



## **Convention d'opérations programmée d'amélioration de l'habitat**

### **Renouvellement urbain (OPAH-RU)**

**TARARE**

2025-2030

Convention signée le : .....

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie entre :

**L'Etat** représenté par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône ;

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

La **Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, représentée par Monsieur Patrice VERCHÈRE, son Président ;

La **Commune de Tarare**, représentée par Monsieur Bruno PEYLACHON, son Maire ;

La **Société anonyme d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété SLCI**, à capital variable, sise 1 rue Croix Barret 69007 Lyon, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 957 517 154, représentée par Monsieur Pierre BONNET, son Président ;

La **Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Madame Mireille FAIDUTTI, sa Directrice territoriale ;

Et **Action Logement Services**, délégation régionale Auvergne-Rhône-Alpes, représenté par Monsieur Noël PETRONE, son Directeur régional ;

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Rhône 2022-2026 approuvé le 29 avril 2022 ;

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

Vu la convention « Action Cœur de Ville » signée le 25 septembre 2018 modifiée par avenant le 19 décembre 2019 puis le 9 décembre 2024 ;

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

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

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

Vu l'avenant n°3 à l'ORT signé le 28 novembre 2024 prolongeant la durée de la convention de 5 ans ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, maître d'ouvrage de l'opération, en date du \_\_\_\_\_ autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de la commune de Tarare en date du \_\_\_\_\_ autorisant la signature de la présente convention ;

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

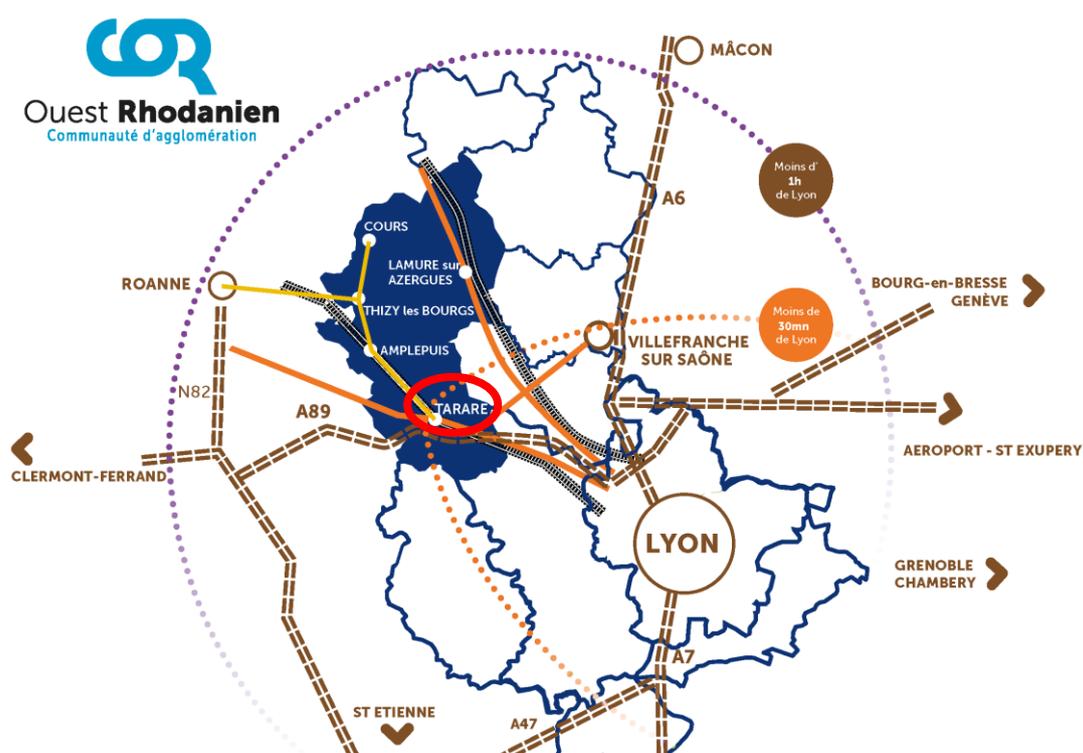
Préambule .....	5
I- Présentation du territoire et de ses enjeux.....	5
II- Contexte sociogéographique.....	5
III- Politiques locales de l’habitat.....	9
IV- Apports du bilan de l’OPAH-RU 2019-2025.....	10
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	11
<b>Article 1</b> – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	12
<b>Article 2</b> – Enjeux .....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	13
<b>Article 3</b> – Volets d'action.....	14
3.1. Volet urbain .....	14
3.2. Volet foncier .....	15
3.3. Volet immobilier.....	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	20
3.5. Volet accompagnement des copropriétés .....	22
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	27
3.8 Volet social .....	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	29
3.10. Volet économique et développement territorial.....	30
<b>Article 4</b> – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	30
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	30
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah .....	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	33
<b>Article 5</b> – Financements des partenaires de l'opération .....	33
5.1. Financements de l'Anah.....	33
5.2. Financements de la COR .....	33
5.3. Financements de la ville de Tarare .....	34
5.4 Financements de la Banque des Territoires .....	35
<b>Article 6</b> – Engagements complémentaires.....	35
6.1 Partenariat avec Action Logement Services .....	35
6.2 Partenariat avec la SACICAP SLCI Procvivis Rhône.....	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	37
7.1. Pilotage de l'opération .....	37
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	42
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	42
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	42
Chapitre VI – Communication.....	45
<b>Article 8</b> - Communication.....	45
8.1 Règles relatives aux autres partenaires .....	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	46
<b>Article 9</b> - Durée de la convention .....	46
<b>Article 10</b> – Révision et/ou résiliation de la convention .....	46
<b>Article 11</b> – Transmission de la convention.....	46
Annexe 1 : Liste des immeubles à investiguer lors de la première année de l’OPAH RU.....	47
Annexe 2 : Liste des copropriétés à investiguer .....	48

