



Ministère de la
Transition Ecologique et
Solidaire
Ministère de la
Cohésion des Territoires



Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le
ID : 026-200040459-20220628-2022_06_28_606-DE



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN Du centre-historique de Montélimar

2022-2027

Convention n° 026PRO023

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Fermin CARRERA, vice-président en charge de l'habitat, dûment habilité par délibération en date du **XXX**,

l'État, représenté par Madame la Préfète du Département de la Drôme, Elodie DEGIOVANNI,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Elodie DEGIOVANNI, déléguée locale de l'Anah dans le Département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

la commune de Montélimar, représentée par son Maire, Monsieur Julien CORNILLET, dûment habilité par délibération en date du **XXX**,

le Conseil Départemental de la Drôme, représenté par sa Présidente Madame Marie-Pierre MOUTON, habilitée à cet effet par décision de la commission permanente en date du **XXXX**,

l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme-DRAC, représenté par Monsieur Philippe Aramel, Architecte des Bâtiments de France,

la Fondation du Patrimoine, organisme privé à but non lucratif et reconnu d'utilité public par décret du 18 avril 1997, dont le siège social se situe 153 bis avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine, représentée par Monsieur André SORDET, délégué départemental de la Drôme,

PROCIVIS Vallée du Rhône, représenté par son Directeur Général Monsieur Stéphane SAUTIER,

Action Logement Services sis 14-66 avenue du Maine 75682 PARIS CEDEX représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Nicolas BONNET ci-après dénommé Action Logement,

la Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56 rue de Lille 75007 Paris, représentée par Monsieur Hubert ROCHE, en sa qualité de Directeur Territorial Drôme et Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 1 juin 2020,

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

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 08 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2019-2024, adopté par le Département de la Drôme, le 21 décembre 2018 et le règlement du Fonds Unique Logement Habitat (FULH), adopté en commission permanente le 04 juillet 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Montélimar-Agglomération le 09 mars 2022,

Vu la convention cadre « Action Cœur de Ville » 2018-2022 de Montélimar, signée le 25 octobre 2018 et son avenant n°1,

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2020-01.014-007 portant création de l'opération de revitalisation territoriale (ORT) de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en date du 14 janvier 2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en **date du XXXX**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Montélimar, en **date du XXXXXX**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Drôme, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 14 décembre 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région **en date du XXXXXX**,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 02 mai 2022 au 03 juin 2022 inclus, en application de l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation, de la sorte :

- À la Direction de l'urbanisme et du logement, Centre municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier à Montélimar, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- À la Mairie de Montélimar, place Emile Loubet, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- À la Maison de l'Économie, dans les locaux d'Action Cœur de Ville, 1 montée Saint-Martin à Montélimar aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Sur le site internet de l'Agglomération <https://www.montelimar-agglo.fr/vie-quotidienne/logement-et-urbanisme> ;
- Sur le site internet de la commune de Montélimar <https://www.montelimar.fr/au-quotidien/actualites> ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Préambule | 6 |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application..... | 13 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux..... | 13 |
| 1.1. Dénomination de l'opération..... | 13 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention..... | 13 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération. | 16 |
| Article 2 – Enjeux..... | 16 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération | 18 |
| Article 3 – Volets d'action..... | 18 |
| 3.1. Volet urbain..... | 18 |
| 3.2. Volet foncier et immobilier..... | 18 |
| 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé..... | 20 |
| 3.4. Volet copropriété en difficulté..... | 22 |
| 3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique..... | 24 |
| 3.6. Volet patrimonial et environnemental..... | 27 |
| 3.7. Volet économique et développement territorial..... | 29 |
| 3.8. Volet accession à la propriété..... | 30 |
| 3.9. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat..... | 30 |
| 3.10 Volet social..... | 31 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation..... | 33 |
| 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention..... | 33 |
| 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah..... | 33 |
| 4.3 Objectifs quantitatifs conventionnement sans travaux..... | 33 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires..... | 35 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération..... | 35 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | 35 |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Montélimar Agglomération..... | 36 |
| 5.3. Financements de la commune de Montélimar..... | 37 |
| 5.4. Financements du Département..... | 38 |
| Article 6 – Engagements des autres partenaires financeurs de l'opération..... | 38 |
| 6.1. Engagements de PROCIVIS..... | 38 |
| 6.2. Partenariat avec l'UDAP..... | 39 |
| 6.3. – Partenariat avec la Fondation du Patrimoine..... | 40 |
| 6.4. Engagements de la Banque des Territoires..... | 41 |
| Article 7 - Partenariat avec Action logement Services..... | 41 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation..... | 43 |
| Article 8 – Conduite de l'opération..... | 43 |
| 8.1. Pilotage de l'opération..... | 43 |
| 8.2. Suivi-animation de l'opération..... | 43 |
| 8.3. Évaluation et suivi des actions engagées..... | 44 |
| Chapitre VI – Communication..... | 46 |
| Article 9 - Communication..... | 46 |

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 47

| | |
|---|----|
| Article 10 - Durée de la convention..... | 47 |
| Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention..... | 47 |
| Article 12 – Transmission de la convention..... | 47 |
| Annexe 1 : Carte du périmètre de l'OPAH-RU, des îlots en renouvellement urbain et des immeubles prioritaires..... | 49 |
| Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires..... | 50 |
| Annexe 3 : Liste des parcelles constitutives des îlots identifiés pour les opérations de renouvellement urbain..... | 52 |
| Annexe 4 : Liste des immeubles tenus pour un projet VIR/DIIF..... | 53 |
| Annexe 5 : Liste des copropriétés en difficulté..... | 54 |
| Annexe 6 : Carte des linéaires éligibles aux aides façades Anah..... | 55 |
| Annexe 7 : Planning prévisionnel des études..... | 56 |

Préambule

L'Agglomération de Montélimar est située au cœur du sillon rhodanien. Dotée d'importants axes de communication, à mi-chemin entre Valence et Orange, à équidistance de 4 métropoles (Grenoble, Lyon, Marseille et Montpellier) et au carrefour de 3 parcs naturels régionaux, elle dispose d'une forte attractivité, qu'elle soit résidentielle ou économique. Elle compte 66 944 habitants en 2018. Elle est composée de 27 communes depuis le 1^{er} janvier 2021 (la commune de Puy-Saint-Martin ayant rejoint le territoire) : 1 ville-centre Montélimar, 11 communes intermédiaires et 15 communes rurales dont 1 commune pôle d'appui.

Au vu de son attractivité, le territoire se développe fortement. Il convient d'encadrer ce développement pour en tirer profit et non le subir, que ce soit en termes de qualité urbaine et paysagère, d'étalement urbain, de concurrence entre les nouveaux quartiers et les centres historiques, de périurbanisation, de confortement des équipements et services publics.

L'Agglomération met actuellement tout en œuvre pour anticiper et planifier son développement. Elle a participé activement au lancement d'un SCOT à l'échelle de 8 EPCI du sud Drome / sud Ardèche et Nord Vaucluse. Outre, sa compétence en matière d'habitat, elle s'est dotée en mars 2017 de la compétence en matière d'urbanisme. A ces titres, elle est dorée d'un PLH et est en cours d'élaboration d'un PLU intercommunal. Elle a élaboré son premier projet de territoire en 2021 et les études du PCAET viennent d'être lancées.

Au-delà de la planification, elle s'est positionnée sur les derniers dispositifs mis en place par l'Etat pour la reconquête des centres-villes. A ce titre, elle a été signataire de la convention Action Cœur de Ville avec la Ville de Montélimar et de la convention Petite Ville de Demain avec le pôle d'appui de Cléon d'Andran. Toutefois, le territoire n'a pas mis en œuvre un programme de renouvellement urbain au titre de l'ANRU.

Concernant particulièrement Montélimar, le dispositif « Action Cœur de Ville » est bien lancé avec plusieurs actions mises en place ou encore en cours d'étude. Le volet habitat est particulièrement étoffé, avec une opération de ravalement obligatoire lancée, une nouvelle OPAH faisant l'objet de la présente convention, un Site patrimonial remarquable à l'étude...

La ville de Montélimar, ville-centre d'Agglomération, compte 39 415 habitants en 2018 ce qui en fait la deuxième ville la plus peuplée de la Drôme, après Valence. Elle bénéficie d'une situation avantageuse, à mi-distance de Lyon et Marseille, et reliée par le Rhône, l'A7 et la voie de chemin de fer. Elle constitue le pôle principal d'un bassin de vie de 46 communes, à cheval entre la Drôme et l'Ardèche. La ville médiévale, qui correspond aujourd'hui au centre historique, a connu dans sa période récente deux phases d'extension : d'abord l'apparition des faubourgs au XIX^{ème} siècle en lien avec le développement industriel local, puis l'émergence des banlieues pavillonnaires, au cadre de vie attractif et aux prix de l'immobilier abordables dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle ainsi que de quelques quartiers de collectifs sociaux. Profitant aux communes périurbaines, l'étalement urbain a aussi conduit à la dévitalisation du centre historique montilien, qui pâtit aujourd'hui d'une image négative auprès des actifs et familles.

Le manque d'attrait s'explique tant par la faible qualité et la typologie du bâti que par les espaces publics dégradés et peu attractifs de certains secteurs. Ensemble dense et minéral, rues étroites, immeubles bas et petits logements mal éclairés sont les caractéristiques d'une trame urbaine médiévale qui ne correspond plus aux critères de confort actuels. Au regard de leur état de dégradation, la valeur patrimoniale de nombreux immeubles apparaît comme un maigre atout. Pour preuve, la vacance des logements ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années. En parallèle, le taux de pauvreté augmente. Il est de 30 % en 2016, soit dix points de plus que pour l'ensemble de la commune. Une grande partie de l'Est du centre-ville est d'ailleurs en Quartier Politique de la Ville (la Ville compte 2 autres quartiers politique de la Ville que sont Nocaze et Pracomtal.

Cette paupérisation s'accompagne d'un desserrement des ménages : entre 2010 et 2016, le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté de 17 %.

En bref, le centre historique concentre les situations sociales complexes, et attire très peu les actifs, qui préfèrent s'installer en périphérie, alors même que les enjeux de développement durable appellent à une rationalisation de l'usage de l'espace.

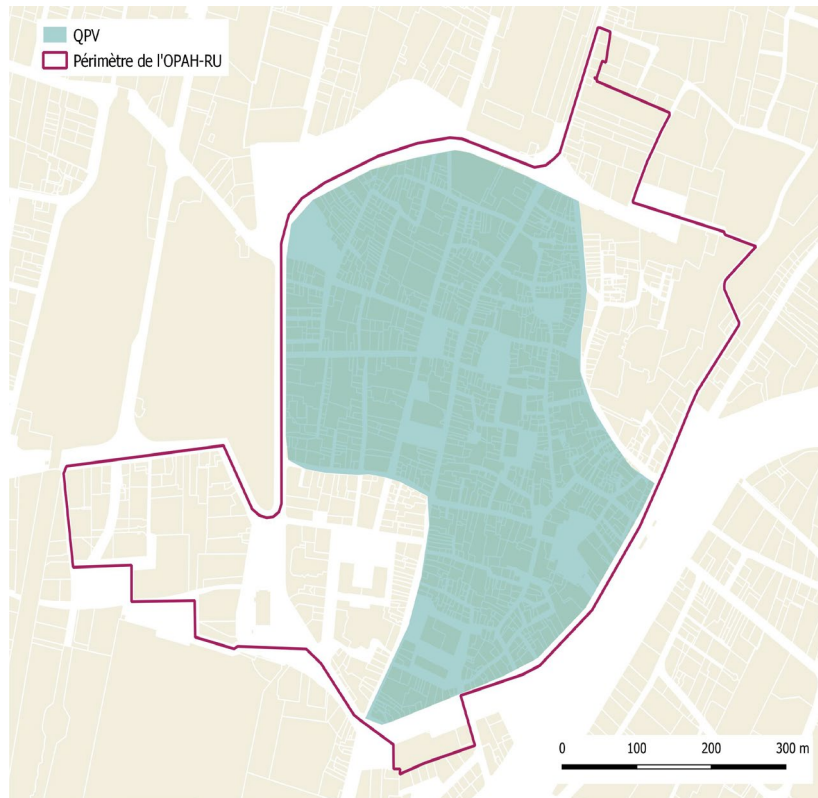


Figure 1 : Périmètre de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Montélimar

Un centre historique à haute valeur patrimoniale

La ville de Montélimar est fondée à l'Antiquité, en témoigne son organisation selon un plan classique de cité gallo-romaine : l'axe nord-sud appelé *cardo* est l'actuelle rue Pierre Julien, l'axe est-ouest à savoir le *decumanus*, la rue Saint Gaucher. Au Moyen-Âge, la ville se mure derrière des remparts. La famille Adhémar, à l'origine de la construction du château de Montélimar, qui domine encore le centre historique, administre la ville et ses environs jusqu'au XIV^{ème} siècle. C'est à cette période qu'est dessinée la trame médiévale qui organise encore aujourd'hui une partie du centre et dont les reliquats jalonnent l'espace essentiellement piéton (porte Saint Martin, place du marché, etc.). Les îlots denses et nombreuses impasses de la partie ouest en sont l'héritage direct. Une partie non négligeable du bâti est également d'époque : 8 % des immeubles datent d'avant 1700. La pierre demeure un matériau de construction majeur du centre historique, si bien que près de la moitié des immeubles revêtent un caractère patrimonial certain. Huit d'entre eux sont classés au titre des Monuments Historiques, si bien que l'ensemble du centre historique est situé dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, et que l'Architecte des Bâtiments de France est amené à donner un avis architectural sur l'ensemble des projets de réhabilitation qui ont lieu. Plus généralement, cela fait du centre historique un ensemble patrimonial à protéger.

Pour ce faire, un SPR (Site Patrimonial Remarquable) est en cours d'élaboration en vue de mieux organiser et réglementer la protection du patrimoine architectural montilien. Le Site Patrimonial Remarquable devrait être créé par le Ministère de la Culture au 1^{er} semestre 2022 et un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine devrait être approuvé en 2023.

Le caractère patrimonial constitue autant un atout qu'un inconvénient pour la revitalisation d'un centre ancien : sa préservation contribue au cadre de vie attractif, mais peut aussi compliquer les projets de réhabilitation. Un équilibre entre la protection du patrimoine et son évolution est à trouver pour revitaliser le centre historique et répondre aux besoins actuels des ménages.

Un parc de logements fortement orienté vers le locatif à destination des petits ménages

Le parc de logements du centre historique de Montélimar (quartier de la gare et début de l'avenue Saint-Martin compris) est de 3667 logements en 2017, soit 17,6 % de l'ensemble des logements montiliens. Même s'il y a eu quelques constructions récentes, la majorité du bâti est ancien : 76 % des logements datent d'avant 1948 et 8 % d'avant 1700. Le patrimoine bâti le plus ancien est concentré le long de la rue Pierre Julien et aux abords du château.

90 % des logements sont des appartements (on recense seulement 338 maisons de ville). Conformément à la trame urbaine ancienne, la grande majorité des immeubles sont de petite taille (de 1 à 5 logements). Surtout, la moitié des logements du centre historique a une surface de moins de 55 m². Ces logements de très petite taille attirent des ménages en situation précaire : retraités aux faibles revenus, familles monoparentales, bénéficiaires des minimas sociaux, etc. La population est particulièrement fragile dans la partie Est de la ville (quartier du Fust), tandis que la partie Ouest concentre une forte part de personnes âgées (16 % de plus de 80 ans dans le découpage Iris de l'Insee « Ville-Basse », contre 7 % à Montélimar). Les actifs et familles sont sous-représentés, faute de grands logements et de places de stationnement dans le centre historique.

