant :

		2027 (9 mois)	2028	2029	2030	2031	2032 (3 mois)	TOTAL
AE prévisionnels COR		169 333 €	218 590 €	216 850 €	217 880 €	216 140 €	142 223 €	1 181 015 €
Péri-mètre	**Dont aides aux travaux :**	106 195 €	135 240 €	134 500 €	134 530 €	133 790 €	103 635 €	747 890 €
OPAH-RU	. abondement subventions ANAH (91 lgmts)	64 960 €	79 680 €	78 940 €	79 680 €	78 940 €	64 220 €	446 420 €
	. primes	6 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	8 850 €	56 600 €
Hors OPAH-RU	. POM et TOM (29 lgtms)	15 920 €	23 880 €	23 880 €	23 170 €	23 170 €	15 210 €	125 230 €
Com-mune	. intermédiaires et supérieurs (18 lgtms)	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	63 000 €
	. ravalement des façades (47)	8 465 €	10 830 €	10 830 €	10 830 €	10 830 €	4 855 €	56 640 €
Péri-mètre	**Dont aides à l'ingénierie HT (91 lgmts) périmètre OPAH-RU :**	63 138 €	83 350 €	82 350 €	83 350 €	82 350 €	38 588 €	433 125 €
OPAH-RU	. suivi-animation part fixe	33 638 €	46 350 €	46 350 €	46 350 €	46 350 €	11 588 €	230 625 €
	. suivi-animation parts variables y compris prime MOUS	29 500 €	37 000 €	36 000 €	37 000 €	36 000 €	27 000 €	202 500 €

5.3. Financements de la commune d'Amplepuis

5.3.1 Règles d'application

Les modalités d'octroi des aides de la COR seront définies dans les règlements d'aide à l'amélioration de l'habitat privé.

PROJET DE CONVENTION

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune d'Amplepuis à l'opération est de 429 080 €, selon l'échéancier suivant :

	AE prévisionnels aides aux travaux d'Amplepuis	**2027 (9 mois)**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032 (3 mois)**	**TOTAL**
Périmètre	Type d'aide	66 032 €	76 224 €	75 780 €	76 224 €	75 780 €	59 040 €	**429 080 €**
OPAH-RU	. abondement subventions ANAH - PB, POM et POTM (91 lgmts)	38 976 €	47 808 €	47 364 €	47 808 €	47 364 €	38 532 €	267 852 €
	. primes	6 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	10 350 €	8 850 €	56 600 €
	. ravalement des façades (32)	10 680 €	12 816 €	12 816 €	12 816 €	12 816 €	6 408 €	68 352 €
Hors OPAH-RU	. POM et TOM (29 lgtms)	4 776 €	7 164 €	7 164 €	6 951 €	6 951 €	4 563 €	37 569 €
Commune	. PO intermédiaires et supérieurs (18 lgmts)	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	5 250 €	31 500 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH RU, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés d'entreprise du secteur privé de plus de 10 salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires.

Les engagements ci-dessous s'inscrivent dans le respect de l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC et des engagements au titre des emplois pris dans le cadre de la convention quinquennale prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou à défaut par la mise en œuvre des règles prévues à l'alinéa 16 dudit article. Les déploiements qui pourraient en résulter se feront sous les conditions qui s'imposent aux parties, notamment en matière de concurrence :

- Pour les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat ;

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement

- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la

PROJET DE CONVENTION

solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires) ;

- Pour les futurs acquéreurs : service de conseil en financement et accession : conseils d'experts pour sécuriser les projets, études personnalisées, et élaboration d'un plan de financement adapté.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale.

6.2 Partenariat avec la SACICAP SLCI Procivis Rhône

SLCI pourra participer, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, à l'OPAH RU d'Amplepuis. Les interventions de SLCI sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières regroupées au sein du Groupe SLCI : SLCI Promotion, SLCI Demeures, SEFI, Maisons Axial, Régie Simonneau et Régie Lescuyer et Associés. SLCI, SACICAP du réseau Procivis, intervient dans le département du Rhône et la Métropole de Lyon.

Les interventions des SACICAP sont définies dans le cadre de la convention signée par le réseau Procivis avec l'Etat le 24 janvier 2023 pour la période 2023-2030.
La convention détaille les engagements du réseau Procivis pour le soutien à l'accession sociale à la propriété et à l'adaptation du parc ancien, notamment la participation redressement des copropriétés fragiles et en difficulté, la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique, l'aménagement et l'attractivité des territoires et l'accès à un logement adapté et décent.

Dans le cadre de l'OPAH RU d'Amplepuis, SLCI 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 de l'Anah,

- Prêts Missions Sociales travaux pour le financement du reste à charge des propriétaires occupants sous plafond de revenus Modeste et Très Modeste de l'Anah.