## Préambule

### *I- Présentation du territoire et de ses enjeux*

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) est issue de la fusion de trois anciennes Communautés de communes depuis le 1er janvier 2014. Elle compte 31 communes, soit 50 591 habitants sur un territoire de 577km<sup>2</sup>. Tarare est le principal pôle urbain de l'intercommunalité, rassemblant 10 428 habitants en 2021. La ville s'est développée en fond de vallée sur l'ancienne voie royale de Paris et Lyon.

Située dans la partie sud de l'EPCI, Tarare bénéficie de sa localisation au croisement de principaux axes de communication routiers mais aussi ferroviaire avec la ligne TER Lyon-Roanne-Clermont.



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

### *II- Contexte sociogéographique*

**Une dynamique démographique en proie au déclin:** Après une chute démographique dans la seconde partie du XXe siècle, Tarare a connu une période de croissance démographique relative (+ 1,2 % entre 2009 et 2014). Néanmoins, la tendance récente est à la baisse depuis 2014 (-0,4 % entre 2014 et 2020) et également sur les années 2020/2021 avec un prévisionnel de -1,4 %. Sur la même période, le taux d'évolution annuelle de la COR est nul.

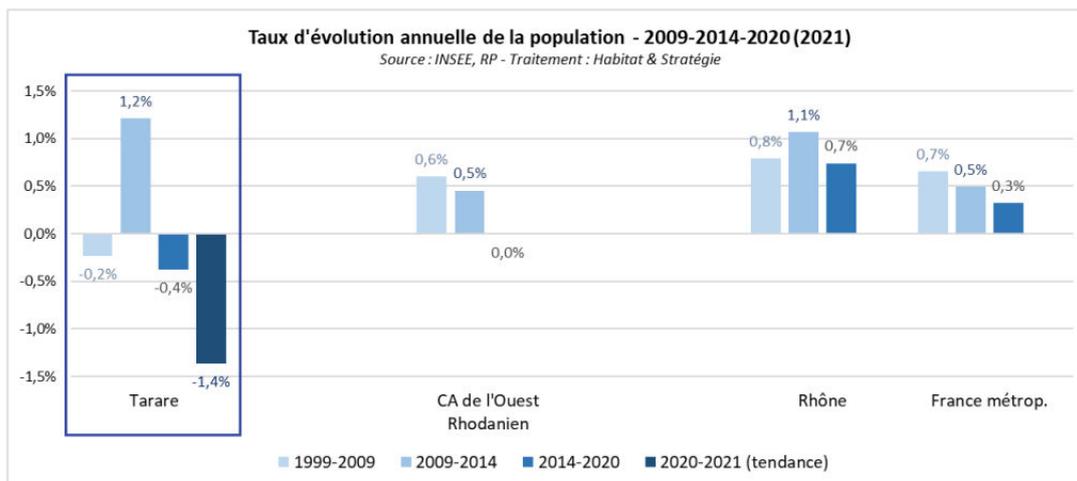


Figure 1 – Cartographie représentant les évolutions démographiques de Tarare et de la COR \_ Sources Insee 2021 – Habitat et stratégie

Jusqu'en 2021, Tarare perdait des habitants du fait d'un solde migratoire déficitaire. Dans le détail, on constate un déficit d'attractivité envers les jeunes couples avec enfants et une hausse des plus de 45 ans constante depuis 2009. La question d'un travail sur l'accueil des primo-accédant peut être posée afin de contrer cette tendance.