Le parc de logements du centre-ville a une vocation locative importante (55 % des logements loués, logements sociaux compris). Dans le détail, on compte 1769 logements loués privés, dont 144 logements conventionnés ANAH sur le périmètre d'étude en 2018, ainsi que 234 logements sociaux et communaux. Ainsi, 10 % de l'ensemble du parc de logements est à prix social (19 % de logements sociaux à Montélimar). Le parc social est presque exclusivement situé dans la partie Est de la ville. Dans une optique de mixité sociale, et même s'il existe quelques appartements de cachet, l'offre de grands logements à destination des actifs et familles reste insuffisante.

Une dégradation généralisée des logements et un entretien à moindre coût, qui nuisent à l'attractivité du centre-ville

Le repérage de la dégradation réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 228 immeubles vétustes ou présumés dégradés, représentant 656 logements (18 % de l'ensemble du parc) sur le périmètre de l'OPAH-RU. Si le manque d'entretien du bâti est généralisé dans l'ensemble du centre historique, des poches de forte dégradation sont clairement identifiables le long de la rue Pierre Julien (notamment ses extrémités, ainsi que l'îlot au sud de la place des Halles), et la partie ouest du centre (quartier du Fust, rue Monnaie Vieille, rue Maurice Meyer). Cette dégradation est en partie le fait de propriétaires occupants n'ayant pas les ressources nécessaires à la réhabilitation de leur bien. Mais la majorité des logements dégradés s'explique par un manque d'entretien (voire délaissement) de propriétaires bailleurs peu soucieux de la qualité des logements qu'ils louent. Aujourd'hui, nombre d'entre eux éprouvent des difficultés à trouver des locataires, et envisagent de vendre leur patrimoine. Un quart des bâtiments dégradés (mais représentant la moitié des logements) sont des copropriétés à majorité locative, dont la gestion est assurée à minima. On dénombre près de 140 copropriétés fragiles au sens de l'Anah réparties sur l'ensemble du centre historique montilien. Ces copropriétés ne sont pas toutes suivies par un syndic professionnel, une partie d'entre elles ne sont même pas constituées. La majorité de ces logements sont en situation de précarité énergétique voire de non-décence.

En 2021, 16 procédures de mise en sécurité ont été ouvertes sur le centre historique, venant s'ajouter aux 19 procédures en cours. 10 squats sont également identifiés et surveillés. Il y a par ailleurs eu 29 dossiers de manquement au Règlement Sanitaire Départemental ouverts en 2021, 10 dossiers d'incurie et 3 logements insalubres en cours.

Ces cas sont la partie visible d'un grand nombre de logements présentant un danger pour leurs habitants, qu'il soit d'ordre physique ou sanitaire.

Une dynamique balbutiante de rénovation a été observée au cours de l'étude pré-opérationnelle, largement encouragée par la nouvelle équipe municipale, elle est un signe favorable à la réussite de la future OPAH-RU. Globalement, les travaux entrepris le sont souvent à moindre coût et les investisseurs ont souvent une vision à court terme. Au vu des projections peu optimistes de la rentabilité de leur immeuble, ils ne s'engagent alors pas dans des programmes de travaux ambitieux.

Une vacance de longue durée, conséquence d'un marché immobilier atone

En 2019, sur le périmètre d'OPAH-RU, on recense 27 % de logements privés vacants (soit près de 1 000 logements). Parmi eux, 385 logements (soit 10.5 % de l'ensemble du parc) le sont depuis plus de 2 ans, ce qui correspond à des situations de vacance structurelle (biens inadaptés ou très dégradés, patrimoine en dormance, etc.). Plus encore, près d'une centaine d'immeubles complètement vacants depuis au moins deux ans ont été identifiés. Ce qui représente un potentiel de remise sur le marché d'environ 200 logements. La vacance « frictionnelle » (de 0 à 2 ans) aussi présente dans le centre historique montilien s'explique en grande partie par la qualité médiocre du parc locatif.

La vacance est aussi une des conséquences d'un marché de l'immobilier détendu sur le centre-ancien. Le prix moyen des ventes pour ces 5 dernières années est de 1 239 €/m², contre 1 431 €/m² en moyenne sur Montélimar pour un appartement. Malgré les prix abordables, les logements anciens attirent très peu les primo-accédants (réticents à l'idée de vivre dans le centre historique et de financer des travaux de réhabilitation), plutôt attirés par les opérations d'habitat individuel groupés en périphérie du centre ou sur les communes périphériques. Seuls quelques petits bailleurs investissent dans des logements du centre-ville. Mais ne connaissant pas leurs droits aux subventions publiques ou ne souhaitant pas en bénéficier, ils réalisent souvent les travaux eux-mêmes et à minima.

La transformation de ces logements vacants, parfois à l'échelle de plusieurs immeubles, qui nécessite souvent une intervention publique, est une véritable opportunité pour engager une transformation de l'image du centre historique, donner confiance aux investisseurs et attirer des ménages accédants.

Des démarches en cours pour la revitalisation du centre historique de Montélimar

Devant ce constat, les collectivités ont déjà engagé des démarches pour tenter d'infléchir le marché du logement du centre ancien et le rendre plus attractif.

Le PLH

A échelle intercommunale, le PLH vient d'être adopté le 09 mars 2022. Il définit la politique de l'habitat sur la période de 2021-2027.

Son objectif principal est d'enrayer la dynamique de marché actuelle qui se caractérise par une faible attractivité des centres villes au profit des périphéries. Pour ce faire, il est prévu de requalifier en priorité le parc ancien des centres bourgs/villes, « disqualifiés de fait par la production neuve » et de limiter l'étalement urbain. De fait, il s'agit à la fois d'aider les personnes modestes propriétaires en centre ancien qui n'ont pas les moyens d'engager des travaux lourds, mais aussi de diversifier l'offre de logements afin d'être en mesure d'accueillir des familles et de favoriser la mixité sociale. Ces objectifs passeront par le développement de stratégies foncières nouvelles pour faciliter les opérations de renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants.

Le PLU

- Approuvé en 2014, le PLU de la Ville de Montélimar entend accompagner une évolution démographique soutenue de + 1.3 %/an sur la période 2014-2025, en cohérence avec le PLH basé sur une croissance de +1,2%. Compte tenu des besoins de rationalisation de l'espace et de l'objectif national de limitation de l'étalement urbain, le centre historique et son taux de vacance des logements très élevé apparaît comme une opportunité à saisir. Par souci de cohérence, le projet d'aménagement local prévoit la limitation des commerces en périphérie et entend privilégier leur maintien en centre-ville. Une nouvelle procédure de modification du PLU doit être menée en 2022-2023 pour intégrer une orientation d'aménagement en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville sur le secteur le plus dégradé de la Ville et renforcer les prescriptions réglementaires pour limiter l'effet de concurrence de la périphérie.
- L'écriture d'un PLUI à l'échelle de Montélimar Agglomération est engagée et aura pour objectif la revitalisation du centre historique montilien, en priorisant le renouvellement de la Ville sur elle-même.

Le Site Patrimonial remarquable

Un Site patrimonial remarquable est en cours d'étude sur le centre historique de Montélimar et ses abords, dans l'objectif de qualifier le bâti et les espaces publics, renforcer l'attractivité et attirer les investisseurs du fait des aides de la Fondation du patrimoine et de la défiscalisation Loi Malraux possible. Le diagnostic a été réalisé sur 2020-2021, un périmètre a été proposé à l'inspecteur national des sites le 10 novembre 2021. Mi-2022, le dossier sera présenté à la Commission nationale en vue d'un classement par le Ministère de la Culture. A la suite, un règlement sera établi, ce qui permettra à chaque porteur de projet de bien identifier en amont les règles qui s'imposeront à eux. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine devrait être opposable aux projets courant 2023.

Les dispositifs précédents d'intervention sur l'habitat privé

- Les pouvoirs publics ont par le passé mis en place différents dispositifs afin d'améliorer l'image du centre historique. Entre 2011 et 2016, une OPAH – Renouvellement Urbain est conduite par la commune sur le centre ancien de Montélimar. A l'occasion, 127 logements ont été subventionnés pour amélioration. Plus de ¾ de ces logements étaient en situation de péril, d'insalubrité, ou d'extrême dégradation. Si cette opération a permis une amélioration certaine du centre ancien, ses effets n'ont pas eu l'ampleur escomptée, et ce pour plusieurs raisons :
 - le dispositif a été considéré comme contraignant par les propriétaires bailleurs, qui ont eu du mal à s'engager sur des niveaux de travaux élevés souhaités par l'Anah compte tenu de l'état du bâti ;
 - il n'a pas mobilisé d'outils coercitifs, qui auraient été pourtant nécessaires pour agir sur les situations les plus complexes et inciter les autres propriétaires à être proactifs plutôt que attentistes..
- Le "PIG" drômois contractualisé entre l'Etat-Anah et le Département, actuellement en place jusqu'à la fin de l'année 2021, permet de soutenir les projets d'amélioration énergétique sur le territoire communautaire. Il est cependant peu mobilisé sur le secteur du centre-ancien.
- Par ailleurs, le PIG LH2I (Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent) a permis en 5 ans la réalisation de 37 visites sur le centre ancien au titre de l'habitat indigne.
- Une opération façade intercommunale, soutenue par la Ville de Montélimar existe de longue date. Elle permet de subventionner les travaux d'embellissement des façades du centre-ville et des principales pénétrantes de Montélimar. Entre 2017 et 2019, une dizaine de façades ont été ravalées dans les conditions de cette aide. Le nombre de projet a doublé récemment en lien avec le doublement de la subvention octroyée au niveau de l'Agglomération par la Ville (depuis 2019), une campagne de communication incitative et l'instauration du ravalement de façades obligatoire à partir de 2020.

Le dispositif Action Cœur de Ville : un cadre de projet opportun

Devant le constat de dévitalisation de nombreux centres de villes moyennes en France, l'Etat a lancé en novembre 2017 le programme Action Cœur de Ville, qui concerne près de 222 villes dont celle de Montélimar. L'objectif général de revitalisation des centres-villes envisage plusieurs axes d'intervention :

- AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat,
- AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- AXE 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- AXE 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- AXE 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

La transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville sont intégrés au projet comme thématiques transversales.

Une convention-cadre signée en septembre 2018 entre l'Etat, les partenaires du dispositif, Montélimar Agglomération et la Ville de Montélimar, et complétée par un avenant en mars 2021, a inscrit des projets à réaliser pour s'inscrire dans cet objectif de redynamisation du centre historique.

Une étude urbaine pré-opérationnelle sera réalisée concernant le secteur sud-est du centre-ville au 2nd semestre 2022 (Périmètre compris entre l'ancien Couvent des Carmes, la rue Monnaie Vieille, le Boulevard du Fust et la rue Cuiraterie) afin de valider un projet de recomposition urbaine et paysagère sur ce secteur.

En février 2020, la ville a signé avec l'Etat une convention pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Déclinée en plusieurs volets dont celui de l'habitat, l'ORT permet de disposer d'une batterie d'outils complémentaires, mobilisant plus directement les partenaires financeurs, et ouvrant des possibilités de défiscalisation (loi dit « Denormandie »).

L'OPAH-RU, outil important de l'Axe 1 du dispositif « Action Cœur de Ville », répond aux enjeux de redynamisation du centre-ville dont le volet Habitat est considéré comme fondamental et complémentaire aux autres outils déployés : FISAC, Aides directes aux commerçants, rénovation des espaces publics, ouverture de nouveaux équipements publics...

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU réalisée entre septembre 2019 et mars 2021

Au préalable de l'OPAH-RU, une étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat privé du centre ancien de Montélimar a été menée par le groupement SOLIHA Drôme/Le Creuset méditerranée/Atelier Skala, sous la maîtrise d'ouvrage de Montélimar Agglomération. Elle a confirmé la pertinence de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé pour le centre historique de Montélimar, en complément des actions d'aménagement urbain et de revitalisation commerciale déjà en place.

Une organisation au service des porteurs de projets d'habitat

Dans le cadre de la mise en œuvre du SPPEH, Montélimar Agglomération propose un nouveau service aux particuliers pour bénéficier d'un accompagnement complet, du conseil à la mise en relation avec les professionnels, en passant par le financement et la conception jusqu'au suivi de performance. Le service est assuré par le CEDER dans le cadre d'une convention de partenariat.

En outre, Montélimar Agglomération, parti du constat que les porteurs de projets devaient se déplacer sur plusieurs sites de l'Agglomération et de la Ville, pour lancer leurs projets, avec de la perte d'information et d'efficacité, travaille à la mise en place d'un guichet unique : « la Maison des Projets ». Le propriétaire d'un immeuble avec un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages, pourra ainsi avoir un premier accueil pour avoir toutes les informations utiles que ce soit en lien avec l'enseigne commerciale, l'autorisation préalable à l'ERP, les aides pour la réhabilitation des logements, l'autorisation préalable pour occuper le domaine public pendant les travaux...

Le cas échant, il pourra être orienté sur le service expert adéquat dont les permanences seront assurées au sein de cette maison des Projets.

Une collaboration étroite, avec suivi des porteurs de projets, tableaux de bord... est donc prévue entre le SPPEH, le service Habitat, la direction Action Cœur de Ville, l'animateur de l'OPAH-RU, l'animateur d'un éventuel PIG local, l'architecte-conseil...

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, la Ville de Montélimar, l'État, l'Anah, le Département de la Drôme, Action Logement, Procivis, la Banque des Territoires, la Fondation du Patrimoine, décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée OPAH-RU du centre historique de Montélimar.

Cette opération s'inscrit dans le volet habitat du programme Action Cœur de Ville de la ville de Montélimar.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre géographique

La carte présentée en annexe 1 à la convention précise le périmètre de l'étude (et fait foi). Ce périmètre s'inscrit intégralement dans le périmètre ORT. Il recouvre le centre historique de Montélimar appelé l'«écusson» ainsi que les faubourgs au sud de la gare et le début de l'avenue Saint-Martin, dont les limites sont :

- L'avenue Saint Martin du n°2 au n°24 (uniquement côté pair)
- La rue du Tour de Ville du n°1 au n°3ter (uniquement côté impair)
- La rue de Narbonne
- La montée du Bouton d'Or du n°1 au n°9 (uniquement côté impair)
- La place du Fust du n°41 au n°57 (côté impair uniquement)
- Le boulevard du Fust du n°1 au n°39 (côté impair uniquement)
- Le boulevard Meynot du n°1 au n°45 (côté impair uniquement)
- L'avenue du Général De Gaulle du n°4 au n°12 (côté pair uniquement)
- La place du Théâtre au n°1, n°6, n°7 et n°8
- La rue René Cassin
- L'impasse André Ducatez (côté impair uniquement)
- La rue André Ducatez du n°1 au n°13 (côté impair uniquement)
- L'avenue du Général De Gaulle du n°11 au n°41 (côté impair uniquement)
- Le boulevard Marre Desmarais du n°1 au n°43 (côté impair uniquement)
- Le boulevard Aristide Briand du n°1 au n°27 (côté impair uniquement)

Selon les fichiers fonciers, ce périmètre comporte au total 3 668 logements.

Principes de la stratégie d'intervention

La stratégie est construite à partir de deux types d'interventions complémentaires :

- **Le renouvellement urbain d'immeubles et d'îlots dégradés.** Cette action porte sur des secteurs concentrant des problématiques liées à l'habitat (vacance, dégradation, etc.), mais aussi présentant des opportunités de renouvellement fortes (localisation stratégique, besoin de recomposition urbaine). Ils feront prioritairement l'objet d'une maîtrise foncière publique, l'intervention d'opérateurs privés n'étant pas exclue. Ils feront l'objet d'opérations de démolitions reconstructions ou de restructurations avec pour objectif de créer une nouvelle offre de logements attractifs en adéquation avec les aspirations d'une nouvelle clientèle.