Tous les financements Missions Sociales proposés par SLCI sont sans taux d'intérêt, sans frais de dossiers, ni frais de gestion.
Les interventions de SLCI devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de l'OPAH RU d'Amplepuis 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 SLCI, ainsi que les critères d'éligibilité des financements Missions Sociales.

Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre de l'OPAH RU d'Amplepuis pourront être modifiées en fonction des orientations définies par son Conseil d'Administration, de l'évolution de la réglementation des SACICAP et des capacités financières de SLCI.

PROJET DE CONVENTION

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 de la commune, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

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. Le comité de pilotage stratégique peut notamment décider de revoir la liste des opérations ciblées aux volets 3.1, 3.2 et 3.3 de la présente convention. 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 ;
- de la commune d'Amplepuis;
- de l'État ;
- de l'Anah ;
- de la SACICAP Procivis 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 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. Le COTECH intégrera une revue de projets des opérations ciblées aux volets 3.1, 3.2 et 3.3 de la présente convention. Il sera composé de techniciens :

- de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien ;
- de la commune d'Amplepuis ;
- de l'État ;
- de l'Anah ;

PROJET DE CONVENTION

- de la SACICAP Procivis 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.

Ces comités seront groupés avec les autres dispositifs du territoire afin d'avoir une vision globale. Ces instances seront en lien étroit avec celles du Pacte territorial France rénov.

Des réunions organisées une fois tous les deux mois par l'équipe d'animation, les réunions bimestrielles réuniront les partenaires techniques de :

- la COR ;
- la commune ;
- l'équipe de suivi-animation.

L'objectif de réunions bimestrielles est de faire un point régulier et en détails sur l'avancement des dossiers en cours et sur les actions d'animation à mettre en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU. Elles seront préparées par l'opérateur qui devra envoyer, à la COR et aux communes, un ordre du jour 3 jours avant les réunions. Lors de la réunion, l'opérateur devra présenter un support visuel contenant a minima les informations suivantes :

- la consommation des objectifs ;
- un état des lieux des actions réalisées et informations nouvelles pour les propriétaires occupants et bailleurs (primos contacts, visites réalisées, dossiers déposés à l'ANAH, dossiers notifiés par l'ANAH, dossiers déposés à la COR, retour sur les permanences réalisées avec notamment nombre de personnes reçues, etc.) ;
- le suivi des situations d'habitat indigne ;
- le suivi des projets de propriétaires bailleurs ;
- la projection des actions à réaliser dans le mois.

De manière générale, les outils de suivi devront être adaptés en début de mission, au besoin de la collectivité. Ces outils de suivi pourront être amenés à évoluer au cours de la mission selon les besoins de la COR et de la commune.

Un compte-rendu de chaque réunion bimestrielle sera produit par l'opérateur et sera envoyé aux participants dans un délai de 5 jours suivant la date de réunion. À titre exceptionnel, une réunion pourra être supprimée lorsque le Comité technique ou le Comité de pilotage est déjà organisé dans le même mois.

PROJET DE CONVENTION

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation sera réalisé dans un format « mixte » en régie par le service habitat ainsi que par un opérateur. La répartition des missions entre les agents et l'opérateur étant en cours de définition, les missions globales sont présentées ci-après. Les missions spécifiques à l'opérateur seront inscrites dans le cahier des charges du marché de suivi animation. Par ailleurs, la liste des missions est volontairement grande afin que les équipes puissent choisir les actions les plus pertinentes à engager au fil des années selon les résultats de l'OPAH-RU. Il y a toutefois une liste de mission « de base ».

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 ; rénovation des biens dégradés ;
- 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…) ; droit et fonctionnement de la copropriété ;
- 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 d'Amplepuis se structurent en deux logiques d'intervention :

- Actions de communication, de coordination et d'animation :

Des actions de communication et d'animations, régulières et/ou ponctuelles seront organisées :

- communication générale sur l'opération : communication et sensibilisation des propriétaires et milieux professionnels aux enjeux et objectifs spécifiques à l'OPAH-RU, élaboration de documents de communication à relayer par flyers, affiches, dans la presse locale, sur les sites internet et réseaux sociaux ;

PROJET DE CONVENTION

- organisation de l'accueil et de la tenue des permanences habitat ;
- coordination des acteurs ;
- 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 un audit énergétique et éventuellement une grille de dégradation, les recommandations de travaux et les plans de financement comprenant les différentes primes mobilisables (vacances, primo-accédants, etc.) ;
- accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté 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 ;
- Animation spécifique à destination des copropriétaires et des acteurs de la copropriété à travers l'organisation de réunion publique ou d'ateliers sur des thématiques spécifiques.