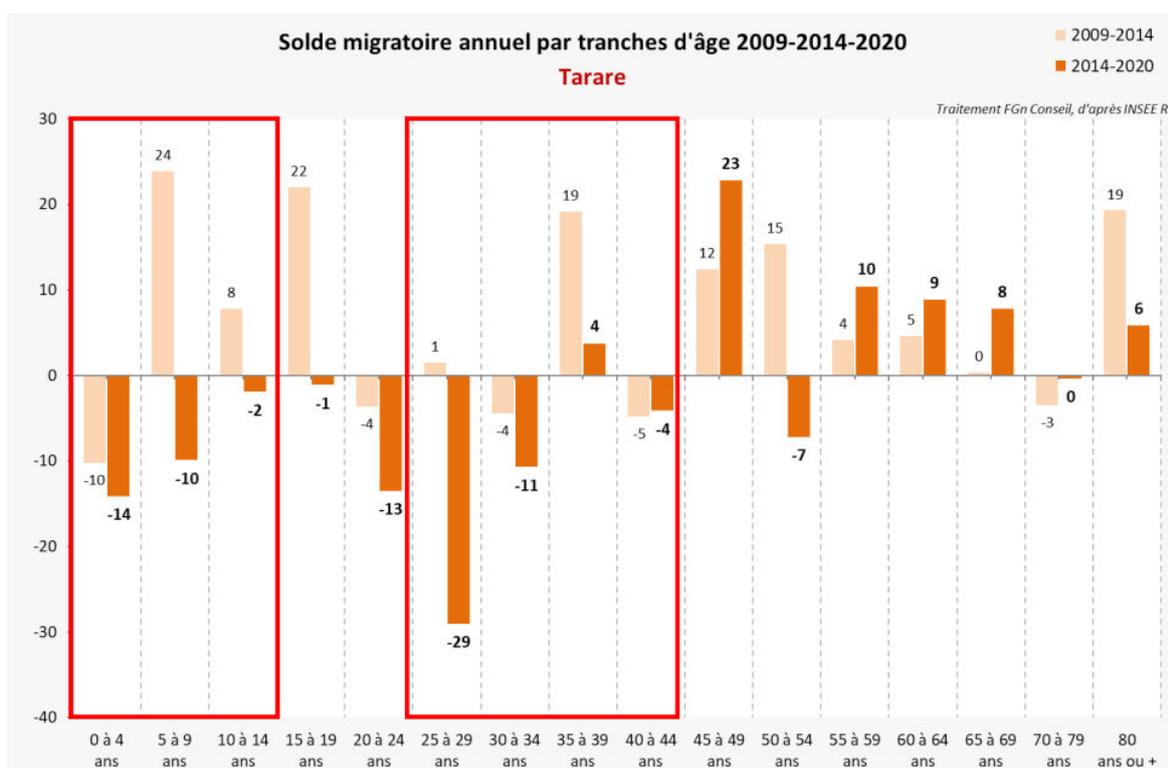


Figure 2 – Solde migratoire annuel par tranche d'âge Tarare Sources Insee 2021 – Habitat et stratégie

**Une population vieillissante et des ménages plus petits :** En 2021, Tarare comptait 29.5 % d'habitants de plus de 60 ans (INSEE 2021), ce taux était de 27.6 % en 2010. Cette tendance pose la question d'actions en faveur de la prise en charge de la dépendance à l'avenir (maintien à domicile et adaptation du logement). La COR et la commune, à travers l'OPAH-RU 2019-2025 participent à cette politique avec la majoration des aides

nationales à l'adaptation du logement. Ces données ainsi que la croissance du nombre de famille monoparentale entre 2010 et 2021 (+83 familles) participent à la réduction de la taille des ménages depuis 1968, de 2.85 occupants par résidence principale à 2.08 actuellement.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,85	2,76	2,59	2,48	2,32	2,15	2,10	2,08

Figure 3 – Tableau nombre moyen d'occupants par résidence principale depuis 1968 Sources Insee territoire 2024