- **L'accompagnement des propriétaires privés à la réhabilitation de leurs logements.** Il s'agit à la fois d'améliorer la qualité de l'offre locative dans le cas des bailleurs, de limiter la production de trop petits logements voire d'inciter à mettre sur le marché des logements familiaux, et d'aider les propriétaires occupants à effectuer des travaux de réhabilitation, notamment sur le plan énergétique et de l'adaptation à la perte d'autonomie. Il s'agit par ailleurs d'inciter de nouveaux accédants à s'installer en centre-ville. **L'accompagnement des propriétaires pourra aussi prendre la forme d'actions coercitives pour imposer des travaux de rénovation sur des bâtiments ciblés, en cas de grande dégradation et d'absence de volonté de faire des propriétaires.**

Sur le centre-ville de Montélimar, pour un dispositif de revitalisation efficace, ces deux volets doivent s'articuler finement.

Ilots en recyclage

Cinq îlots, situés dans le centre historique, ont été retenus comme prioritaires pour la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain. Ils font partie d'une liste élargie d'îlots, pouvant constituer des opportunités de recyclage sur l'ensemble de la ville de Montélimar.

Ils sont représentés sur la carte en annexe 1. Les références cadastrales et les adresses des parcelles concernées sont listées en annexe 3.

Sur ces îlots, seront mobilisées des aides au financement du déficit d'opération d'aménagement par les partenaires de l'opération : éventuellement Anah (si présence de péril ou insalubrité), agglomération et Ville. Une première évaluation du calibrage de ces aides a été réalisée en phase « faisabilité » dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

La maîtrise foncière de plusieurs immeubles par la Ville de Montélimar sur le secteur du Boulevard du Fust, de la rue Meyer et de la rue Pierre Julien est acquise. La signature d'une convention d'études et de veille foncière avec l'EPOA le 10 décembre 2020, préalable à la signature d'une convention opérationnelle, permet à EPOA d'intervenir pour l'acquisition et le portage de nouveaux immeubles. L'EPOA s'est déjà mobilisé pour l'acquisition de 5 propriétés.

L'étude urbaine et paysagère qui va être menée sur le secteur Fust-Meyer au 1^{er} semestre 2022 permettra de définir une programmation et des outils adaptés à la requalification de ce quartier.

Par ailleurs, la collectivité a engagé une étude pour définir l'opportunité et la faisabilité de la création d'une Foncière qui pourrait intervenir à la fois sur du portage foncier, sur de la réhabilitation / reconstruction de partie de ville et sur de la gestion immobilière. Le conseil communautaire de Montélimar Agglomération a validé le principe de création d'une société d'économie mixte en séance du 08 décembre 2021.

Adresses prioritaires et demandes spontanées

Les actions de réhabilitation de logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH RU iront en priorité aux adresses identifiées comme prioritaires (liste en annexe 2 et localisation des adresses présentée sur la carte en annexe 1).

52 immeubles choisis pour leur état de dégradation avancé bénéficieront d'une animation renforcée pour garantir leur réhabilitation pendant le temps du dispositif d'OPAH-RU.

D'après les fichiers fiscaux de 2017, cela représente 259 logements dont 30 occupés par leurs propriétaires, 102 locatifs, et 127 vacants. Ils comprennent également 48 locaux commerciaux.

Parmi ces adresses :

- 25 comprenant 197 logements sont en copropriété ;
- 6 comprenant 19 logements sont des monopropriétés locatives ;
- 15 comprenant 39 logements, sont totalement vacantes

- 3 sont des monopropriétés occupées par leur propriétaire ;
- 1 est un hôtel particulier dont une grande partie des locaux est vide et qui pourrait faire l'objet d'un programme mixte.
- 2 sont d'anciens locaux d'activité avec un fort potentiel pour la création de logements.

Sur ces adresses, l'opérateur et les partenaires de l'OPAH-RU conduiront un suivi pro-actif, basé sur un plan d'action individualisé proposé par l'opérateur et suivi en comité technique partenarial. L'objectif est de mettre tous les moyens en œuvre, incitatifs et coercitifs, pendant la durée de l'OPAH-RU, pour que ces immeubles soient réhabilités et les situations d'habitat indigne qu'ils abritent éradiquées.

12 immeubles prioritaires sont situés en mitoyenneté avec des périmètres de renouvellement urbain, ils participent donc d'une stratégie plus large qui vise à combiner intervention publique et incitation du privé.

Cette liste est évolutive et pourra être modifiée dans le courant de l'OPAH-RU sur simple décision du comité de pilotage.

Enfin, les aides et l'assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par l'animateur de l'OPAH-RU s'appliquent également à toute demande spontanée de propriétaires occupants sous plafond de ressources Anah ou bailleurs dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et possédant un/des logements dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Enjeu 1 : Lutter contre la vacance de longue durée en remettant sur le marché des logements de qualité

Le centre historique de Montélimar connaît une situation de vacance de long terme qui préoccupe les élus. En 2019, 466 logements soit 14 % du parc du centre ancien, sont vacants depuis au moins 2 ans. Il s'agit par exemple de propriétaires bailleurs qui rencontrent de grandes difficultés à louer leur bien, des situations de blocage juridique (héritage, indivision) ou encore des dysfonctionnements dans la gestion des copropriétés. En général, les situations de vacance sont aussi liées à une dégradation avancée des logements ou une inadaptation au confort de vie actuel.

Cette vacance d'ordre structurel nécessite donc de mettre en place une action pro-active (immeubles prioritaires) pour décider les propriétaires à réhabiliter leur bien avant de le remettre sur le marché ou à vendre à des investisseurs prêts à le faire. Ces opérations de rénovation globale de logements vacants sont coûteuses, et il y a un enjeu à soutenir, par un financement multi-partenarial, les projets les plus complexes (forte dégradation, mise en valeur d'un immeuble patrimonial, fusion de logements). Ceci pour permettre la remise sur le marché de logements de qualité et adaptés aux attentes des ménages.

Le choix des îlots de renouvellement urbain a été déterminé en fonction de la vacance présente dans les immeubles. De fait, une partie importante de la vacance de longue durée devrait être résorbée lors des opérations de renouvellement urbain.

La remise sur le marché de logements vacants présente aussi un enjeu de communication auprès des propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU.

Enjeu 2 : Améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre l'habitat indigne

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer près de 230 immeubles d'habitat privés avérés ou présumés dégradés (656 logements), situés essentiellement dans la partie est du centre historique (quartier Saint Martin, Secteur Fust-Monnaie Vieille). Ce parc de logements dégradés est essentiellement locatif (78 %, hors vacance) et, dans certains cas, assume un rôle de parc social de fait.

Par ailleurs, la moitié des bailleurs ont exprimé leur difficulté à trouver des locataires, et 70 % estiment ne pas pouvoir engager des travaux de réhabilitation, par manque de ressources. Faute de signaux positifs sur le marché locatif local, certains se disent même prêts à vendre leur bien.

Pour une amélioration générale du parc locatif, il convient donc de communiquer auprès des bailleurs et de les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de travaux. Les mesures d'abattements fiscaux déjà mobilisables (dispositif Cosse et Denormandie) constituent des atouts à mettre en avant pour faire levier sur la décision des bailleurs d'investir dans le centre historique montilien.

De même, il y a un enjeu à poursuivre, avec les partenaires, l'identification des situations de mal logement, et se saisir d'outils adaptés pour contraindre les propriétaires indécidés à réaliser les travaux de mise en conformité des logements, et ainsi protéger la santé et la sécurité des ménages.

Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées, de leur structuration jusqu'à la mise en œuvre d'un programme de travaux

Certaines copropriétés confrontées à des problématiques d'organisation ou de gestion se trouvent en difficulté lorsqu'il s'agit d'engager des travaux de rénovation. Il est important de pouvoir les accompagner au plus tôt afin de prévenir la dégradation du bâti, pouvant mener à des situations de péril ou d'insalubrité. L'étude a d'ailleurs mis en lumière le lien de causalité entre le statut de propriété et l'état du bâti : alors même que les copropriétés concernent 44 % des logements, elles constituent 55 % du parc dégradé.

L'ensemble des copropriétés présentant des signes de fragilité dans le centre historique de Montélimar sont de petite taille (2 à 10 logements). Au sein d'immeubles très anciens, elles sont majoritairement composées de logements locatifs que les propriétaires entretiennent à minima. Les difficultés de gestion, constatées dans nombre de copropriétés non constituées, sont souvent un frein au projet de réhabilitation. Vingt-six sont inscrites dans les adresses prioritaires. Il conviendra au début de l'OPAH-RU de préciser pour chacune d'elles les interventions nécessaires, qui pourront concerner :

- l'organisation de la propriété ;
- l'apurement des impayés ;
- la définition d'un programme de travaux.

Enjeu 4 : Travailler à l'échelle de l'îlot pour changer l'image de certains secteurs et renouveler l'offre de logements

Le diagnostic réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a montré l'influence de la trame urbaine ancienne sur la forme et la qualité des logements. Certains quartiers médiévaux sont encore desservis par d'étroites impasses empêchant le bon éclairage des logements et favorisant le sentiment d'insécurité pour leurs habitants. Dans l'optique d'attirer de nouveaux ménages dans le centre historique, il semble nécessaire de recomposer ponctuellement la trame urbaine en vue de répondre aux critères de confort actuels (éclairage, extérieurs), et ce dans le respect et la préservation du patrimoine.

Par son inscription dans le dispositif Action Cœur de Ville, Montélimar se donne les moyens de revitaliser son centre historique, en actionnant les principaux leviers qui font l'attractivité d'un tel espace : habitat, commerces, espaces publics, équipements. Cet effort financier doit se concrétiser par le retour de ménages disposant d'un fort pouvoir d'achat à même de faire vivre les commerces.

Dans les secteurs les plus touchés par la vacance et la dégradation, la recomposition d'îlots doit permettre la création de logements adaptés aux familles (T3/T4 pourvus d'extérieurs), au sein d'un cadre de vie renouvelé : agrandissement de placettes et/ou de cœurs d'îlot, percement de trous de lumières, aménagement d'espaces verts, etc.

Enjeu 5 : Valoriser le caractère patrimonial des immeubles, support d'une nouvelle attractivité résidentielle

Situé au pied du château de Montélimar, et jalonné par six autres monuments historiques, le centre historique de la Ville est un secteur à protéger au regard de la richesse de son patrimoine. Cela est d'autant plus justifié que bon nombre d'immeubles non classés présentent des éléments architecturaux remarquables (escalier à vis, fenêtre à meneaux) mais trop souvent peu ou mal mis en valeur. L'un des enjeux de l'OPAH-RU réside donc dans la réhabilitation de logements en respectant le caractère patrimonial du bâti et en répondant aux critères de confort actuels en matière de volume et d'éclairage des pièces, de performance énergétique, et de présence d'espaces extérieurs. Pour les investisseurs à la recherche d'opportunités dans le centre ancien, la création prochaine d'un Site Patrimonial Remarquable ouvrira droit au dispositif de défiscalisation Malraux. Dans ces conditions, le patrimoine sera à la fois un atout résidentiel et une valeur économique à mobiliser pour la revitalisation du centre historique.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le projet de revitalisation du centre historique de Montélimar repose sur un ensemble d'interventions inscrites dans le dispositif Action Cœur de Ville, en particulier :

- **Recomposition de l'offre de logements** : Foncière (à créer en 2022) + EPORA (convention effective) + Bailleurs sociaux publics + accompagnement des porteurs de projets privés
- **Requalification des espaces publics** : giratoire Kennedy (réalisé début 2021), aménagement des abords du château de Montélimar, rénovation des artères commerçantes et des pénétrantes du centre-ville avec reprise de vieilles canalisations, restructurations de certaines places, rénovation des voiries aux abords de la Gare et des Allées Provençales, avec prise en compte des circulations modes doux et Personnes et Mobilité Réduite, réflexion sur les îlots de chaleur et la place de l'eau.
- **Développement culturel et touristique** : Mise en place d'un parcours signalétique patrimonial, rénovation de l'auditorium en espace culturel collectif, création d'un quartier culturel et créatif, réflexion sur le site des Carmes et la mise en valeur du château, accès facilité au château pour les modes doux.
- **Redynamisation commerciale** : FISAC, Hello Montélo. La vitalité commerciale passe notamment par l'accompagnement des commerçants dans leur installation, l'adaptation de l'offre aux nouveaux modes de consommation, l'implantation de quelques locomotives sur des rez-de-chaussée recomposés et la poursuite de la mise en place de leviers règlementaires évitant la concurrence en périphérie.
- **Développement des atouts patrimoniaux** : Etude SPR en cours. Création du SPR programmée mi-2022 et approbation PVAP courant 2023.

3.1.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|---|---|
| Requalifier les espaces publics | Nombre de projets d'espaces publics amorcés Nombre de projets finalisés Consommation de l'enveloppe financière dédiée |
| Redynamiser l'offre commerciale du centre-ville | Nombre d'installations de nouveaux commerces Evolution du nombre de commerces vacants |
| Valoriser les atouts patrimoniaux du centre-ville | Nombre de projets façades financés |

3.2. Volet foncier et immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Cinq secteurs prioritaires ont été identifiés sur le centre-ville pour des opérations de recyclage foncier et immobilier, afin de renouveler l'offre de logements disponibles sur le centre-ville.

- L'îlot des Halles, situé entre la place des Halles, la rue Saint Croix, la rue Pierre Julien et la rue Raymond Daujat, dit « îlot 1 » ;
- L'îlot Nord-Pierre Julien, situé entre la rue Pierre Julien, la rue Puits Neuf et la rue Sahut, dit « îlot 2 » ;
- Le 21, rue Saint Martin, dit « îlot 3 » ;
- L'îlot du Fust, situé entre le boulevard du Fust et les rues Mégisserie / Aleyrac / canal, dit « îlot 4 » ;
- L'îlot Monnaie Vieille, situé entre la rue de la Monnaie Vieille et le boulevard du Fust – dit « îlot 5 ».

A noter que des acquisitions foncières publiques sont actuellement en cours sur les deux derniers secteurs, soit par la Ville directement, soit par l'EPORA, et qu'une étude urbaine va par ailleurs être lancée. Les périmètres des îlots qui seront retenus pourront ainsi être amenés à évoluer.

Des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités d'intervention à retenir pour le traitement de ces îlots :

- Etude urbaine et pré-opérationnelle sur l'îlot Fust- Meyer (démarrage prévu en mai-juin 2022)
- Etude de création d'une Foncière et de définition des outils les mieux adaptés aux besoins du territoire pour le portage des projets de renouvellement urbain (à finaliser)
- Etude d'éligibilité RHI/THIRORI, sur les secteurs le nécessitant, pour calibrer finement le projet et valider les conditions de financement de l'Anah ;

Le planning prévisionnel des différentes études en cours et à mener est disponible en annexe 7.

Sur l'ensemble des îlots, il est prévu :

- Le portage et la réhabilitation de plusieurs immeubles en vue de remettre sur le marché des logements en accession, sociale et libre.
- Lorsque cela est nécessaire, la démolition-reconstruction d'immeubles en vue d'adapter les nouveaux logements aux standards actuels (éclairage, taille des logements, création d'extérieurs etc.).
- Eventuellement, l'aménagement d'espaces non bâtis, afin de créer du stationnement et/ou des jardins communs.

Les partenaires de l'OPAH-RU s'engagent à mobiliser des moyens conséquents et à mettre en place les outils nécessaires pour permettre la réalisation de ces opérations de portage (aides au financement du déficit d'opération) notamment :

- l'acquisition et la veille foncière ;
- le travail d'aménagement sur les îlots d'habitation en recyclage (comportant la démolition/déconstruction ou les travaux de structure sur les bâtiments à réhabiliter) ;
- les travaux sur les espaces publics attenants ;
- le portage et la réhabilitation des locaux vacants ;
- la commercialisation ;
- les études d'ingénierie y compris de faisabilité, éventuellement éligibilité et calibrage Anah.

Il s'agira d'une structure qui mobilisera plusieurs partenaires : Ville de Montélimar, Montélimar Agglomération, Banque des Territoires, etc.