➢ Volets thématiques

- Suivi spécifique des différents volets thématiques (foncier, immobilier, copropriétés, etc.) avec notamment un suivi précis des immeubles stratégiques, au pilotage de la stratégie opérationnelle à l'immeuble et/ou à l'îlot.

➢ 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.

Ces missions seront réalisées en lien étroit avec celles du Pacte territorial « France rénov ».

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra coordonner ses actions avec les partenaires associés à l'opération (COR, Amplepuis, ANAH, SLCI, 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

PROJET DE CONVENTION

spécifiques tels que l'ADIL, etc.) et mobilisera également les potentiels autres financeurs : Département, CAF, CARSAT, caisses de retraite, etc. De plus, il coordonnera ses actions avec les autres démarches territoriales engagées notamment via les comités techniques transversaux :

- 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 PIG.

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

- un fichier de primo-contacts actualisé toutes les semaines ;
- les données administratives des dossiers en cours ;
- les données techniques des dossiers en cours.

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 (LOVAC 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.

Bilan annuel

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :
- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

PROJET DE CONVENTION

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

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

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

Dans le cadre des OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, *etc.*) 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.

PROJET DE CONVENTION

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 de la Direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, *etc.*

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

Pour la commune d'Amplepuis, la présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature.

Les communes de Cours et de Thizy les Bourgs seront ajoutées par voie d'avenant au cours de la première année de l'opération et disposeront de 4 années calendaires.

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

PROJET DE CONVENTION

réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour la Communauté de l'Ouest Rhodanien, Maître d'ouvrage, M. Patrice VERCHÈRE, Président	Pour l'Etat, M. Étienne GUYOT, Préfet de la région Auvergne Rhône Alpes, Préfet du Rhône	Pour l'Agence nationale de l'habitat, M. Étienne GUYOT, Préfet de la région Auvergne Rhône Alpes, Préfet du Rhône
Pour la commune d'Amplepuis, M. Didier FOURNEL, Maire	Pour la SACICAP SLCI , Mme Virginie THOLLON-BAYEUL, Directrice Générale Adjointe	

PROJET DE CONVENTION

Annexe n° 1 : Tableau récapitulatif des objectifs périmètre OPAH-RU public ANAH

						2027-2032					
VOLET OPAH-RU CLASSIQUE aides aux travaux		**Objectifs 5 ans par public**	**Objectifs 5 ans par thématique**	**Objectifs 5 ans par public selon les revenus**		***2027 (9 mois)***	***2028***	***2029***	***2030***	***2031***	***2032 (3 mois)***
MaPrimeLogementDécent (très dégradé)	**PO**	6	22	**PO TM**	**3**	*1*	*0*	*1*	*0*	*1*	*0*
				PO M	**3**	*0*	*1*	*0*	*1*	*0*	*1*
	PB	*16*		**PB**	**16**	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*2*
Moyennement dégradés	**PB**	*6*	*6*	**PB**	**6**	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
MaPrimeRénov	**PO**	22	40	**PO TM**	**12**	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*
				PO M	**10**	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*
	PB	18		**PB**	**18**	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*
MaPrimeAdapt	**PO / LOC**	21	23	**PO TM**	**11**	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*
				PO M	**10**	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*
	PB	2		**PB**	**2**	*0*	*1*	*0*	*1*	*0*	*0*
TOTAL		**91**		**-**	**91**	**13**	**17**	**16**	**17**	**16**	**12**
Prime MOUS		5			**5**	1	1	1	1	1	0

PROJET DE CONVENTION

Annexe n° 2 : Tableau récapitulatif des financements périmètre OPAH-RU public ANAH

		2027-2032		ANAH		COR			AMPLE-PUIS	
VOLET OPAH-RU CLASSIQUE aides aux travaux		**Objectifs 5 ans par public selon les revenus**		**Sub moyenne retenue avec primes**	**Total 5 ans**	**Taux sub**	**Sub moyenne retenue**	**Total 5 ans**	**Moyenne sub retenue**	**Total 5 ans**
MaPrimeLogementDécent (très dégradé)	**PO**	**POTM**	**3**	65 800 €	197 400 €	15% HT travaux	7 000 €	21 000 €	4 200 €	12 600 €
		POM	**3**	65 800 €	197 400 €	15% HT travaux	7 000 €	21 000 €	4 200 €	12 600 €
	PB	**PB**	**16**	22 100 €	353 600 €	10% HT travaux	6 800 €	108 800 €	4 080 €	65 280 €
Moyennement dégradés	**PB**	**PB**	**6**	11 300 €	67 800 €	7% HT travaux	3 200 €	19 200 €	1 920 €	11 520 €
MaPrimeRénov	**PO**	**POTM**	**12**	29 300 €	351 600 €	Ecopass	8 000 €	96 000 €	4 800 €	57 600 €
		POM	**10**	22 500 €	225 000 €	Ecopass	6 500 €	65 000 €	3 900 €	39 000 €
	PB	**PB**	**18**	22 500 €	405 000 €	Ecopass	5 500 €	99 000 €	3 300 €	59 400 €
MaPrimeAdapt	**PO / LOC**	**POTM**	**11**	6 100 €	67 100 €	20% HT travaux	740 €	8 140 €	444 €	4 884 €
		POM	**10**	4 200 €	42 000 €	20% HT travaux	680 €	6 800 €	408 €	4 080 €
	PB	**PB**	**2**	5 000 €	10 000 €	20% HT travaux	740 €	1 480 €	444 €	888 €
TOTAL		-	**91**	-	**1 916 900,00 €**	-	-	**446 420,00 €**	-	**267 852,00 €**