**Marché immobilier :** On constate une tendance à la hausse des prix de l'immobilier. Entre 2018 et 2023, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements est passé de 1 000 € à 1 500 € et est en hausse constante, restant tout de même bien inférieur aux prix moyens dans le Rhône (4 000 € en 2023). Sur la même période, la tendance dans le Rhône est également à la hausse, passant de ~3 000 € à ~4 000 €. Nous constatons cependant une stagnation des prix à l'échelle départementale depuis 2021, ce qui n'est pas le cas sur Tarare. Concernant le prix au m<sup>2</sup> des maisons, la tendance est à la hausse également mais de façon plus sporadique, tout en restant également en dessous de la moyenne départementale.

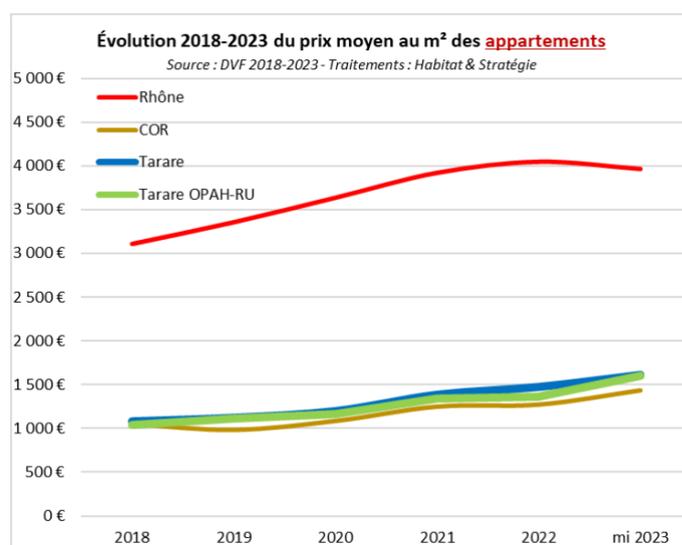


Figure 4 – Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements – DVF 2018-2023 – Habitat et stratégie

**Qualité des propriétaires :** À l'instar des principales autres communes de la COR, Tarare compte une plus grande proportion de propriétaire occupant modeste et très modeste (38 %) que sur le reste du territoire rhodanien (23 %). De son côté la Région AURA est composée de 30.2 % de PO modeste voire très modeste. Ces taux donnent une légitimité à la réduction du reste à charge pour ces publics dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, adaptation, travaux lourds, etc.