Dans le cadre de ses dispositifs VIR Vente d'Immeubles à Rénover ou DIIF Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, l'Anah prévoit depuis janvier 2021 un soutien aux porteurs de projets avec l'objectif final d'une vente de logements réhabilités afin de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes concernées, dans un but de mixité sociale, en mettant en œuvre une accession sociale à la propriété ou une mise en location à travers un conventionnement. Le DIIF et la VIR sont des outils au service de la requalification des centres villes permettant à ces derniers de participer à la valorisation et à la dynamisation du marché immobilier local.

Ces dispositifs sont incitatifs, en permettant à des propriétaires n'ayant pas les moyens de valoriser leur bien de le vendre et en prévenant les risques d'acquisition de lots d'habitation par des propriétaires indécidés. Ils sont aussi coercitifs, par le rachat de biens sous arrêté d'insalubrité/de péril ou déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière, par exemple. La stratégie d'intervention de l'Agence est construite à l'échelle de l'immeuble.

Le Conseil d'Administration de l'Anah du 17 juin 2020 prévoit un soutien de l'Anah sur les opérations visant à acquérir des biens immobiliers dégradés et à développer une offre à loyers maîtrisés ou de les céder à des propriétaires occupants modestes. Une aide de 25% du montant de l'opération, plafonnée à 900 000€ de travaux par opération, est mobilisable pour les porteurs de projet, privés ou opérateurs institutionnels et parapublics (EPF, HLM, SPL, etc.).

Ce nouveau financement est alors intéressant pour :

- Financer des opérations de promotion, suite une opération d'aménagement dans le cadre de la RHI/THIRORI ;
- Aider à la rénovation de logements pour faire de l'accession (ou du locatif conventionné), à la suite ou non d'une opération d'aménagement.

3 immeubles, soit 15 logements, sont identifiés à ce jour pour de potentiels projets en VIR et DIIF sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Les adresses des immeubles visés sont précisées en annexe 4. Cette liste pourra être amendée si nécessaire, par avenant à la convention.

Ces immeubles seront principalement issus d'opérations de portage public (RHI/THIRORI) ou seront des biens dont la Ville est devenue propriétaire suite à des délaissements dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière. Ces biens seront ensuite revendus à des investisseurs ou opérateurs institutionnels en capacité de réaliser des programmes de Vente d'Immeuble à Rénover ou Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière.

3.2.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|--|--|
| Recyclage de 5 îlots d'habitat vacant et dégradé | Nombre d'acquisitions réalisées Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché |

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

Suivi des immeubles prioritaires

Un travail de repérage des immeubles dégradés ou présumés dégradés et des logements indignes a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, à partir :

- des données du service péril de la Ville de Montélimar, de l'Agence Régionale de Santé, et issues du PIG LH2I en cours sur le territoire ;
- d'un repérage terrain exhaustif des immeubles depuis la rue ;
- d'investigations approfondies dans le cadre d'études-test sur certains immeubles et îlots à enjeux.

Une liste de 52 immeubles prioritaires a été dressée à la suite, au titre :

- de l'état de dégradation des immeubles ;
- de leur vacance présumée ou avérée ;
- de leur situation géographique par rapport aux secteurs urbains à enjeux.

Sur ces immeubles, l'opérateur de l'OPAH-RU ainsi que ses partenaires devront réaliser un suivi pro-actif incluant :

- la réalisation d'un diagnostic multi-critères (technique, social, financier, juridique) au cours des deux premières années de l'opération ;
- la définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;
- le pilotage et la mise en œuvre du plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (Service péril, ARS, services sociaux, CAF, TGI, etc.).

L'enjeu, sur ces parcelles, est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et le cas échéant leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération.

Des actions d'accompagnement spécifiques devront être déployées également à l'égard des ménages en situation d'habitat indigne pour protéger leur santé et leur sécurité et permettre l'amélioration de leurs conditions de logement. Ces actions comprennent à minima l'information des ménages sur les risques existants dans leurs logements et les précautions à prendre, et peuvent aller jusqu'à la réalisation de missions d'assistance sanitaire et sociale en vue d'un hébergement temporaire ou d'un relogement définitif.

La liste des immeubles prioritaires (en annexe 2) pourra évoluer au cours de l'OPAH-RU, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires, et sur simple validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention).

A noter que **11 adresses**, dans la liste des immeubles prioritaires, ont déjà été identifiées comme des situations de blocage, justifiant la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Il conviendra que ces diagnostics multicritères soient réalisés en première année d'OPAH-RU afin de consolider la liste des immeubles en ORI. Ces adresses sont recensées en annexe 2, dans la liste des immeubles prioritaires.

Poursuite du repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé

Le repérage de ces situations s'effectue aujourd'hui par le service Hygiène et sécurité des bâtiments privés / Environnement composé d'un chef de service, une collaboratrice administrative adjointe au chef de service, deux collaboratrices administratives et un collaborateur spécialisé sur les sujets d'environnement et de squat.

En 2021, 16 procédures de péril immédiat ou ordinaire ont été ouvertes sur le centre historique, venant s'ajouter aux 19 procédures en cours. 10 squats sont également identifiés et surveillés.

Pour l'année 2022, un budget de 100 000 € TTC est alloué aux travaux d'office concernant la Ville de Montélimar.

L'OPAH-RU devra permettre la poursuite du repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé.

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain et étayées avec une analyse technique complète de l'état des biens immobiliers faisant apparaître le danger, le manquement au RSD, l'insalubrité, l'indécence, seront systématiquement signalées au service « Hygiène et sécurité des bâtiments privés » de la Ville de Montélimar et au service Politique de la Ville (CCAS), pour l'action administrative relevant du pouvoir de police du Maire, et débattues dans le cadre du comité technique de l'opération.

Le service « Hygiène et sécurité des bâtiments privés » de la Ville de Montélimar communiquera également à l'opérateur de l'OPAH-RU les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH-RU. Des visites conjointes seront organisées lorsqu'une double approche technique et sociale est requise pour l'analyse des situations. Les services du CCAS pourront être aussi associés.

Coordination avec le PDLHIPE

Plus largement l'opérateur de l'OPAH-RU devra assurer la coordination avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : participation aux réunions du pôle, coordination opérationnelle avec chacun de ses membres pour faire aboutir les situations complexes. Il s'agit ici de favoriser, en lien avec le service « Hygiène et sécurité des bâtiments privés » et l'Agence régionale de santé, la mise en œuvre des procédures coercitives s'imposant dans les situations de risque pour la santé et/ou la sécurité des habitants, de se coordonner avec la CAF pour avoir recours à la consignation des allocations logement et d'étudier, lorsque nécessaire, le lancement de procédures judiciaires.

Le suivi des changements de locataires sur les adresses signalées devra faire l'objet d'une attention particulière. Une réflexion avec la CAF devra être menée en ce sens.

Actions d'animation sur l'ensemble du périmètre

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé, qu'il soit dans la liste des immeubles prioritaires ou pas :

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- coordination avec les partenaires impliqués.

3.3.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|---|---|
| Définir et suivre un plan d'action pour chaque adresse prioritaire | Nb de diagnostics d'immeubles réalisés Nb d'examen de ces immeubles en comité technique |
| Favoriser la réhabilitation des adresses prioritaires | Nb d'immeubles prioritaires ayant engagé une réhabilitation dont : Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) Travaux décidés Travaux en cours de réalisation Travaux terminés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les parties communes Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées |
| Favoriser la rénovation des logements dégradés et/ou indignes, hors les immeubles prioritaires | Nb de logements dégradés rénovés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées |
| Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie | Nb de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD / d'insalubrité / de péril Nb de visites et de dossiers réalisés par l'opérateur en vue d'une procédure par le service hygiène et sécurité Nb de signalements de l'opérateur à la CAF pour indécence Nb de sollicitations de la CAF Nb de plaintes Nb de procédures administratives LHI engagées (RSD, CCH, CSP), avancement Nb de procédures judiciaires engagées |
| Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées | Nb de procédures administratives LHI levées Nb de situations résolues Dont avec relogement Dont avec travaux |

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Suivi-animation des copropriétés en difficulté

La liste des immeubles prioritaires comprend 25 copropriétés, dont 13 considérées comme particulièrement en difficulté en raison de situations complexes (arrêté de mise en sécurité, dégradation très importante, etc.).

Ces copropriétés constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH-RU et devront recevoir une attention particulière :

- en phase de diagnostic multicritères, la situation juridique, la gestion et le fonctionnement des copropriétés devront être finement étudiés ;
- des préconisations devront être formulées le cas échéant pour améliorer la gestion des copropriétés ;
- des actions d'accompagnement spécifiques devront être prévues dans les plans d'action, comprenant notamment :
 - o l'information et la formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;
 - o l'aide à la mise en place ou au renouvellement d'organes de gestion (syndic, conseil syndical) ;
 - o l'aide à la construction et au suivi d'un plan de recouvrement des impayés de charges ;
 - o l'aide à la rationalisation des charges ;
 - o l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté ;
 - o l'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation.

La liste des copropriétés en difficulté présumées est présentée dans la liste des adresses prioritaires, en annexe 5 à la présente convention. Elle pourra évoluer suite à la réalisation des diagnostics multicritères et/ou au repérage de nouvelles copropriétés dégradées. Cette évolution devra passer obligatoirement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Aides aux travaux pour les copropriétés en difficulté

Ces copropriétés pourront, si elles engagent des travaux de réhabilitation sur leurs parties communes, solliciter une aide au syndicat auprès de l'Anah, ainsi que de l'Agglomération et la Ville de Montélimar. L'opérateur devra, pour ce faire, soumettre à l'Anah le projet de chaque copropriété, et démontrer sa cohérence par rapport au diagnostic initial réalisé, puis proposer des modalités de financement : taux, mixage des aides, assiette des travaux subventionnables par l'Anah.

Préalablement au projet de travaux, des aides au redressement de la gestion de la copropriété pourront être mobilisées par les copropriétés ciblées dans la liste afin de résoudre leurs problématiques juridiques, financières ou de fonctionnement.

Les bailleurs dont les logements seront détectés lors du diagnostic comme nécessitant des travaux d'amélioration ou mise en décence seront fortement invités à réaliser des travaux d'amélioration du logement loué.

L'Anah ouvre la possibilité à titre d'expérimentation, pour tout dossier engagé jusqu'au 31/12/2023, de financer la transformation des locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif.

Pour en bénéficier, il est nécessaire de cibler les linéaires d'activité ou les emplacements commerciaux inactifs qui ont vocation à changer d'usage. A l'heure actuelle, aucun secteur susceptible de bénéficier de cette aide n'a été identifié.

PROCIVIS pourra apporter des avances à ces copropriétés pour préfinancer l'aide au syndicat de l'Anah.

Sensibilisation et prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité

Si les copropriétés sont minoritaires parmi les parcelles d'habitat privé du périmètre de l'OPAH-RU, elles se caractérisent fréquemment par une absence ou une faiblesse d'organisation juridique. Cette difficulté, induite par la petite taille des immeubles collectifs du secteur, devra être traitée de manière transversale.

Ainsi, au-delà des copropriétés listées dans ce volet, des actions d'animation générales devront être déployées auprès de l'ensemble des copropriétés du périmètre :

- actions d'information-formation des copropriétaires sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés, et en particulier les modalités d'organisation des petites copropriétés sans syndic ;
- conseils et accompagnement juridique aux copropriétaires demandeurs.

L'Agglomération de Montélimar prévoit de dédier une aide forfaitaire pour faciliter l'organisation des petites copropriétés non constituées, pour la réalisation de leurs démarches (frais de notaire pour la rédaction d'un règlement, géomètre, etc.).

3.4.2. Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|--|---|
| Favoriser le renforcement de la gestion des copropriétés ciblées | Nombre de changements ou de nomination de syndic (professionnel ou bénévole) accompagnés Nombre de conseils syndicaux créés ou renforcés Nombre et montant des impayés de charges / budget des copropriétés ciblées, évolution dans le temps Nombre de copropriétaires endettés accompagnés Nombre de réunions avec les conseils syndicaux et syndics Nombre de participations en AG |
| Permettre aux copropriétés de réaliser des travaux | Nombre de copropriétés ayant voté des travaux Nombre de logements ayant voté des travaux de rénovation énergétique |
| Sensibiliser les copropriétaires du périmètre | Nb de séances d'information-formation collectives dédiées à l'organisation des copropriétés Nb de participants et nb de copropriétés représentées Nb de copropriétés conseillées hors copropriétés de la liste |

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

Repérage des ménages en situation de précarité énergétique

L'OPAH-RU devra permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via :

- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU ;
- les partenaires sur les questions liées à l'énergie (Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat) ;
- la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés, en particulier les travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation des fichiers du Fonds Unique pour le Logement et l'Habitat (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique) ;
- un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.

Sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique

L'OPAH-RU devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements du centre ancien sur les avantages, bénéfices et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées sur ce thème, en lien avec les enjeux de préservation patrimoniale. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération.

Mobilisation des aides de l'Agglomération et lien avec le SPPEH

Les objectifs généraux de réduction des consommations énergétiques dans l'habitat de l'agglomération s'appliquent sur le secteur de l'OPAH-RU du centre ancien de Montélimar. A ce titre, l'opérateur de l'OPAH-RU devra coordonner ses actions de communication avec celles du SPPEH.

Il sera également chargé de :

- orienter vers le SPPEH les propriétaires non éligibles à l'Anah souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique ;
- inciter les propriétaires à réaliser des projets les plus performants possibles ;
- inciter les copropriétaires à entreprendre prioritairement la rénovation énergétique de leur immeuble avant celle de leur logement.

Diagnostic et accompagnement « Ma Prime Rénov Sérénité » des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer :

- un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétique possibles ;
- une proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale ;
- un accompagnement au montage technique du projet ;
- un accompagnement à la mobilisation des aides financières et au montage du dossier de demande de financement Anah, pour les propriétaires éligibles aux subventions des partenaires signataires de la convention.

Accompagnement « Ma Prime Rénov Sérénité » des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs intéressés par des travaux de rénovation énergétique de leur immeuble se verront proposer :

- un pré-diagnostic de leurs logements assorti de préconisations de travaux ;
- une étude de faisabilité financière tenant compte des aides financières disponibles en contrepartie d'un conventionnement du logement ;
- un accompagnement au montage du dossier de demande de financements et de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

Pour les projets de 3 logements minimum, un tiers minimum des logements devra être conventionné en "loc 2" ou "loc 3".

Des aides renforcées pour les travaux d'amélioration énergétique ainsi que les projets complexes

En complément des aides de l'Anah, une prime à l'amélioration énergétique sera déployée par Montélimar Agglomération à destination des propriétaires occupants et bailleurs souhaitant améliorer la performance énergétique de leur(s) logement(s).

Par ailleurs, Montélimar Agglomération dédiera une aide pour les projets bailleurs ambitieux, voire complexes : sortie de vacance longue durée, changement d'usage, création d'extérieurs, fusion de logements, surcoût lié à la valorisation du patrimoine, etc.

Accompagnement « Ma Prime Rénov' » (hors Sérénité) des propriétaires occupants et bailleurs

L'opérateur dans sa mission de conseil aura la charge de comparer les différents montages de financement possibles pour permettre le meilleur niveau de financement du projet.

Selon des critères d'objectif de gain de performance énergétique du projet, une visite in situ pourra être faite par l'opérateur CEDER du SPPEH.

Suite à la visite, en cas de choix d'un montage Ma Prime Rénov, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le montage du projet et du dossier sera à la charge du propriétaire.

Accompagnement des copropriétés fragiles et saines

Lors de l'étude pré-opérationnelle, quelques copropriétés présentant des besoins en matière d'amélioration énergétique ont été repérées, notamment dans le secteur de la gare SNCF.

Dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés », l'Anah propose une aide aux syndicats à destination de ces copropriétés ne présentant pas de signes aggravés de fragilités, mais ayant des difficultés à engager un programme d'amélioration énergétique ambitieux. Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- Avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et avoir été construite il y a plus de 15 ans ;
- Être immatriculée au registre national des copropriétés (RIC) ;
- Réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Le SPPEH sera alors en charge de la sensibilisation, les premiers conseils, et orientera ensuite la copropriété vers les opérateurs susceptibles de proposer une mission d'AMO MPR Copro.

Le dispositif MPR Copro restera suivi en secteur diffus et ne fait pas partie des objectifs et moyens de l'OPAH-RU.

Dans le cas des copropriétés fragiles, PROCIVIS pourra apporter des avances à ces copropriétés pour préfinancer l'aide au syndicat de l'Anah.

3.5.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|---|--|
| Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique | Nb d'actions d'information auprès des partenaires, nb d'intervenants touchés Nb de signalements des partenaires Nb de ménages repérés sur le terrain Nb de ménages diagnostiqués |
| Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique | Nb d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien Nb de participants Satisfaction des participants |
| Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants | Nb d'immeubles rénovés énergétiquement, nb de logements dans ces immeubles (PO / PB) Nb de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nb de logements atteignant le niveau BBC (PO / PB) Nb de logements avec projet réalisé en BBC compatible (PO / PB) Nb de logements en étiquette D/C/B après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total consommation énergie primaire en kWh/m².an Gain total empreinte carbone en kg CO2/m².an |

3.6. Volet patrimonial et environnemental

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux doivent participer à l'attractivité résidentielle globale. Il s'agit en effet de rendre attractif le parc de logements et embellir l'espace public pour attirer des populations nouvelles.

L'opérateur d'OPAH-RU devra, dans les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique qu'il déploie, veiller à la qualité architecturale des projets, tant par les aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter les règles d'urbanisme incluant le PLU et demain le SPR, et être conformes aux notes patrimoniales produites par l'architecte-conseiller mandaté par la Ville, dans cet objectif. Il sera particulièrement vigilant à intégrer dans son conseil, l'aléa inondation au sud et à l'ouest de « l'écusson » résultant des anciens remparts.

Les projets d'isolation thermique devront, tant dans leur conception que dans le choix des techniques et matériaux, tenir compte des caractéristiques du bâti concerné : composition des murs, fonctionnement hygrométrique, éléments patrimoniaux à préserver (matériau noble apparent en façade, modénatures, menuiseries, etc.).

Tout projet ambitieux modifiant les parties communes d'un immeuble sera soumis, avant octroi des financements, à la validation du comité technique de l'OPAH-RU, du service Action Cœur de Ville et si besoin un représentant de l'UDAP. L'architecte-conseiller de la DDT pourra aussi être mobilisé au cas par cas.

Des actions de communication seront organisées en coordination avec les services Ville/Agglomération sur la préservation du patrimoine, conduite par l'opérateur.

Aides façades de l'Agglomération et de la Ville de Montélimar

L'Agglomération et la Ville de Montélimar entendent soutenir la mise en valeur des façades sur le périmètre de l'ORT en accordant une subvention au ravalement des façades.

Dans les cas où le caractère incitatif des subventions ne suffit pas à décider les propriétaires, la Ville de Montélimar a pris en septembre 2020 un arrêté permettant d'imposer le ravalement des façades sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU. Cet outil pourra être mobilisé sur des immeubles ciblés, parmi les plus dégradés.

Dans le cadre d'un projet global de mise en valeur des éléments extérieurs, plusieurs postes pourraient être éligibles à la subvention, en complément du ravalement, en adéquation avec les postes de travaux financés dans le cadre de l'aide façade de l'Anah (descentes, zinguerie, ferronnerie), dans la limite des plafonds d'intervention définis.

Aides façades de l'Anah

L'Anah ouvre la possibilité à titre d'expérimentation, pour tout dossier engagé jusqu'au 31/12/2023, de financer les travaux de ravalement de façades sur les périmètres OPAH-RU / Action Cœur de Ville. Les modalités de l'aide sont les suivantes :

- Le montant de l'aide est fixé à 25 % du montant HT des travaux plafonné à 5 000 € de travaux par logement.
- Les logements ne doivent pas nécessiter d'autres interventions importantes (logement dégradé, inadapté ou passoire thermique). Pour cela, une visite des logements par l'opérateur de l'OPAH-RU est prévue pour en attester, sur la durée du dispositif.
- La collectivité (cumul des aides communales et intercommunales) doit apporter une aide minimale de 10 % sur le plafond de travaux de l'Anah.

L'animation de l'opération façade (sauf visites et montage des dossiers de demande de subvention Anah façade) n'est pas finançable au titre du suivi-animation de l'OPAH RU).

Ces aides de l'Anah sur les façades pourront être demandées sur les linéaires suivants (repris en annexe 6) :

- 1 au 133 rue Pierre Julien ;
- 2 au 142 rue Pierre Julien ;
- 3 place de l'Europe ;
- 1 au 3 rue Malareac ;
- 1 au 23 rue Sainte Croix ;
- 2 au 18 rue Sainte Croix ;
- 1 au 17 place du marché ;
- 2 au 22 place du marché ;
- 4 au 8 rue Montant au Château ;
- 1 au 9 rue Montant au Château ;
- 2 au 26 place des Clercs ;
- 1 au 7 rue des Taules ;
- 2 au 14 rue des Taules ;
- 1 au 19 rue des Quatre Alliances ;
- 2 au 36 rue des Quatre Alliances ;
- 39 au 45 boulevard Marre Desmarais ;
- 1 au 33 rue Raymond Daujat ;
- 2 au 46 rue Raymond Daujat ;
- 1 au 25 rue Roger Poyol ;
- 2 au 34 rue Roger Poyol ;
- 1 au 7 place Léopold Blanc ;
- 2 rue Maurice Meyer ;

Soutien aux opérations façades Action Cœur de Ville de l'UDAP

L'UDAP dispose d'une enveloppe régionale appelée « crédits abords de monuments historiques » permettant de subventionner tous travaux de mise en valeur en SPR ou abords de monuments historiques. Cette enveloppe de l'UDAP a été fléchée pour compléter les opérations façades des trois villes en Action Cœur de ville, sur le département de la Drôme.

L'UDAP complète la subvention collectivité selon le principe d'une participation à hauteur de 10 % du montant des travaux façades. Il s'agit d'une aide complémentaire à celle des collectivités, qui ne peut aller au-delà d'une subvention globale de 40% du montant TTC des études et travaux.

Afin de prendre en compte des travaux de restauration (corniche en pierre, éléments sculptés) qui doivent être restaurés dans les règles de l'art, sur des bâtiments non remarquables et donc non éligibles à l'aide du département, l'UDAP a la possibilité de franchir ce plafond, et ces travaux peuvent être pris en plus jusqu'à 40 % de leur montant TTC.

Les aides UDAP se limiteront au périmètre du futur SPR.

Aides du département pour la valorisation du patrimoine

Le département propose des aides à la valorisation des bâtiments remarquables : 20 % + 10 % des travaux sur un plafond de 140 000 €. Des aides non cumulables avec les aides de l'Anah.

Défiscalisation liée au SPR - Fondation du patrimoine

A partir du moment où le périmètre du SPR est validé, toutes les propriétaires de façades recevant une subvention d'au moins 20 % de travaux pourront déduire de leurs revenus le montant des travaux à hauteur de 50% ou 100 % (subvention publique déduite).

La Ville, l'UDAP, le département de la Drôme et la Fondation du Patrimoine prévoient, une fois le périmètre SPR validé, de conclure une convention visant à favoriser la complémentarité de leurs aides en soutien aux travaux de rénovation de façade, mise en valeur du patrimoine.

3.6.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|--|---|
| Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et du quartier | Nb d'actions d'information-formation |
| Favoriser la mise en valeur des immeubles en particulier ceux d'intérêt architectural | Nb de projets de ravalement sur rue réalisés Nb de projets de réhabilitation intégrant une dimension patrimoniale Nb d'aides à la rénovation patrimoniale sollicitées |
| Garantir une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien | Nb de projets d'isolation thermique intégrant des matériaux biosourcés/perméables à la vapeur d'eau |
| Favoriser la mise en valeur des devantures commerciales | Nb d'aides mobilisées à la rénovation des devantures |

3.7. Volet économique et développement territorial

3.7.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Montélimar porte un projet d'ensemble destiné à dynamiser le centre-ville par des mesures originales et porteuses de sens. En 2017, un plan d'actions a été élaboré avec les parties prenantes de l'activité commerciale en centre-ville (élus, commerçants, partenaires consulaires). Ce plan d'actions a été adapté puis intégré en 2019 à l'axe 2 du plan d'action Cœur de Ville : Un développement économique et commercial équilibré.

La vitalité économique du centre historique est fonction de sa capacité à préserver son offre commerciale existante, et à anticiper ses évolutions. La réponse à cet enjeu consiste en la mise en valeur des commerces, à la protection des linéaires commerciaux et à une adaptation de l'offre aux nouveaux modes de consommation. L'attractivité globale du centre-ville induit également de développer l'offre commerciale en facilitant et accompagnant l'implantation de nouveaux porteurs de projets.

Depuis 2020, la ville de Montélimar déploie le dispositif FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce). Elle s'inscrit avec ses partenaires : l'Etat, la région Rhône-Alpes, la CCI, la CMA, la plate-forme numérique Hello Montelo et l'Association Cœur de Ville dans un dispositif d'aides financières sur des projets publics et privés sur 3 ans. Une partie de cette enveloppe est dédiée à l'aide directe aux entreprises. Elle est dévolue aux travaux de rénovation, modernisation et mise en accessibilité des locaux commerciaux.

Ces aides à l'investissement ont déjà été fortement sollicitées et l'enveloppe financière est quasiment épuisée, la Ville de Montélimar a donc souhaité mettre en place une aide spécifique à la réhabilitation des devantures commerciales. Cette aide est complétée par le dispositif régional à destination des petites entreprises avec points de vente.

La ville de Montélimar s'engage également dans la création d'un Quartier Culturel et Créatif (Appel à Projet du Plan de Relance) sur le secteur Nord de la rue Pierre Julien et la Place des Clercs afin de lutter contre la vacance commerciale de ce secteur.

Au-delà de ces actions, l'animateur de l'OPAH-RU, l'architecte-conseil sensibiliseront les artisans chaque fois qu'ils en auront l'occasion sur le réemploi des matériaux, la qualité des matériaux, la gestion de chantier « propre » dans un contexte urbain contraint, en complément des actions d'animation et de sensibilisation déjà menée par le SPEEH.

3.7.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|---|--|
| Favoriser la sortie des locaux d'activité vacants | Nb de locaux ré-occupés Evolution globale de la vacance des locaux par secteurs |

3.8. Volet accession à la propriété

3.8.1 Descriptif du dispositif

Pour favoriser le développement de l'accession à la propriété et l'installation de familles en centre-ville, une offre de logements attractifs sera produite, en neuf ou en réhabilitation, sur les îlots en renouvellement urbain. Il s'agira d'une offre dirigée vers l'accession en propriété occupante, à prix libre et à prix social.

La Ville prévoit de communiquer largement sur le projet de requalification des îlots et les effets attendus en termes d'amélioration de la qualité de vie.

La Ville de Montélimar prévoit un régime d'aide visant à attirer spécifiquement les potentiels accédants à la propriété : aide à l'accession accessible aux propriétaires occupants sous le plafond de ressources Prêt à Taux Zéro.

Les aides de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds seront aussi mobilisables pour la rénovation de logements très dégradés, pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

L'opérateur de l'OPAH-RU pourra aussi mobiliser l'aide du Département de la Drôme visant les projets d'acquisition-amélioration énergétique pour les propriétaires éligibles à l'Anah.

Il est rappelé également que le cadre opérationnel de l'OPAH-RU autorise les ménages ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro dans les 5 dernières années à recourir aux subventions de l'Anah.

Enfin il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH-RU de déployer un plan de communication visant non seulement les ménages habitant déjà le centre-ville (propriétaires et locataires susceptibles d'accéder à la propriété) mais encore plus largement les ménages habitant ou travaillant sur le bassin de vie montilien.

3.8.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|--|---|
| Favoriser l'accession à la propriété de nouveaux ménages au sein du centre-ville | Nb d'aides à l'accession mobilisées Nb d'aides à l'accession mobilisées, avec un projet de travaux |
| Favoriser le maintien des propriétaires occupants en place | Nb de projets d'amélioration aidés pour des propriétaires occupants en place |

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

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU devra permettre de développer des actions de sensibilisation des personnes âgées en perte d'autonomie dans leur logement sur les travaux d'adaptation réalisables dans leurs logements et les aides mobilisables (supports de communication spécifiques, actions d'information-formation collectives). Ces actions seront organisées en partenariat avec les administrations travaillant au contact du public visé : CCAS, CMS, Caisses de retraite, Conseil départemental, etc. Ces partenaires pourront également être sollicités pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

L'opérateur d'OPAH-RU sera chargé d'accompagner les personnes concernées dans le montage de projets

d'adaptation de leurs logements : conseil technique, simulations financières, montage de dossiers de demande de subventions, conseils d'usage, orientation éventuelle vers des partenaires pour la mise en place d'aides à domicile. L'accompagnement dans l'adaptation du logement devra également être l'occasion de préconiser des interventions pour améliorer la performance et le confort énergétique des logements, dans une optique de projets « mixtes » au sens de l'Anah.

Les projets de mise en accessibilité des immeubles, en monopropriété ou en copropriété, pourront également être accompagnés pour favoriser le maintien ou l'arrivée de ménages en perte de mobilité dans le centre historique.

Les personnes en situation de handicap bénéficient d'un accompagnement conjoint de la Maison Départementale de l'Autonomie et de SOLIHA Drôme pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le cadre d'un dispositif départemental. L'opérateur d'OPAH-RU sera ainsi chargé d'orienter vers ce dispositif les personnes pouvant en bénéficier.

L'articulation avec l'accompagnement proposé par le CCAS aux personnes âgées devra être précisée pour la bonne lisibilité du parcours des bénéficiaires.

3.9.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|--|--|
| Sensibiliser les personnes âgées du centre-ville à l'adaptation de leurs logements et de leurs immeubles | Nb d'actions d'information-formation collectives organisées sur le thème, nb de participants |
| Accompagner des projets d'adaptation des logements de personnes âgées | Nb de ménages accompagnés et logements adaptés |
| Inciter à la mise en accessibilité des immeubles collectifs | Nb de projets d'accessibilité accompagnés dans des monopropriétés / des copropriétés, nb de logements impactés Nb d'aides au syndicat Anah mobilisées pour la mise en accessibilité de copropriétés |

3.10 Volet social

3.10.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux volets lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, copropriétés en difficulté, accession et travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

L'opérateur de l'OPAH-RU devra proposer aux ménages en difficulté une évaluation sociale pour déterminer la nature des difficultés et le cas échéant les objectifs de suivi social à fixer, en lien ou non avec le logement.

Il devra à la suite orienter les ménages vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH-RU doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux de la commune ou du Département. L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (associations, CAF, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

Il incitera l'ensemble des travailleurs sociaux partenaires à lui signaler les ménages suivis en situation présumée de précarité énergétique, d'habitat indigne ou de perte d'autonomie dans leurs logements.

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

L'opérateur d'OPAH-RU mettra en œuvre une assistance sanitaire et sociale pour prévenir les difficultés de santé des ménages en situation d'habitat indigne et aider à l'organisation éventuelle des travaux (information préventive dans l'attente des travaux, organisation et accompagnement vers une solution d'hébergement pendant travaux, informations sur les précautions à prendre en cas de travaux en site occupé).

Il réalisera également le cas échéant un accompagnement au relogement des ménages vivant dans des logements inadaptés à leur taille et/ou en cas de procédure de péril ou d'insalubrité.