PROJET DE CONVENTION

Annexe n°3 : liste des adresses des périmètres

Rue	n° rue en chiffre	Numéro de parcelle	Intégré au périmètre façades
NOM DE LA RUE	xx	xx	Non / oui

LISTE DES ADRESSES EN COURS DE VERIFICATION - VALIDATION

PROJET DE CONVENTION

Annexe n°4 : Liste des copropriétés identifiées sur la commune

Statut	Parcelle	Nbre de bâtiment	Nbre de local	Nbre de logement	N°	Bis /Ter	Adresse	Commentaire
immatriculée avec Syndic	0AI157	3	100	36	74		BD DE RANCON	
immatriculée avec Syndic	0D1045	2	117	36	12		RPT DE LA FERME	
immatriculée avec Syndic	0AE1133	4	71	28	19		RUE DU 11 NOVEMBRE	
immatriculée avec Syndic	0AD398	1	75	20	13		RUE AUGUSTE VILLY	
immatriculée avec Syndic	0AE966	2	42	20	4		RUE FRANCOIS MITTERRAND	
immatriculée avec Syndic	0AD408	1	16	13	35		RUE AUGUSTE VILLY	1 cas LHI cloturé
immatriculée avec Syndic	0AD362	1	20	9	4		RUE DANIEL FARGEOT	
immatriculée avec Syndic	0AE1158	1	16	8	38		RUE AUGUSTE VILLY	
immatriculée avec Syndic	0AE484	2	27	8	22		RUE DE BELFORT	
immatriculée avec Syndic	0AD407	1	14	6	33		RUE AUGUSTE VILLY	
immatriculée avec Syndic	0AB017	1	10	5	17		RUE EUGENE DECHELETTE	
immatriculée avec Syndic	0AE1119	2	8	4	14		RUE DE L EGALITE	
immatriculée avec Syndic	0AE1004	2	8	4	3		RUE DE L HOTEL DE VILLE	
immatriculée avec Syndic	0AE172	1	9	3	10		PL GENERAL DE GAULLE	
immatriculée avec Syndic	0AE240	3	13	3	15		RUE DU HUIT MAI 1945	
immatriculée avec Syndic	0AE812	1	9	3	20		RUE DU HUIT MAI 1945	
immatriculée avec Syndic	0AE109	1	5	3	27		RUE DU NORD	
immatriculée avec Syndic	0AE1077	1	3	2	9		RUE CENTRALE	
Immatriculée sans Syndic	0D736	1	6	6	9008		LE COUCY	
Immatriculée sans Syndic	0AE977	1	9	5	41		RUE DU NORD	
Immatriculée sans Syndic	0AE599	1	7	3	21		AV DE LA GARE	
Immatriculée sans Syndic	0AE165	1	4	1	23		RUE DE L HOTEL DE VILLE	
non immatriculée	0AD205	2	61	18	2		RUE MAURICE PERRODON	1 cas LHI
non immatriculée	0AB472	2	14	8	27		RUE EUGENE DECHELETTE	