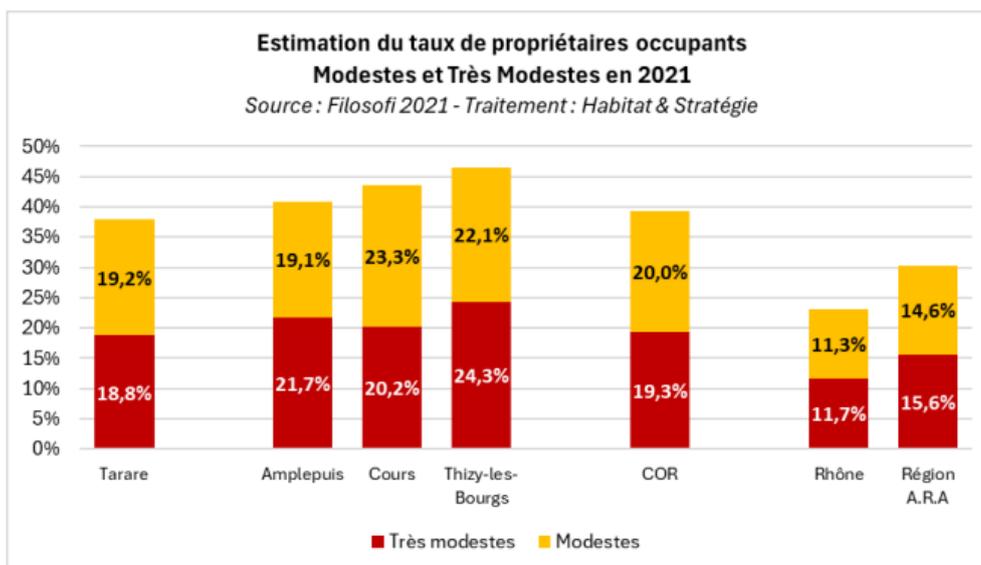


Figure 5 – Estimation du taux de propriétaires occupants modestes et très modestes en 2021 Sources Filosofi 2021 – Habitat et stratégie

**Le parc de logement :** Tarare comptait en 2018, 5 494 logements dont 4 823 résidences principales parmi lesquels 1 630 logements sociaux (RPLS 2023). Le ratio de logements sociaux par résidences principales est d'environ 33 %.

On constate sur Tarare une surreprésentation de locataire (53 %) en comparaison à la COR (33 %).

**Une vacance résidentielle importante :** Si la commune dans son ensemble possède un taux de vacance (11 %) sous la moyenne COR (13 %) Le centre-ville se distingue par une vacance importante sur ses périmètres prioritaire (16 %) et notamment renforcé (20 %). Tarare compte plus de 276 logements vacants depuis plus de deux ans, vacance dite structurelle.