Accompagnement des ménages accédants

L'opérateur d'OPAH-RU réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, candidats à l'aide accession de la collectivité ou du Département, afin de s'assurer de la faisabilité et de la viabilité financière de leur projet d'accession. Il s'agira notamment de s'assurer de la capacité de ces ménages à s'acquitter durablement des charges courantes et des frais d'entretien de leur logement et de la copropriété lorsqu'ils acquièrent un logement en immeuble collectif.

A cette occasion l'opérateur mènera un travail de sensibilisation des nouveaux copropriétaires à leurs droits et devoirs en copropriété.

Accompagnement des ménages locataires de logements conventionnés

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements dans le cadre de l'OPAH vers une possible prise en gestion par un organisme agréé par le préfet au titre de la mission d'intermédiation locative (CCH : L.365-4) afin de sécuriser leurs locations.

Les ménages locataires de logements conventionnés très sociaux seront orientés quant à eux vers les dispositifs d'accompagnement social du Département.

3.10.2 Objectifs

| Objectifs | Indicateurs de résultats |
|---|--|
| Délivrer une information préventive aux ménages en situation présumée ou avérée d'habitat indigne (sur l'usage du logement) | Nb de ménages informés individuellement ou collectivement |
| Détecter et évaluer les ménages en difficulté sociale | Nb de ménages en difficulté repérés Nb d'évaluations sociales réalisées |
| Orienter les ménages nécessitant un suivi social vers les partenaires adéquats | Nb d'orientations par partenaire et par objectif (ouverture de droits logement, mobilisation du FUHL maintien ou énergie, insertion professionnelle, mise en place aides à domicile, etc.) |
| Accompagner les ménages dans la recherche et l'organisation de solutions d'hébergement pendant travaux | Nb de ménages accompagnés, Nb d'hébergements organisés par type (dans la famille, dans un autre logement du même propriétaire, à l'hôtel, en résidence sociale, etc.) |
| Accompagner les ménages dont le logement est inadapté à la taille ou aux ressources vers une solution de relogement | Nb de ménages accompagnés pour un relogement Nb de ménages relogés dans le parc social / dans le parc privé |

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 292 logements aidés, répartis comme suit :

- 63 logements occupés par leur propriétaire (52 éligibles à l'Anah et 11 éligibles au PTZ)
Il a en effet été fixé un objectif d'aider 22 projets d'accession de propriétaires occupants éligibles à l'Anah ou au Prêt à Taux Zéro (50% réalisant un projet financé par l'Anah, et 50% non).
- 110 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 119 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat » (y compris petites copropriétés aidées dans leur constitution).

Parmi ces logements, 3 propriétaires occupants en situation d'habitat indigne.

| Nombre de logements aidés (total) | 2023 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Logements de propriétaires occupants | 6 | 14 | 16 | 15 | 63 |
| dont ménages PTZ hors éligibles Anah | 0 | 3 | 3 | 3 | 11 |
| dont ménages éligibles Anah | 6 | 11 | 13 | 12 | 52 |
| Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux) | 17 | 23 | 26 | 26 | 110 |
| Logements en copropriétés, aidés en aides au syndicat | 0 | 36 | 41 | 37 | 119 |

Au-delà de ces réhabilitations, 100 rénovations de façades sont également prévues dont 25 subventionnées par l'Anah.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 261 logements aidés pour des travaux, répartis comme suit :

- 52 logements occupés par leur propriétaire
- 110 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 99 logements aidés en « aides au syndicat »

4.3 Objectifs quantitatifs conventionnement sans travaux

Un objectif de 15 logements locatifs par an conventionnés sans travaux est fixé, soit 75 logements pour la durée de la convention.

Objectifs de réalisation de la convention

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

| Aides aux travaux (Anah) - nombre de logements | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Propriétaires occupants | 5 | 9 | 11 | 14 | 13 | 52 |
| dont logements indignes / très dégradés | 0 | 1 | 3 | 4 | 4 | 12 |
| dont travaux énergie | 3 | 5 | 5 | 6 | 6 | 25 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | 2 | 3 | 3 | 4 | 3 | 15 |
| Propriétaires bailleurs | 17 | 18 | 23 | 26 | 26 | 110 |
| dont logements indignes | 0 | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| dont logements très dégradés | 15 | 13 | 17 | 19 | 20 | 84 |
| dont logements moyennement dégradé | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| dont énergie | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 11 |
| Dont 15 au titre de la VIR | | | | | | |
| Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires | 0 | 0 | 31 | 36 | 32 | 99 |
| dont copropriétés en difficulté | 0 | 0 | 21 | 26 | 32 | 79 |
| dont travaux d'accessibilité en copropriétés | 0 | 0 | 10 | 10 | 0 | 20 |
| Nombre de logements aidés sur des travaux de façades | 25 | | | | | 25 |
| | | | | | | |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés | | | | | | |
| Loc'Avantages | | | | | | |
| Dont loyer intermédiaire / Loc'1 | 12 | 14 | 18 | 20 | 21 | 85 |
| Dont loyer conventionné social / Loc'2 | 3 | 4 | 6 | 6 | 6 | 25 |
| Dont loyer conventionné très social / Loc'3 | | | | | | |

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

L'Anah, le Département de la Drôme, Montélimar Agglomération, la commune de Montélimar, Action Logement, Procivis, la Banque des Territoires et la Fondation du Patrimoine ont convenu de contribuer ensemble au financement de l'OPAH-RU, pour l'ingénierie et les aides aux travaux.

L'ingénierie de l'opération incombe à la communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, qui sera aidée pour cela par des subventions de l'Anah et de la Banque des Territoires.

Les aides aux travaux dites « légales » seront apportées par 4 principaux financeurs : l'Anah, le Département, la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et la commune de Montélimar. Leur montant a été estimé préalablement à l'établissement de la présente convention, au vu des données issues de l'étude pré-opérationnelle.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 419 155 €, selon l'échéancier suivant :

| Engagements financiers (Anah) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|---|-----------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| AE prévisionnels | | | | | | | |
| Aides aux travaux | | 440 550 € | 446 600 € | 1 037 600 € | 1 253 600 € | 1 380 900 € | 4 559 250 € |
| • dont aides individuelles | | 409 300 € | 446 600 € | 590 600 € | 721 600 € | 756 900 € | 2 925 000 € |
| • dont aides aux syndicats de copropriété | | | | 367 000 € | 452 000 € | 544 000 € | 1 363 000 € |
| • dont aides façades | | 31 250 € | | | | | 31 250 € |
| • dont VIR/DIIF | | | | 80 000 € | 80 000 € | 80 000 € | 240 000 € |
| Ingénierie | | 148 625 € | 201 445 € | 207 325 € | 151 265 € | 110 245 € | 818 905 € |
| • dont aide au redressement de la gestion | | 10 000 € | 60 000 € | 60 000 € | | | 130 000 € |
| • dont ingénierie animation du dispositif - part fixe | 41 000 € | 122 625 € | 122 625 € | 122 625 € | 122 625 € | 81 625 € | 613 125 € |
| • dont ingénierie animation du dispositif - part variable | | 16 000 € | 18 820 € | 24 700 € | 28 640 € | 28 620 € | 116 780 € |
| Total | 41 000 € | 589 175 € | 648 045 € | 1 244 925 € | 1 404 865 € | 1 491 145 € | 5 419 155 € |

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Montélimar Agglomération

5.2.1. Règles d'application

Les aides financières de Montélimar Agglomération sont décrites dans un règlement d'attribution indépendant de la présente convention.

Les aides de Montélimar Agglomération pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution des aides de l'Anah.

Montélimar Agglomération poursuit, à travers son régime d'aides, trois objectifs :

- **soutenir la bonne gestion et la réhabilitation des copropriétés très dégradées** du centre-ville ;
- **inciter les propriétaires à réhabiliter et réoccuper ou mettre en location les logements très dégradés, insalubres, vacants ;**
- **inciter les propriétaires à réaliser des rénovations énergétiques ambitieuses**, au-delà des objectifs de gain énergétique minimal imposés par l'Anah : des aides sont prévues pour les rénovations qui atteignent au moins l'étiquette D, pour les propriétaires occupants, et l'étiquette C, pour les propriétaires bailleurs ; des bonus sont mis en place pour inciter les propriétaires à réaliser des rénovations plus performantes ;

Les aides aux travaux prévues par l'agglomération s'adressent à plusieurs catégories de bénéficiaires :

- les propriétaires occupants éligibles à l'Anah ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah, en loyer social ou intermédiaire ;
- les syndicats des copropriétés en difficulté et des petites copropriétés non constituées ;
- les propriétaires souhaitant réalisant des travaux d'embellissement de leurs façades, sous réserve que les logements de l'immeuble soient décents.

| Nombre de logements aidés (EPCI) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Logements de propriétaires occupants | 3 | 6 | 8 | 10 | 10 | 37 |
| · dont travaux lourds/habitat indigne | 0 | 1 | 3 | 4 | 4 | 12 |
| · dont travaux de lutte contre la précarité énergétique | 3 | 5 | 5 | 6 | 6 | 25 |
| Logements de propriétaires bailleurs | 17 | 18 | 23 | 26 | 26 | 110 |
| · dont travaux lourds | 15 | 15 | 20 | 22 | 23 | 95 |
| · dont autres travaux - rénovation énergétique | 2 | 3 | 3 | 4 | 3 | 15 |
| Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires | 0 | 5 | 26 | 31 | 37 | 99 |
| · dont copropriétés en difficulté - aide au syndicat | 0 | 0 | 21 | 26 | 32 | 79 |
| · dont aide à l'organisation des petites copropriétés | 0 | 5 | 5 | 5 | 5 | 20 |
| TOTAL (hors façades) | 20 | 29 | 57 | 67 | 73 | 246 |

| | | | | | | |
|--|----|----|----|----|----|-----|
| Immeubles faisant l'objet d'un projet façade | 25 | 25 | 20 | 20 | 10 | 100 |
|--|----|----|----|----|----|-----|

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 655 625 €, selon l'échéancier suivant :

| Engagements financiers (EPCI) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AE prévisionnels | | | | | | | |
| Aides aux travaux | | 172 220 € | 196 400 € | 258 300 € | 292 840 € | 277 840 € | 1 197 600 € |
| · dont aides individuelles | | 109 720 € | 128 900 € | 173 900 € | 201 440 € | 203 040 € | 817 000 € |
| · dont aides aux syndicats de copropriété | | | 5 000 € | 34 400 € | 41 400 € | 49 800 € | 130 600 € |
| · dont aides façades | | 62 500 € | 62 500 € | 50 000 € | 50 000 € | 25 000 € | 250 000 € |
| Ingénierie | 30 000 € | 88 363 € | 108 533 € | 79 663 € | 75 723 € | 75 743 € | 458 025 € |
| · dont ingénierie animation du/des dispositifs | 30 000 € | 88 363 € | 85 543 € | 79 663 € | 75 723 € | 75 743 € | 435 035 € |
| · dont études d'éligibilité RH/THIRORI | | | 22 990 € | | | | 22 990 € |
| Total | | 260 583 € | 304 933 € | 337 963 € | 368 563 € | 353 583 € | 1 655 625 € |

5.3. Financements de la commune de Montélimar

5.3.1 Règles d'application

La commune de Montélimar prévoit de soutenir les projets de rénovation du centre-ancien, et particulièrement la valorisation du patrimoine et la réalisation de projets complexes (rénovation des copropriétés dégradées).

Elle souhaite ainsi :

- **Soutenir financièrement le syndicat des copropriétés dégradées dans la mise en œuvre de travaux de sortie de péril et de rénovation globale ;**
- **Inciter les propriétaires occupants, éligibles à l'Anah ou sous les plafonds du Prêt à Taux Zéro, à l'accession** dans le centre historique, accession avec ou sans amélioration, par la mise en place d'une prime ;
- **Inciter au ravalement et à la valorisation des façades**, en abondant l'aide façade de Montélimar Agglo.

A noter que la commune pourra, sur le périmètre du centre-ancien imposer le ravalement sur certains immeubles dégradés, pour lesquels les propriétaires ne seraient pas enclins à rénover.

Cette dernière aide sera instruite en partenariat avec Montélimar Agglomération, l'UDAP-DRAC, le département et la fondation du Patrimoine.

Les aides de la Ville de Montélimar pourront évoluer au cours de l'opération, notamment pour tenir compte de l'évolution des aides de l'Anah.

Enfin elle s'engage à mettre à la disposition de l'opérateur désigné par Montélimar Agglomération un local d'opération au cœur du périmètre de l'OPAH-RU, local permettant d'accueillir les bureaux de l'équipe ainsi que des réunions et un espace d'exposition.

5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Montélimar

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Montélimar à l'opération est de

711 800 €, pour ce qui concerne les aides aux travaux, selon l'échéancier suivant :

| Engagements financiers (Commune) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|---|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| AE prévisionnels | | | | | | | |
| Aides aux travaux | | 59 200 € | 148 000 € | 177 400 € | 159 400 € | 167 800 € | 711 800 € |
| · dont aides individuelles | | 9 200 € | 23 000 € | 23 000 € | 23 000 € | 23 000 € | 101 200 € |
| · dont aides aux syndicats de copropriété | | - € | - € | 29 400 € | 36 400 € | 44 800 € | 110 600 € |
| · dont aides façades | | 50 000 € | 125 000 € | 125 000 € | 100 000 € | 100 000 € | 500 000 € |
| Budget travaux d'office | | 100 000 € | 100 000 € | 100 000 € | 75 000 € | 75 000 € | 450 000 € |

Un budget travaux d'office est par ailleurs réservé pour permettre à la Ville d'intervenir dans les cas de non réalisation des travaux par le propriétaire, suite à une mise en demeure.

5.4. Financements du Département

5.4.1 Règles d'application

Les aides apportées par le Département de la Drôme sont précisées dans le dispositif d'attribution des aides à la pierre du Département en vigueur et selon les crédits votés chaque année.

5.4.2. Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental à l'opération est de **728 375 €**, selon l'échéancier suivant :

| Engagements financiers (Département) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|--------------------------------------|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| AE prévisionnels | | | | | | | |
| Aides aux travaux | | 94 250 € | 116 750 € | 159 625 € | 178 250 € | 179 500 € | 728 375 € |
| • dont aides individuelles | | 94 250 € | 116 750 € | 159 625 € | 178 250 € | 179 500 € | 728 375 € |

Article 6 – Engagements des autres partenaires financeurs de l'opération

6.1. Engagements de PROCIVIS

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, PROCIVIS Vallée du Rhône (holding du groupe Valrim) favorise le financement des logements des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient accéder à la propriété ni être maintenus dans leur habitation.

Ces aides sont des **prêts sans intérêt** dédiés :

- à l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM (Habitat Dauphinois).
- aux propriétaires occupants : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre.

Ces prêts MISSIONS SOCIALES sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....

- au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Les conditions d'attribution de ces avances de subvention et prêts individuels sont conditionnées par la convention nationale entre l'Etat, représenté par le Ministère de la Cohésion des Territoires et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété PROCIVIS Ues-ap.

Règles d'application :

Les bénéficiaires des prêts PROCIVIS Vallée du Rhône doivent justifier que leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus du PSLA :

Les plafonds de revenus applicables en 2021 correspondent au revenu fiscal net de référence de 2020 :

| | |
|------------------|----------|
| 1 personne | 24 683 € |
| 2 personnes | 32 914 € |
| 3 personnes | 38 072 € |
| 4 personnes | 42 187 € |
| 5 personnes et + | 46 291 € |

Celui-ci est susceptible d'être révisé chaque année.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement. PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide Missions Sociales après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts Missions Sociales qui se réunit tous les deux mois.

6.2. Partenariat avec l'UDAP

A l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU, l'ensemble des autorisations de travaux sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord a pour objet de garantir que les travaux envisagés permettent la restauration et la mise en valeur des édifices composant le secteur protégé du centre-ville de Montélimar. Afin d'accompagner cette mise en valeur l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) dispose de crédits appelés « abords de monument historique » pour accompagner financièrement la restauration du patrimoine.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, l'UDAP a décidé d'affecter prioritairement ces crédits aux projets de restauration de façades portés par les particuliers. Ainsi, lorsque les travaux envisagés constituent une restauration d'une façade, l'UDAP versera une subvention correspondant à 10% du montant TTC des travaux.