PROJET DE CONVENTION

non immatriculée	0AE582	1	19	7	29		RUE SAINT PAUL	1 cas LHI
non immatriculée	0AE1108	1	8	6	27		RUE DU HUIT MAI 1945	
non immatriculée	0AE083	2	11	6	16		RUE DU NORD	
non immatriculée	0BA122	1	12	6	35		RUE GEORGES POMPI-DOU	
non immatriculée	0AB223	1	8	5	2		AV DE LA GARE	
non immatriculée	0AE601	2	7	5	17		AV DE LA GARE	
non immatriculée	0AE896	1	7	4	1		PL CHAUMIENE	
non immatriculée	0AE148	1	10	4	9		PL CHAUMIENE	
non immatriculée	0AB577	1	6	4	20		PL DE L INDUSTRIE	
non immatriculée	0AE1152	3	10	4	2		PL GENERAL DE GAULLE	
non immatriculée	0AE173	1	9	4	10		PL GENERAL DE GAULLE	
non immatriculée	0AE436	1	7	4	26		RUE DU ONZE NO-VEMBRE 1918	
non immatriculée	0AE055	1	5	3	1		PL VIETTY	
non immatriculée	0AP148	3	14	3	27		RTE DE ROANNE	
non immatriculée	0AD539	1	7	3	6		RUE DANIEL FARGEOT	
non immatriculée	0AE283	1	5	3	19		RUE SAINT ROCH	
non immatriculée	0AB518	2	2	2	1		CHE DU PASSET	
non immatriculée	0AE1136	2	4	2	5	B	PL DE L HOTEL DE VILLE	
non immatriculée	0AD342	1	6	2	9003		REVILLON	
non immatriculée	0AI051	1	5	2	3		RTE DE MACHEZAL	
non immatriculée	0AE329	1	5	2	7		RUE CENTRALE	
non immatriculée	0AE840	1	7	2	21		RUE DE L EGALITE	
non immatriculée	0AH357	1	5	2	53		RUE DU ONZE NO-VEMBRE 1918	
non immatriculée	0AE234	1	5	2	9001		RUE DU PAVILLON	
non immatriculée	0AD540	1	2	2	5		RUE JEAN GOUJAT	
non immatriculée	0AB385	1	2	2	37		RUE JEANNETTE PON-TEILLE	

PROJET DE CONVENTION

Annexe n°5 : Diagnostics immeubles stratégiques

Fiche immeuble stratégique n°1 – Place d'armes

Adresse prioritaire : Place d'armes
20 rue Thimonnier – parcelles AE0037 (bâtie) et AE0036 (jardin).
Propriétaire : SCI Vacant depuis 17 ans, racheté par les frères Brun en 2011.

Les enjeux sur cette parcelle :
- 4 logements vacants à rénover (grande dégradation) ;
- 1 logement à créer sous combles (transformation d'usage).

Localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville et de la liaison piétonne vers la gare + jardin existant : adaptation aux besoins d'habitat actuels.

Potentiel de densification de la parcelle 36 à étudier (environ 500 m², constructible au PLU) pour vente pour financer une partie de la rénovation de l'immeuble ou construction-location par le propriétaire.

Parcelle 37 : 304 m².



Projet étudiants ENSAL décembre 2025 : le jardin devient public, accès via l'ouverture du porche pour donner accès aux piéton au jardin, ascenseur pour 4 logements personnes âgées et un logement familial au RDC + parties associatives.

Volet foncier | Mise en sécurité





1

Fiche immeuble stratégique n°1 – Place d'armes

Adresses prioritaires :
20 rue Thimonnier
Les désordres identifiés :
- Épaufrements d'enduit ;
- Vitres cassées ;
- Pas hors d'eau – d'air ;
- Tuiles mur descellées ;
- Toiture arrière dégradée : chéneau et tuiles non tenues ;
- …










Volet foncier | Mise en sécurité

Les moyens d'actions :
1) Rencontre propriétaires pour connaître leur avancement et les perspectives, alerter sur la mise en sécurité ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;
3) Étude d'un projet par la commune – en lien avec EPORA et/ou SPL Pacte Rhône + veille DIA pour potentielle préemption ;
4) Procédure plus coercitive (ORI, etc.).

Amplepuis - Étude pré-opérationnelle habitat pour le renouvellement de l'OPAH-RU

2

Fiche immeuble stratégique n°2 - Impasse de la Folletière

Volet foncier | Mise en sécurité

AB0081 → propriétaire(s) : SCI – Amplepuis – dépendance/garage du logement de la parcelle ;
AB0360 → propriétaire(s) : Propriétaire occupante






Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Mur extérieur semble sain, mais ouverture non étanche ;
- Dégradation suspecté

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Les enjeux sur cette parcelle :
- Sécurisation car accès par des escaliers ;
- Vérification de l'état du bâti ;
- Enjeux moins forts que sur les autres fiches.

Fiche immeuble stratégique n°3 - Impasse de la Folletière

Volet foncier

AB0097 → propriétaire(s) : propriétaire bailleurs – 3 logements identifiés ;
AB0096 → propriétaire(s) : propriétaire – pas de bâti ;
AB0426 → propriétaire(s) propriétaire.