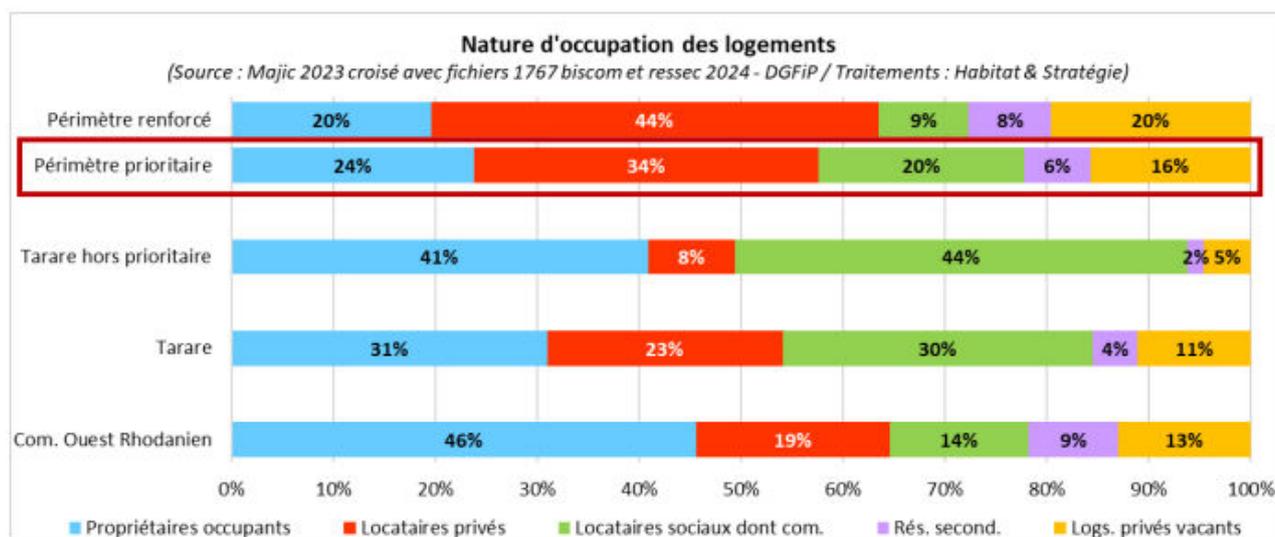


Figure 6 – Nature d'occupation des logements \_Sources Majic 2023 ; fichiers 1767 biscom et ressec 2024 ; DGFIP – Habitat et stratégie

### **III- Politiques locales de l'habitat**

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien mène depuis sa création une politique de l'habitat ambitieuse.

Celle-ci s'illustre en particulier à travers son Programme local de l'habitat (PLH) adopté en 2022 où quatre axes principaux ont été retenus comme prioritaires :

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

Le PLH prévoit sur Tarare la production de 385 logements sur les 6 années.

Dans le cadre de cette stratégie, plusieurs dispositifs opérationnels ont été déployés ces dernières années. L'OPAH-RU de Tarare s'inscrit dans un territoire intercommunal regroupant deux autres OPAH-RU (Cours/Thizy-les-Bourgs renouvelée en 2023 et Amplepuis depuis 2021) ainsi qu'un programme d'intérêt général (PIG, renouvelé en 2022) sur le reste du territoire.

La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit pleinement dans la politique menée par la COR. **Territoire TEPOS** (Territoire à énergies positives) depuis 2013, en matière de développement durable et de transition énergétique. L'objectif est de diviser les consommations énergétiques par deux et de les équilibrer par une production d'énergies renouvelables locales d'ici 2050. Depuis 2014, la COR propose un numéro d'appel unique qui renvoie vers l'ECFR ou le service habitat de la COR.

En ce sens, Tarare accueille deux **permanences d'information gratuites** sur la rénovation de l'Habitat par mois, les mardis en présence de l'opérateur OPAH-RU, l'ALTE69 ou le CAUE, et les jeudis en présence de l'opérateur. Ces permanences permettent un accueil physique sur rendez-vous aux sollicitations plus techniques que la première entrée qu'est la plateforme.

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

À ces thématiques importantes vient se rajouter la **lutte contre l'habitat indigne**, dégradé et insalubre qui constitue une priorité de la Communauté d'agglomération. La COR pilote une opération de résorption de l'habitat insalubre « *Cour Royale* » située sur la commune de Tarare. Cette opération comporte une partie de reconstitution de l'offre vouée à la démolition, sur l'hyper-centre de la commune. Plus largement, la COR porte également à Thizy-les-Bourgs l'animation d'immeubles sous procédures d'Opération de Restauration Immobilière.