Cette aide sera versée à la condition :

1. Que les travaux fassent l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qu'ils respectent les prescriptions émises ;
2. Que les travaux constituent bien une restauration et non de simples travaux de propreté (ce qui exclut les peintures, sauf prescription de l'ABF) ;
3. Que les travaux relèvent de la mise en œuvre des techniques traditionnelles de restauration du bâti (ce qui exclut les isolations par l'extérieur) ;
4. Jusqu'à épuisement de l'enveloppe annuelle ».

6.3. – Partenariat avec la Fondation du patrimoine

Le label de la Fondation du patrimoine

Prévu à l'article L.143-2 du code du patrimoine, le label de la Fondation du patrimoine reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble privé non protégé au titre des monuments historiques, bâti ou non-bâti (parcs et jardins) :

- situé dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants,
- ou, situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- ou, situé en site classé au titre du code de l'environnement,
- ou en dehors de ces zones, non-habitable caractéristique du patrimoine rural : pigeonnier, lavoir, four à pain, chapelle, moulin, etc.

Un label, c'est comme son nom l'indique une marque distinctive, apposée sur un objet afin d'en certifier l'origine ou l'authenticité, en garantissant la qualité et la conformité avec des normes de production particulières. Il atteste ainsi de la qualité d'un immeuble ou d'un site et des travaux qui y sont prévus, réalisés dans les règles de l'art afin d'en préserver ou restituer l'authenticité.

Le label est aussi un outil financier, porte d'entrée pour 3 types d'aides à la restauration du patrimoine non-protégé afin d'aider les propriétaires à financer le coût de ces restaurations de qualité :

- L'octroi d'une aide versée par la Fondation sur ses fonds propres ou en partenariat avec des collectivités ou des financeurs privés ;
- L'avantage fiscal prévu aux articles 156 et 156 bis du code général des impôts permettant, sous conditions, la déduction de 50 à 100 % des travaux réalisés de l'impôt sur le revenu ;
- La mobilisation de mécènes privés prévue aux articles L.143-2-1 du code du patrimoine, 200 et 238 bis du code général des impôts, sous condition de conclusion d'une convention.

Les objectifs du label

Les objectifs poursuivis par la loi n°2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020 sont les suivants :

- Mettre les outils de la Fondation du patrimoine au service de la revitalisation économique des petits-bourgs et des petites villes, en rehaussant le seuil du nombre d'habitants des communes éligibles à 20.000 habitants.
- Sur le plan conjoncturel, soutenir l'activité des entreprises du secteur de la rénovation et de la restauration patrimoniale, grâce à des chantiers privés de petite taille, faciles à déclencher.
- Participer aux actions en faveur de la transition écologique, en privilégiant la restauration des bâtiments existants par rapport aux constructions neuves afin de lutter contre le mitage des surfaces agricoles et naturelles, et en ouvrant une possibilité nouvelle de labelliser des espaces naturels (parcs et jardins).

Le label de la Fondation du patrimoine est, depuis son origine, dirigé principalement vers la revitalisation des zones rurales, et cette vocation initiale demeure : en soutenant également désormais le patrimoine des petites villes, il vise à maintenir l'attractivité des centres urbains à taille humaine qui irriguent et desservent nos campagnes. Le législateur impose en outre qu'au moins la moitié des labels continue à être attribuée en zone rurale ou en faveur du patrimoine rural.

L'intervention de la Fondation du patrimoine

L'intervention de la Fondation du patrimoine s'articule avec d'autres acteurs dont les responsabilités respectives doivent être bien précisées.

La Fondation du patrimoine, au travers de ses délégués bénévoles et de ses chargés de mission, identifie des immeubles et des projets de restauration de qualité et choisit ceux que, compte tenu de ses moyens et priorités d'action, elle souhaite soutenir. Elle peut accompagner et conseiller les propriétaires dans leur projet de restauration et les soutient, dans tous les cas, en mobilisant des financements publics et privés auprès de ses partenaires. Une fois les travaux réalisés, elle en vérifie la conformité avec le programme initialement prévu et la qualité, le cas échéant en s'appuyant sur l'expertise des architectes des bâtiments de France.

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est chargée de valider a priori la qualité du programme de travaux et d'émettre, le cas échéant, des prescriptions techniques et esthétiques. Elle émet, à ce titre, un avis conforme obligatoire, dont l'octroi et le respect des prescriptions conditionnent l'éligibilité à l'avantage fiscal. Son intervention n'est en revanche pas obligatoire au stade du contrôle de la conformité des travaux.

Enfin, dans le cadre d'un système fiscal déclaratif, les propriétaires demeurent seuls responsables de leur déclaration tant en ce qui concerne son exactitude que leur éligibilité à la déduction sollicitée.

Ainsi, pour des raisons pratiques, juridiques et éthiques, la Fondation du patrimoine n'intervient jamais pour :

- Diriger le chantier en tant que maître d'ouvrage principal ou délégué ;
- Prescrire le recours à un professionnel ou une entreprise ;
- Conseiller au propriétaire un montage fiscal ou vérifier pour lui son éligibilité à l'aide fiscale.

La Ville et la Fondation du Patrimoine prévoient donc, une fois le périmètre SPR validé, de conclure une convention visant à favoriser les leviers liés aux aides à destination des particuliers en soutien aux travaux de restauration et de mise en valeur du patrimoine au travers de l'outil du label de la Fondation du patrimoine.

6.4. Engagements de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à participer au financement de l'ingénierie de la mission animation OPAH-RU ; à titre exceptionnel, cet engagement vaut pour la durée d'un cycle quinquennal se poursuivant, ainsi, au-delà du terme de la présente convention signée entre l'Etat, l'Anah et la Banque des Territoires. Toutefois, le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne pourra pas être supérieur au montant HT cofinancé par la maîtrise d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT cofinancé par l'Anah. Le montant précis sera déterminé annuellement en fonction des plans de financement annualisés et du cahier des charges transmis.

Les modalités définitives d'intervention devront également être soumises à la décision des Comités d'Engagement compétents de Banque des Territoires.

Article 7 - Partenariat avec Action logement Services

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres-villes pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Depuis plus de soixante 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-Renouvellement Urbain, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 et de l'avenant du lundi 15 février 2021 demeurant en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022, Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et le prêt de travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: 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 dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie VISALE, avance Loca-Pass®, dispositifs d'aide à la mobilité : Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires.

Par ailleurs et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Action Logement mobilisera ses produits et services spécifiques dans les territoires éligibles afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés, dans le respect des textes qui régissent son intervention :

- Opérations finançables : acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers. Les immeubles doivent être affectés à un usage d'habitation en résidence principale (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements. Les opérations doivent s'inscrire dans le volet habitat du projet de redynamisation du centre-ville.
- Localisation : les immeubles doivent être situés dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville et/ou dans les périmètres des opérations de revitalisation territoriale (ORT) localisées dans les communes éligibles au plan national Action Cœur de Ville
- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable. La quotité prêt/subvention sera appréciée au regard de la présence d'un financement Anah, des caractéristiques de l'opération et pourra être modulée à la hausse ou à la baisse par les instances d'Action Logement Services
- Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération pendant 9 ans. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de logements libres (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'Opah informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra le bailleur et le propriétaire occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes. Action Logement est associé au pilotage stratégique de l'OPAH-RU du centre ancien de Montélimar.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 8 – Conduite de l'opération

8.1. Pilotage de l'opération

8.1.1. Mission du maître d'ouvrage, Montélimar Agglomération

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

Ce pilotage sera porté à la fois par le service habitat de Montélimar-Agglomération et Action Cœur de Ville.

8.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, deux comités seront mis en place.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité comprendra les représentants (élus et techniciens) de l'ensemble des signataires de la présente convention et il sera animé par l'opérateur.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 2 mois pour traiter de l'avancement des projets et coordonner les actions à mener.

Il sera composé des représentants techniques de Montélimar Agglomération, de la Ville de Montélimar (Direction Cœur de Ville, Direction urbanisme-habitat, SPPEH-Conseil France Renov', service hygiène et sécurité des bâtiments privés, service politique de la Ville), de la CAF, de l'Anah (DDT26), du Département de la Drôme.

8.2. Suivi-animation de l'opération

8.2.1. Équipe de suivi-animation

Montélimar Agglomération s'engage à désigner un prestataire chargé du suivi-animation de l'opération, et retenu conformément au Code des marchés publics.

L'équipe d'animation retenue devra comprendre les compétences suivantes :

- Pilotage de projet ;
- Communication ;
- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets lourds de réhabilitation, dont rénovation énergétique ;
- Architecture du patrimoine ;
- Ingénierie financière des projets de travaux ;
- Accompagnement social ;
- Assistance sanitaire et sociale ;
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur les outils de renouvellement urbain, mobilisation d'outils coercitifs
- Conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété.

8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (article 3).

8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé du centre historique (organismes financeurs, service hygiène et sécurité des bâtiments privés, CAF, services sociaux, etc), à travers les comités techniques de l'OPAH-RU ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux.

Le travail de l'opérateur sera fortement en lien avec l'intervention du/des opérateurs sur les îlots en renouvellement urbain. Un travail important de coordination des actions sera à mener dans ce contexte.

Il participera également aux instances de suivi technique du projet de requalification du centre-ville dans le cadre du projet « Cœur de ville » et devra être attentif à la complémentarité des actions de l'OPAH-RU avec les actions développées par la Ville et ses partenaires dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat social et de la revitalisation commerciale.

8.3. Évaluation et suivi des actions engagées

8.3.1. 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.

8.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement, réalisé régulièrement en COTECH, dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication

Article 9 - 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, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront le logo et 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 de même que celui d'Action Logement et de la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône.

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} septembre 2022 sous réserve de sa signature en amont.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 12 – Transmission de la convention

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

Fait en 9 exemplaires, à Montélimar, le **XXXX 2022**

Pour Montélimar Agglomération,
Fermi CARRERA, Vice-Président à
l'Equilibre Social de l'Habitat

Pour la Ville de Montélimar,

Pour le Département de la Drôme,

Pour l'Etat, l'Anah

Elodie DEGIOVANNI, Préfète de la Drôme,
déléguée locale de l'Anah

Pour la Banque des Territoires,

Pour Action logement,

Pour la Fondation du patrimoine,

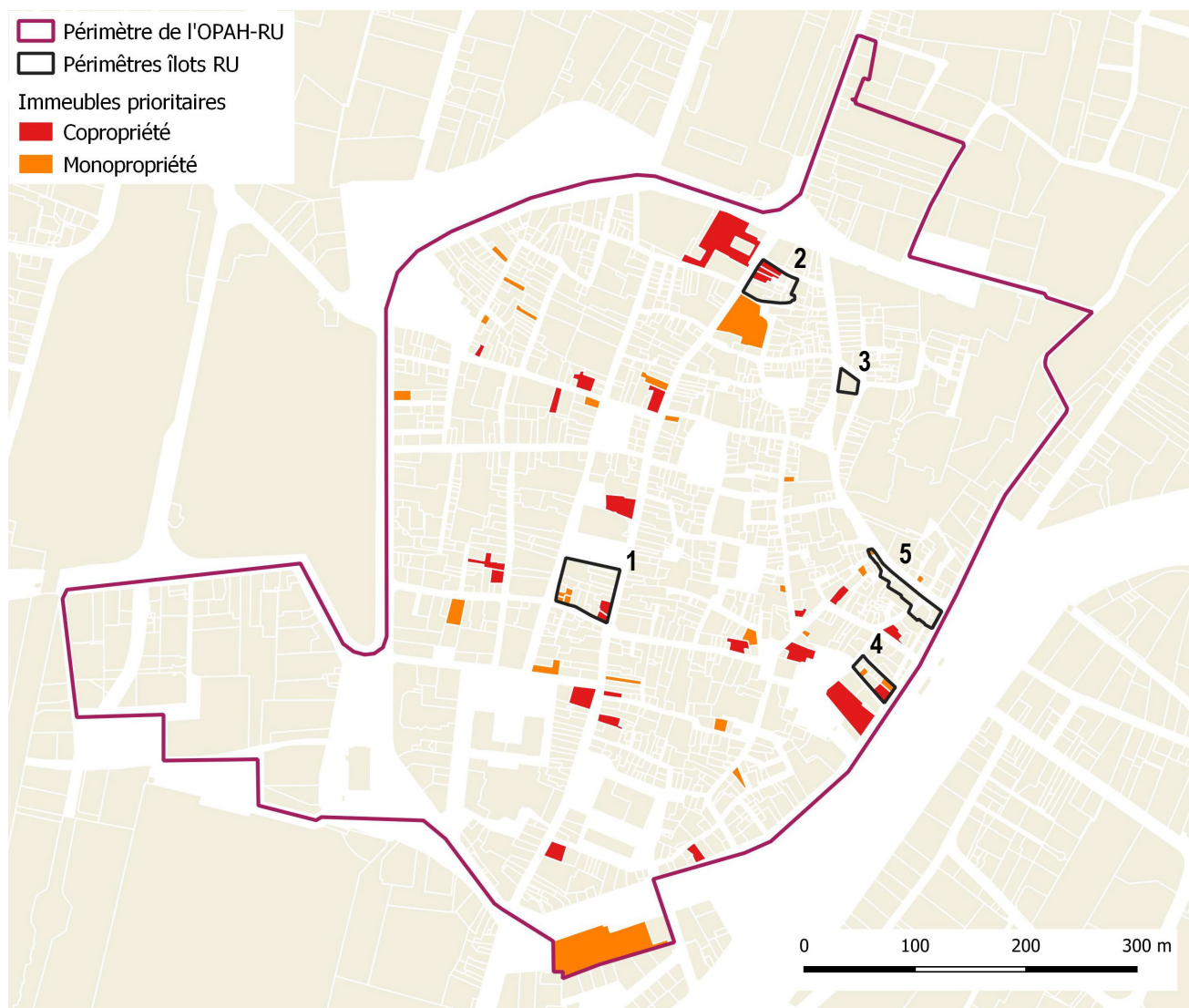
Pour l'UDAP,

Pour Procivis,

Annexes

1. Carte du périmètre de l'OPAH-RU, des îlots en recyclage et des adresses prioritaires
2. Liste des adresses prioritaires
3. Liste des parcelles intégrées dans les îlots en recyclage
4. Liste des immeubles tenus pour un projet VIR/DIIF
5. Liste des copropriétés en difficulté
6. Carte des linéaires éligibles aux aides façades Anah
7. Planning prévisionnel des études

Annexe 1 : Carte du périmètre de l'OPAH-RU, des îlots en renouvellement urbain et des immeubles prioritaires