Photo 1

Photo 2

Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
Photo 1 (priorité) :
- Logement vacant depuis très longue durée ;
- Adossé au mur et potentiellement imbriqué avec les autres logements ;

Photo 2 :
- Logement (volet jaune) potentiellement vacant / état dégradé

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Les enjeux sur ces parcelles :
- Au moins deux logements vacants, dont 1 avec un potentiel de rénovation ;

Fiche immeuble stratégique n°4 - 9-11 rue de Fourneaux

Volet foncier | Mise en sécurité

AB0240 → propriétaire(s) : Propriétaire





Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Vocation habitat confirmé, mais vacant au moins depuis 2016 ;
- Structure semble a première vue saine ;

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Les enjeux sur cette parcelle :
- Potentiel de réhabilitation et de création de logements ;
- Localisation stratégique à proximité de la gare, avec arrière cours

Fiche immeuble stratégique n°5 - Rue du Vieux Reverdy

Volet immobilier

AB0180 → propriétaire(s) : Indivision simple - Local commercial



Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Local commercial, mais enjeux de sécurité
- Bâti ouvert et abandonné

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Les enjeux sur cette parcelle :
- Possibilité de création de logements ;
- Sécurisation car risque de squats ;
- Proximité avec la gare

Fiche immeuble stratégique n°6 - 27 avenue de la gare

Volet habitat indigne | Mise en sécurité

AE0641 → **propriétaire(s) :** propriétaire (maison + dépendance)
AE0642 → propriétaire(s) : Indivision simple





Photo 2026



Photo 2008 (google streetview)

Evolution du bâti :
- Peu d'évolution depuis 2008 (fissure déjà présente);
- Détérioration par le temps et les végétaux (soupçons d'infiltrations d'eau) ;
- Fragilisation.

Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Fissure sur les murs du bâtiments / détérioration du bâti;
- Suspicion vacance logement en surplomb (état visuel moyen) ;
- Pas d'information sur le caractère structurant de cet appendice ;
- Risque important en cas d'effondrement avec la route en contrebas.

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Les enjeux sur cette parcelle :
- Clarifier les séparations des deux parcelles voisines ;
- Parcelle communes avec l'ancien café/bar ;
- Enjeux d'attractivité :
  - Côté gare, comme premier point d'entrée à Amplepuis ;
  - Côté route, avec la rue Saint Paul.

Fiche immeuble stratégique n°7 - 29 avenue de la gare

Volet immobilier

AE0563 → propriétaire(s) : indivision simple





Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Absences de vitre ;
- Suspicion de vacance logement en surplomb ;

Les enjeux sur cette parcelle :
- 1 logement en surplomb ayant été en partie rénové entre 2016 et 2022 ;
- Opportunité de création de logements selon l'état et la configuration du bâti ;
- Enjeux d'attractivité :
  - Côté gare, comme l'un des premiers points d'entrée à Amplepuis ;
  - Côté route, avec la rue Saint Paul.

Fiche immeuble stratégique n° 8 - 17 rue du 11 novembre

AE0406
propriétaires





Volet habitat indigne

Mise en sécurité

Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Trou dans les conduits de cheminée en brique ;
- Potentielle chute de brique
- Infiltration d'eau
- Volatiles sous toiture

Les enjeux sur cette parcelle :
- Localisation stratégique proche du centre

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Fiche immeuble stratégique n°9 - 47 passage de la tête noir

anciennement 9 impasse de l'ancienne providence – AE0330
propriétaires









Enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Vitrages cassés : pas hors d'eau ni hors d'air
- Épaufrement d'enduit

Volet foncier

Mise en sécurité

Les enjeux sur cette parcelle :
- Vacant
- Localisation hypercentre (cf. vennelle piétonne) mais « au calme »
- Jardin à l'arrière
- Taille parcelle 130 m²

- Porche en pierres/briques, aspect patrimonial, appartenant a priori à un autre propriétaire : non utilisé ?
- Stationnement dans la cour ? Semble contraint, ou report rue des fontaines

Les moyens d'actions :
1) Rencontre de la propriétaire (envoi courrier) ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Fiche immeuble stratégique
n°9 - 47 passage de la tête noir


Traboule rue centrale/tête noire

Un projet à l'échelle de plusieurs parcelles ne semble pas évident à première vue, notamment du fait que les immeubles environnants semblent en bon état et majoritairement occupés.
→ Préconisation incitation propriétaire à vente AE0330 pour cible primo accédant et rénovation via aides OPAH-RU ;
→ Enjeu de valoriser les traboules pour les habitants pour desserte piétonne locale.







782 : 2 appartements, occupés ? par PO + loc ?
Bâti + terrain à droite + le porche a priori
Prop.

Parcelle 327 : Jusselme chaussures avec venelle piétonne
RDC + 2 appartements qui se prolongent à l'arrière
Prop.

328 : magasin bonbons Idées sucrée + appartement
Prop
329 : Optic 2000 + 2 appartements
Copropriété (2 prop) : « DE L IMM »

La « cour » appartient à la commune

1077 : Le rendez-vous des cyclistes + 2 appartements
Copropriété
332 : Coiffeuse Karine + 1 logement
Prop.