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

Les démarches de revitalisation sont rassemblées et mises en cohérence à l'échelle de la COR au sein de la convention d'**Opération de revitalisation de territoire (ORT)** signée entre la COR, les villes de tarare, Thizy-les-bourgs et Cours le 18 juillet 2019. En décembre 2019, un avenant à la convention ORT a permis d'intégrer la commune d'Amplepuis. Un deuxième avenant a été signé le 1<sup>er</sup> février 2023 afin d'intégrer le programme Petites Villes de Demain. Enfin, un troisième avenant a été délibéré pour signature le 28 novembre 2024 afin de prolonger de 5 ans les effets de l'ORT.

Sur le territoire de la COR, un **Pacte Territorial France Rénov** est en application de 2025 à 2029. Sur la ville de Tarare, les publics aux revenus supérieurs et intermédiaires peuvent bénéficier des services d'aide à la rénovation de l'habitat dans le cadre du pacte territorial, l'Espace Conseil France Rénov redirigera les publics modestes et très modestes vers l'opérateur en charge de l'OPAH-RU de Tarare.

#### **IV- Apports du bilan de l'OPAH-RU 2019-2025**

À partir d'une analyse **quantitative** et objective des résultats, croisée avec des entretiens conduits auprès des bénéficiaires et partenaires du dispositif, plusieurs éléments saillants émergent du bilan de l'OPAH-RU 2019-2025 :

- 98 logements ont bénéficié d'un accompagnement au titre des aides Anah et/ou des aides complémentaires portées par la COR et des autres partenaires, répartis comme suit :
  - 75 logements ont été accompagnés dans le cadre des aides de l'Anah, dont 52 propriétaires occupants 1 locataire et 12 propriétaires bailleurs :
    - dont 66 logements abondés par la COR ;
    - dont 45 logements abondés par la commune de Tarare
    - 23\* logements ont été accompagnés dans le cadre des aides mises en place par la COR (hors plafonds de ressources), dont 17 propriétaires occupants, 3 propriétaires bailleurs, auxquels s'ajoutent 16 projets de travaux de façades ;
- au total, ce sont 1,35 millions d'euros d'argent public qui ont été investis sur le territoire, générant 4,3 millions d'euros d'investissements privés, soit un effet de levier d'1 € d'argent public investi pour 3.17 € d'argent privé généré.

En matière de tendances et de constats **qualitatifs**, on relève :

- Un rôle prépondérant des élus dans le portage du dispositif ;
- La pertinence et l'efficacité du dispositif de suivi et de traitement de l'habitat indigne mis en place par la COR et ses partenaires ;
- Le besoin de stabilité et de clarté dans les méthodes de calcul des aides (façades, LHI, etc.) ;
- Le besoin d'une réduction du nombre de périmètre pour fluidifier la communication ;
- La nécessité de mieux spatialiser les objectifs de réhabilitation en articulation avec le projet urbain et les interventions sur l'espace public.
- L'adaptation des modalités de subvention suite aux évolutions structurantes des aides de l'Anah.
- L'accompagnement vers la structuration des copropriétés en l'absence de syndic professionnel, en développant une pédagogie et une sensibilisation aux aides, un soutien vers le passage à l'action et la réalisation des travaux.

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

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

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

#### ***1.1. Dénomination de l'opération***

La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, la commune de Tarare, la banque des territoires, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de Tarare.

Cette opération fait suite à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de Tarare 2019-2025.

#### ***1.2. Périmètre et champs d'intervention***

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

#### **Le périmètre général de l'OPAH-RU :**

Le périmètre d'intervention correspond à l'ensemble du territoire de la commune de Tarare. Il permet l'accompagnement des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés ainsi que la mobilisation des subventions de droit commun, majorées d'une aide de la COR et de la ville.