Annexe 2 : Liste des adresses prioritaires

| Parcelle | N° et voie | | | Nombre de logements | Type de propriété | Potentielle ORI |
|----------------|------------|-----|-----------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| 26198000AV0368 | 37 | RUE | BAUDINA | 4 | Monopropriété | |
| 26198000AV0392 | 5 | RUE | VERDETTE | 3 | Monopropriété | |
| 26198000AV0656 | 11 | RUE | SAINT PIERRE | 4 | Monopropriété | |
| 26198000AV0774 | 23 | IMP | MONNAIE VIEILLE | 2 | Monopropriété | |
| 26198000AV0834 | 23 | BD | DU FUST | 4 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0837 | 1 | RUE | DU CANAL | 2 | Monopropriété | |
| 26198000AV0061 | 57 | RUE | PIERRE JULIEN | 7 | Copropriété | |
| 26198000AV0062 | 59 | RUE | PIERRE JULIEN | 9 | Copropriété | |
| 26198000AV0084 | 79 | RUE | PIERRE JULIEN | 22 | Copropriété | |
| 26198000AV0241 | 97 | RUE | PIERRE JULIEN | 10 | Copropriété | |
| 26198000AV0362 | 26 | RUE | SAINT GAUCHER | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV0486 | 14 0 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV0487 | 13 8 | RUE | PIERRE JULIEN | 4 | Copropriété | |
| 26198000AV0815 | 39 | RUE | MAURICE MEYER | 7 | Copropriété | |
| 26198000AV0985 | 16 | RUE | ALEYRAC | 13 | Copropriété | |
| 26198000AV1185 | 2 | RUE | MAURICE MEYER | 9 | Copropriété | |
| 26198000AV1558 | 14 | RUE | PIERRE JULIEN | 15 | Copropriété | |
| 26198000AV1472 | 34 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV0835 | 21 | BD | DU FUST | 7 | Copropriété | |
| 26198000AV0043 | 43 | RUE | PIERRE JULIEN | 10 | Copropriété | |
| 26198000AV0113 | 1 | RUE | DES GRANGES | 4 | Copropriété | |
| 26198000AV0120 | 3 | RUE | DES GRANGES | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV0312 | 2 | RUE | SAINT GAUCHER | 3 | Copropriété | |
| 26198000AV0488 | 13 6 | RUE | PIERRE JULIEN | 5 | Copropriété | |
| 26198000AV0770 | 17 | RUE | MAURICE MEYER | 5 | Copropriété | |
| 26198000AV0954 | 40 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV1018 | 35 | BD | MEYNOT | 4 | Copropriété | |
| 26198000AV1182 | 7 | RUE | SAINT GAUCHER | 2 | Copropriété | |
| 26198000AV1351 | 21 | RUE | ROGER POYOL | 6 | Copropriété | |
| 26198000AV1417 | 39 | RUE | SAINT PIERRE | 3 | Copropriété | |
| 26198000AV1553 | 12 7 | RUE | PIERRE JULIEN | 22 | Copropriété | |
| 26198000AV0337 | 17 | RUE | BAUDINA | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV0578 | 10 8 | RUE | PIERRE JULIEN | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV0722 | 6 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 1 | Monopropriété | |

| | | | | | | |
|----------------|---------|-------|--------------------|---|---------------|-----|
| 26198000AV0017 | 17 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 7 | Monopropriété | |
| 26198000AV0069 | 2 | RUE | SAINTE CROIX | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV0070 | 4 | RUE | SAINTE CROIX | 2 | Monopropriété | |
| 26198000AV0177 | 11 | BD | MARRE DESMARAIS | 4 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0224 | 12 | PL | DU MARCHE | 2 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0252 | 99 | RUE | PIERRE JULIEN | 2 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0348 | 13 | RUE | FERAUD | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV0757 | 35 | IMP | MONNAIE VIEILLE | 1 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0846 | 6 | RUE | MAURICE MEYER | 2 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0863 | 34 | RUE | SAINT PIERRE | 4 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0919 | 8 | RUE | CHEVRERIE | 4 | Monopropriété | |
| 26198000AV0951 | 46 | RUE | PIERRE JULIEN | 2 | Monopropriété | |
| 26198000AV0966 | 17 | RUE | DU CHEMIN NEUF | 5 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV1044 | 19 | RUE | CUIRATERIE | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV0068 | 10 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 1 | Monopropriété | |
| 26198000AV1478 | 13 0 | RUE | PIERRE JULIEN | 1 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AV0047 | 4 | PLACE | EMILE LOUBET | 0 | Monopropriété | OUI |
| 26198000AW0032 | 1 | PLACE | MARX DORMOY | 0 | Monopropriété | OUI |

Annexe 3 : Liste des parcelles constitutives des îlots identifiés pour les opérations de renouvellement urbain

| Idpar | Nom du secteur | N° | Voie | Nom de la voie | Nombre de logements |
|----------------|--|------|------|----------------------|---------------------|
| 26198000AV0480 | Îlot 2 Nord - Rue Pierre Julien | 0022 | IMP | PUITS NEUF | 1 |
| 26198000AV0482 | | 0007 | RUE | SAHUT | 3 |
| 26198000AV0483 | | 0024 | IMP | PUITS NEUF | 1 |
| 26198000AV0484 | | 0026 | IMP | PUITS NEUF | 8 |
| 26198000AV0485 | | 0003 | RUE | SAHUT | 1 |
| 26198000AV0486 | | 0140 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 |
| 26198000AV0487 | | 0138 | RUE | PIERRE JULIEN | 4 |
| 26198000AV0488 | | 0136 | RUE | PIERRE JULIEN | 5 |
| 26198000AV0490 | | 0132 | RUE | PIERRE JULIEN | 4 |
| 26198000AV1401 | | 0134 | RUE | PIERRE JULIEN | 0 |
| 26198000AV1402 | | 0134 | RUE | PIERRE JULIEN | 4 |
| 26198000AV0061 | Îlot 1 des Halles | 0057 | RUE | PIERRE JULIEN | 7 |
| 26198000AV0062 | | 0059 | RUE | PIERRE JULIEN | 9 |
| 26198000AV0063 | | 0061 | RUE | PIERRE JULIEN | 2 |
| 26198000AV0064 | | 0002 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 0 |
| 26198000AV0065 | | 0004 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 1 |
| 26198000AV0066 | | 0006 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 3 |
| 26198000AV0067 | | 0008 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 6 |
| 26198000AV0068 | | 0010 | RUE | RAYMOND DAUJAT | 1 |
| 26198000AV0069 | | 0002 | RUE | SAINTE CROIX | 1 |
| 26198000AV0070 | | 0004 | RUE | SAINTE CROIX | 2 |
| 26198000AV0071 | | 0006 | RUE | SAINTE CROIX | 1 |
| 26198000AV0072 | | 0008 | RUE | SAINTE CROIX | 3 |
| 26198000AV0074 | | 0065 | RUE | PIERRE JULIEN | 0 |
| 26198000AV0075 | | 0067 | RUE | PIERRE JULIEN | 1 |
| 26198000AV0076 | | 9001 | PL | DES ANCIENNES HALLES | 5 |
| 26198000AV0077 | | 0010 | RUE | SAINTE CROIX | 11 |
| 26198000AV0078 | | 0071 | RUE | PIERRE JULIEN | 2 |
| 26198000AV1285 | | 0063 | RUE | PIERRE JULIEN | 0 |
| 26198000AV1286 | | 0063 | RUE | PIERRE JULIEN | 1 |
| 26198000AV0829 | | 0022 | RUE | ALEYRAC | 1 |
| 26198000AV0830 | | 0002 | RUE | MEGISSERIE | 1 |

| | | | | | |
|----------------|---|------|-----|-----------------|---|
| 26198000AV0831 | Îlot 4 Boulevard du Fust | 0004 | RUE | MEGISSERIE | 1 |
| 26198000AV0832 | | 0006 | RUE | MEGISSERIE | 1 |
| 26198000AV0833 | | 0008 | RUE | MEGISSERIE | 1 |
| 26198000AV0834 | | 0023 | BD | DU FUST | 4 |
| 26198000AV0835 | | 0021 | BD | DU FUST | 7 |
| 26198000AV0836 | | 0003 | RUE | DU CANAL | 8 |
| 26198000AV0837 | | 0001 | RUE | DU CANAL | 2 |
| 26198000AV0838 | | 0020 | RUE | ALEYRAC | 1 |
| 26198000AV0757 | Îlot 5 rue Monnaie Vieille | 0035 | IMP | MONNAIE VIEILLE | 1 |
| 26198000AV0777 | | 0002 | RUE | CHAPON | 2 |
| 26198000AV0779 | | 0017 | IMP | MONNAIE VIEILLE | 4 |
| 26198000AV0780 | | 0015 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 1 |
| 26198000AV0781 | | 0013 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 1 |
| 26198000AV0783 | | 0001 | RUE | CHAPON | 1 |
| 26198000AV0806 | | 0015 | RUE | DU FUST | 5 |
| 26198000AV0807 | | 0007 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 1 |
| 26198000AV0808 | | 0003 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 3 |
| 26198000AV0809 | | 9001 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 0 |
| 26198000AV0810 | | 0039 | BD | DU FUST | 3 |
| 26198000AV0811 | | 0037 | BD | DU FUST | 4 |
| 26198000AV1420 | | 0011 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 2 |
| 26198000AV1421 | | 0011 | RUE | MONNAIE VIEILLE | 0 |
| 26198000AV0667 | 21 rue Saint Martin (îlot 3) | 0021 | RUE | SAINT MARTIN | 6 |

Annexe 4 : Liste des immeubles tenus pour un projet VIR/DIIF

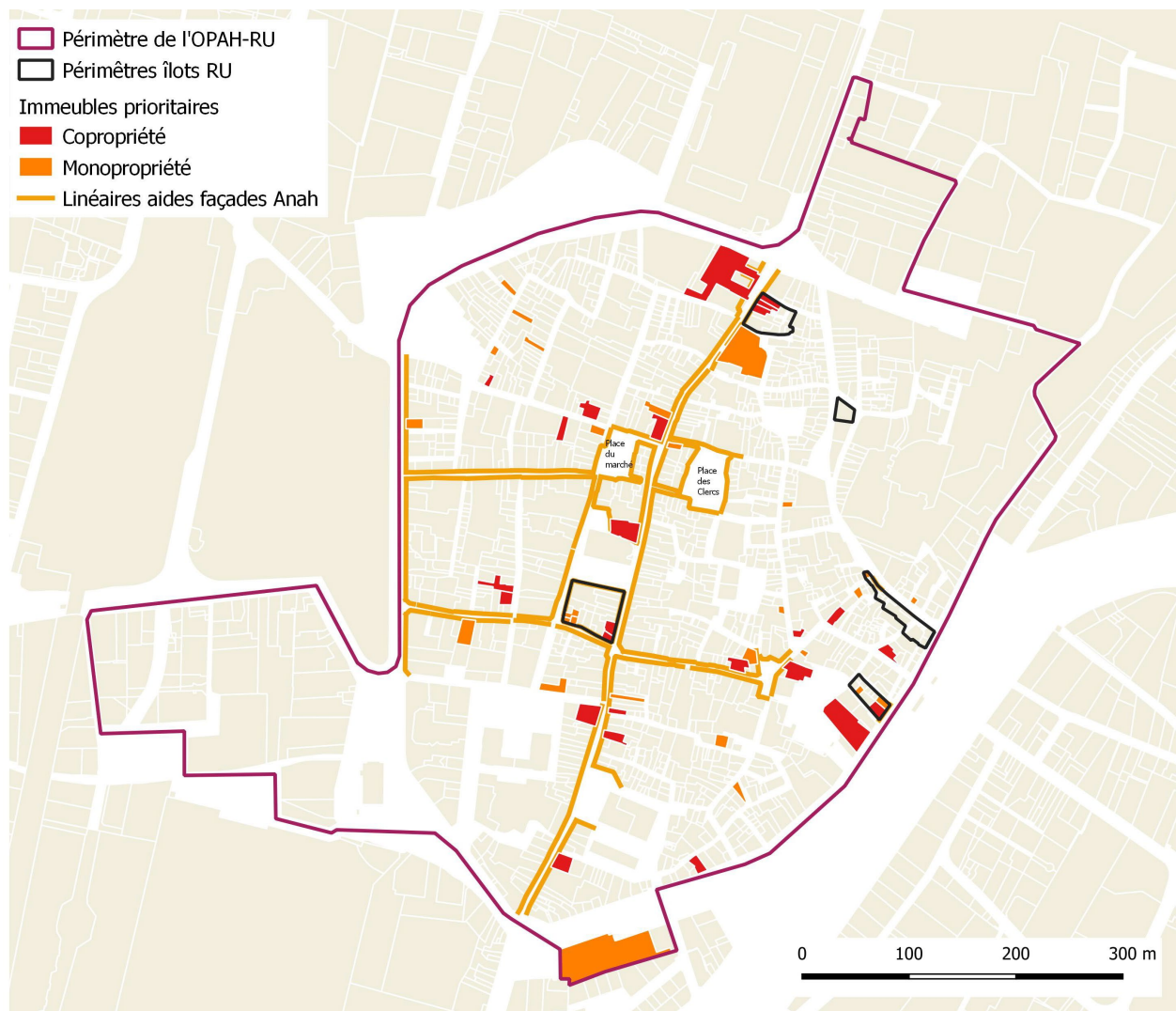
- 21 rue Saint Martin (5 logements)
- 11 boulevard Marre Desmarais (5 logements)
- 17 rue du Chemin neuf (5 logements)

Annexe 5 : Liste des copropriétés en difficulté

| Parcelle | N° et voie | | | Nombre de logements |
|----------------|------------|-----|---------------|---------------------|
| 26198000AV0061 | 57 | RUE | PIERRE JULIEN | 7 |
| 26198000AV0062 | 59 | RUE | PIERRE JULIEN | 9 |
| 26198000AV0084 | 79 | RUE | PIERRE JULIEN | 22 |
| 26198000AV0241 | 97 | RUE | PIERRE JULIEN | 10 |
| 26198000AV0362 | 26 | RUE | SAINT GAUCHER | 6 |
| 26198000AV0486 | 140 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 |
| 26198000AV0487 | 138 | RUE | PIERRE JULIEN | 4 |
| 26198000AV0815 | 39 | RUE | MAURICE MEYER | 7 |
| 26198000AV0985 | 16 | RUE | ALEYRAC | 13 |
| 26198000AV1185 | 2 | RUE | MAURICE MEYER | 9 |
| 26198000AV1558 | 14 | RUE | PIERRE JULIEN | 15 |
| 26198000AV1472 | 34 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 |
| 26198000AV0835 | 21 | BD | DU FUST | 7 |
| 26198000AV0043 | 43 | RUE | PIERRE JULIEN | 10 |
| 26198000AV0113 | 1 | RUE | DES GRANGES | 4 |
| 26198000AV0120 | 3 | RUE | DES GRANGES | 6 |
| 26198000AV0312 | 2 | RUE | SAINT GAUCHER | 3 |
| 26198000AV0488 | 136 | RUE | PIERRE JULIEN | 5 |
| 26198000AV0770 | 17 | RUE | MAURICE MEYER | 5 |
| 26198000AV0954 | 40 | RUE | PIERRE JULIEN | 6 |
| 26198000AV1018 | 35 | BD | MEYNOT | 4 |
| 26198000AV1182 | 7 | RUE | SAINT GAUCHER | 2 |
| 26198000AV1351 | 21 | RUE | ROGER POYOL | 6 |
| 26198000AV1417 | 39 | RUE | SAINT PIERRE | 3 |
| 26198000AV1553 | 127 | RUE | PIERRE JULIEN | 22 |

Annexe 6 : Carte des linéaires éligibles aux aides façades Anah

Carte établie en lien avec le point 3.6.1 de la convention qui précise les adresses.



Annexe 7 : Planning prévisionnel des études

| | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------|------|
| | | Trimestre 1 | Trimestre 2 | Trimestre 3 | Trimestre 4 | Trimestre 1 | Trimestre 2 | Trimestre 3 | Trimestre 4 | Trimestre 1 | Trimestre 2 | Trimestre 3 | Trimestre 4 | |
| Etude création Foncière | | | | | Delib de principe | Phase administrative et financière | | Création Mise en route | | | | | | |
| Etude intervention Foncière | RHI / THIRORI | | | | Etude faisabilité | Etude programme 10 sites | | Etude MOE 4 sites | Consultation pour travaux | Réalisation travaux | | | | |
| | ORI | | | | | | | | Etude | Procédure DUP | Mise en demeure | Engagements travaux par propriétaires | | |
| Etude urbaine Fust-Meyer | | | | | | Etude urbaine | | | | | | | | |
| Etude SPR | | | Diagnostic | | Orientations | Consultations CRPS / Etat | | Enquête pub. Création SPR | Ecriture règlement | Consultations Enquête pub. | Accord Etat Adoption | | | |
| Animation OPAH-RU | | | | | | | | | | | | | | |