333-334 : Guillot sport + 6 appartements
Prop. : SCI
1076 : Maison (PO)
Prop





t pour le renouvellement de l'OPAH-RU

11

Fiche immeuble stratégique n°10 - 8 rue du 8 mai 1945

Volet habitat indigne

Mise en sécurité

AE0197
propriétaires





Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Cheneau cassés, infiltrations
- Épaufrement d'enduit mettant à nu les pierres

Les enjeux sur cette parcelle :
- Localisation stratégique proche du centre
- Problème de structure

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;

Fiche immeuble stratégique n°11 - 1 place de l'Hôtel de Ville

Propriétaire occupante
R+1 et R+3 vacants











Volet foncier

Mise en sécurité

Si enjeu de mise en sécurité - les désordres identifiés :
- Corrosion des fers à béton des balcons
- Végétation
- Effritement et risque de chute de blocs de béton
- Vacance des logements
- Volets dégradés – potentielle chute de morceaux

Les enjeux sur cette parcelle :
- Localisation stratégique en hyper centre avec passage de piéton et véhicules
- Intérêt patrimonial extérieur et intérieur (parquet, cheminées)

Les moyens d'actions :
1) Rencontre des propriétaires ;
2) Arrêté de mise en sécurité si pas d'actions (urgence ou ordinaire selon l'évolution des désordres) ;
3) Taxe sur vacance des locaux d'habitation TVLH

Fiche immeuble stratégique n°12 - 1 Place Belfort

Parcelles AH0309.
Propriétaire bailleur

Les enjeux sur cette parcelle :
- Entrée de ville ;
- Bâtiment avec du caractère – enjeux patrimoniaux ;
- À proximité du cours d'eau : fraicheur ;

Les points forts :
- Potentiel d'aménagement de terrasse par l'extérieur sur l'arrière ;
- Emplacement stratégique entre la gare et le centre-ville.

Les difficultés :
- Bord de route RD – sur un rond point : très passant et bruyant ;
- Pas de stationnement dédié, du stationnement public à proximité : capacité ? ;
- Toiture à reprendre ;
- Sécurité : épaufrement enduit façade sud.

4 logements :
- RDC : duplex 90 m² G (éner) ;
- R+1 : 54 m² G (dégra) ;
- R+2 : 53 m² G (éner) ;
- R+2 : 50 m² G (éner).

Combien occupés et vacants ?

Local commercial loué (réparation smartphones)

2026 : visite SOLIHA + COR. Le propriétaire étudie un projet de rénovation et a mis en vente l'immeuble en parallèle si une opportunité se présente.

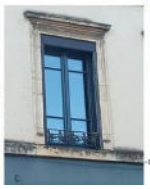
Trouver l'annonce



Volet foncier

Mise en sécurité











Fiche immeuble stratégique n°13 – 2 b à 10 rue de l'égalité

Renouvellement urbain

4 RUE DE L EGALITE
Parcelle AE0320 – 37 m²
Propriétaires occupants ?

6 à 10 RUE DE L'EGALITE
parcelles :
- AE0676 – 164 m² : 2 locaux commerciaux, 3 appartements (2 vacants)
- AE0675 – 78 m² : local commercial, appartement, dépendance
- AE0316 – 235 m² : local commercial

Propriétaire

2 B RUE DE L EGALITE
Parcelle AE0319 – 53 m²
Propriétaire : indivision



2 PL GENERAL DE GAULLE
Parcelle AE1153 – 150 m²
Propriétaire : SCI PERICLES

4 propriétaires différents sur l'ilot

9001 RUE DE L ANCIENNE PROVIDENCE
Parcelle AE0317 – 500 m²
Propriétaire : SCI

Fiche immeuble stratégique n°13
2 b à 10 rue de l'égalité

Renouvellement urbain



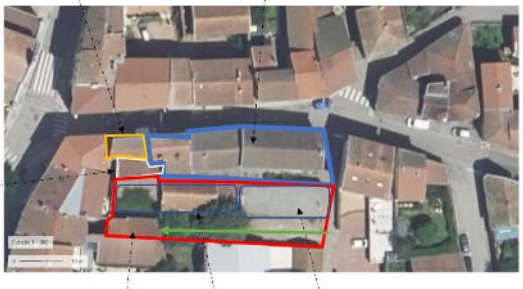
16

Fiche immeuble stratégique n°13 – 2 b à 10 rue de l'égalité

Renouvellement urbain

Occupé par le propriétaire ?

3 RDC vacants
4 logements vacants ? Ou 6 ?
Accès indépendant RDC – étages ?



Immeuble Vacant ? Occupé ?

Accès voiture

Garage : occupé ? Loué ?

Mauvais état

7 garages
133 m²
Tous loués ?
À qui / quel immeuble ?

Fiche immeuble stratégique n°13 – 2 b à 10 rue de l'égalité

Projet

R : rénovation
D : démolition

Quid usage des rez-de-chaussée ?
PLU : commerce non protégé, transformation possible

aménagement rez-de-jardin (désimperméabilisation, végétalisation) et terrasses par l'extérieur pour les immeubles donnant sur la rue de l'égalité

construction de 5 garages (surface environ 100 m²) dans la continuité des existants

enjeu de requalification de l'espace public

Renouvellement urbain



Proposition d'actions

1) Suivi DIA
2) Rencontre avec EPORA
3) Courriers aux propriétaires pour rencontre

Fiche immeuble stratégique n°14 – 25 rue du 8 mai 1945 (immeuble cordonnier)





Parcelle : AE0216
Propriétaires

- ✓ RDC commercial vacant
- ✓ Accès indépendant commerce / logement
- ✓ 2 appartements T2 vacants : un seul appartement aux impôts ?
- ✓ Sous combles :
  - Transformation d'usage logement ? ! Hauteur sous plafond
  - Création duplex avec appartement en-dessous ?
  - Non aménagé ?

→ un potentiel de grande dégradation

Volet foncier

En vente à 85 000 €

Les points faibles
- Cage d'escaliers très étroite ;
- Très dégradé, montants travaux important ;
- La configuration des espaces extérieurs (arrière cour couverte et jardin) est moins facile à aménager pour plusieurs logements que pour un seul.

Les enjeux sur cette parcelle :
- Éléments patrimoniaux à mettre en valeur (parquet, cheminée) ;
- Curer la partie arrière pour agrandir la cage d'escalier et aménager un accès au jardin (85 m²) pour créer un espace extérieur par logement ;
- Situé dans l'hypercentre commerçant et à proximité du parking de l'église.

Cible :
- PO primo accession pour création duplex ou triplex
- PB location grand logement duplex triplex avec espace extérieur privatif et généreux (pour néo arrivant avant achat)

OU un T2 et un T3 en duplex avec espace extérieur partagé ou à morceler (ou que pour un des deux logements).
→ La configuration de l'extérieur engendre un logement qui serait plus adapté à un seul et même ménage ;
→ Des modélisations 3D de principes de reconfiguration aideraient les acheteurs à se projeter.
Superficie totale logement

Fiche immeuble stratégique n°15 – 27 Rue de l'égalité

Parcelle : AE0055
Propriétaires : COPRO

Volet immobilier

RDC acheté par un PO et occupé
1er et 2ème étage plateaux bruts à la vente – vacant

Situation stratégique en hypercentre
Bâtiment au caractère patrimonial



Fiche immeuble stratégique n°16 – 27 Rue de l'égalité

Volet habitat indigne | Mise en sécurité

Parcelle : AE0302
Propriétaires (occupants ?)

Maison de ville

Epaufrement d'enduit mettant à nu un mur en pisé (angle), occupé par les propriétaires.

Les enjeux sur cette parcelle :
- Mise en sécurité (quelle évolution depuis avril ?) ;
- Façade
- Rénovation énergétique ?



Fiche immeuble stratégique n°17 – 31, 33 et 35 rue Thimonnier

Volet foncier | Mise en sécurité

Maisons de ville – hypercentre

Publics cibles :
- primo accédant : primes primo + espace extérieur + potentielle « grande dégradation » ?
- PB locatif : prime ANAH vacance + espace extérieur + moyenne ou gde dégra ?

Les enjeux sur cette parcelle :

- Mise en sécurité n°35 (volets + eaux de pluie) ;
- « Petits » extérieurs à l'arrière à valoriser ?
- Immeuble 134 appartient à la commune : démolition et cession à parcelle 712 pour aménagement d'un extérieur ? Logement d'urgence à relocaliser le cas échéant.







Rue du trésor
AE0134
38 m²

N°31
AE0712
Vacant – 2 appartements
2023 : réponse questionnaire étude vacance « compromis signé »
2026 : vendu : projet aménager deux logements ?
! fresque Barthélémy Thimonnier

N°33
AE0136
Prop.
Vacant
En vente

N°35
AE0137
Prop
Vendue en 2022 à 38 000 €
(65 m²)
Vacant
A priori pas de budget pour rénover

Fiche immeuble stratégique n°18 – 29 rue de l'hôtel de ville

Immeuble d'hyper-centre avec rez-de-chaussée commercial vacant (depuis 2026)

Reconfiguration à l'échelle de plusieurs immeubles avec l'arrière ?

Volet immobilier



Fiche immeuble stratégique n°19 – 7, 11 et 13 rue du Onze novembre 1918

Volet immobilier



Parcelle AE0716 - 7 rue du Onze novembre 1918



Parcelle AE0413 - 11 rue du Onze novembre 1918
Parcelle AE0412 – 13 rue du Onze novembre 1918