1. Stimuler la dynamique démographique (+35 habitants/an), accompagner le flux de nouveaux arrivants (360 ménages emménagés récents [<2ans]) et favoriser l'installation des familles et/ou des primo-accédants.
2. Répondre aux besoins d'adaptation du parc à la perte d'autonomie (une population plus âgée qu'à l'échelle départementale, 30 % de la population a 60 ans et plus)
3. Limiter la vacance (un taux de vacance structurelle qui reste relativement élevée, 8 %)
4. Identifier et accompagner les copropriétés, notamment de petites tailles et non organisées, à la structuration/gestion (35% de copropriétés immatriculées) voire à l'apurement des difficultés financières et à l'accompagnement aux travaux.
5. Favoriser la production d'une offre de logements abordables, en particulier à travers des produits locatifs en entrée de parcours de vie.
6. Répondre au besoin de rénovation d'habitat très dégradé et de lutte contre l'habitat indigne à travers le repérage et la concentration des interventions.
7. Clarifier et simplifier l'accès aux aides.
8. Agir de manière ciblée sur les secteurs à forts enjeux de renouvellement à travers la mobilisation de procédures coercitives sur les immeubles prioritaires (en adéquation avec les actions de requalifications des espaces publics et équipements engagées) afin d'enclencher une dynamique globale.
9. Booster et amplifier la rénovation énergétique du parc de logements (2 logements sur 3 ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975, soit 19 550 logements) tout en préservant la qualité architecturale de certains bâtiments.

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

**Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants :**

#### **1. PORTER UNE VISION URBAINE EN FAVEUR D'UN RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE DE TARARE**

- Identifier des périmètres prioritaires où l'action doit être menée ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle grâce à la mise en place de primes spécifiques : création d'espace extérieur, primo-accession ;
- Accompagner le changement d'image de certaines rues stratégiques à travers la mise en place d'une opération façade en cohérence avec le dispositif d'OPAH RU.

#### **2. LUTTER CONTRE LA VACANCE ET LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENT DANS LE CENTRE BOURG ET LES ENTRÉES DE VILLE**

- Soutenir la réhabilitation des immeubles fortement dégradés ;
- Mettre en place une prime vacance ;
- Mener une stratégie coercitive sur les immeubles prioritaires dégradés du centre-ville.

#### **3. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET AMÉLIORER L'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT**

- Soutenir l'accompagnement social en augmentant la participation à l'ingénierie ;
- Renforcer les subventions de la collectivité en faveur des dossiers MPR Décence.

#### **4. ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DANS LA GESTION ET LA STRUCTURATION**

- Mettre en place une animation des copropriétés avec un accompagnement aux travaux ;
- Intégrer l'expérimentation de l'ANAH sur le MPR Petites copropriétés ;
- Mettre en place des primes spécifiques : travaux dans les parties communes, création d'espace collectif, appel au syndic.

#### **5. ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DU PARC AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

- Mettre en place des subventions spécifiques en appui des financements de l'Anah.

#### **6. SOUTENIR LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC EN ADÉQUATION AVEC LES ÉVOLUTIONS DE L'ANAH**

- Mettre en place des subventions spécifiques en appui des financements de l'Anah.

### **Article 3 – Volets d'action**

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

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

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

Le volet urbain de l'OPAH RU s'inscrit dans le projet politique global de la ville de Tarare et de la COR. Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Action Cœur de Ville » et la convention ORT. Ces programmes visent notamment la revitalisation des centres-bourgs qui passent par la requalification de l'espace public, le développement de l'offre de services et d'équipements publics, la réhabilitation de certains secteurs en friche et le soutien au développement de l'offre de logement.

Les projets urbains en cours ou à venir sont les suivants :

- La requalification de l'îlot Ambroise Croizat et ses abords, projet démarré en 2019 pour une livraison en 2027 ;
- La requalification du site de l'ancien hôpital et des Ecuries, portée par un opérateur privé pour une livraison en 2027 ;
- Le réaménagement du jardin de la Halle, prévu en lien avec l'ouverture d'un Tiers-Lieu Jeunesse en juin 2025 ;
- Et des projets de requalification de voiries et d'espaces publics en cours d'étude.

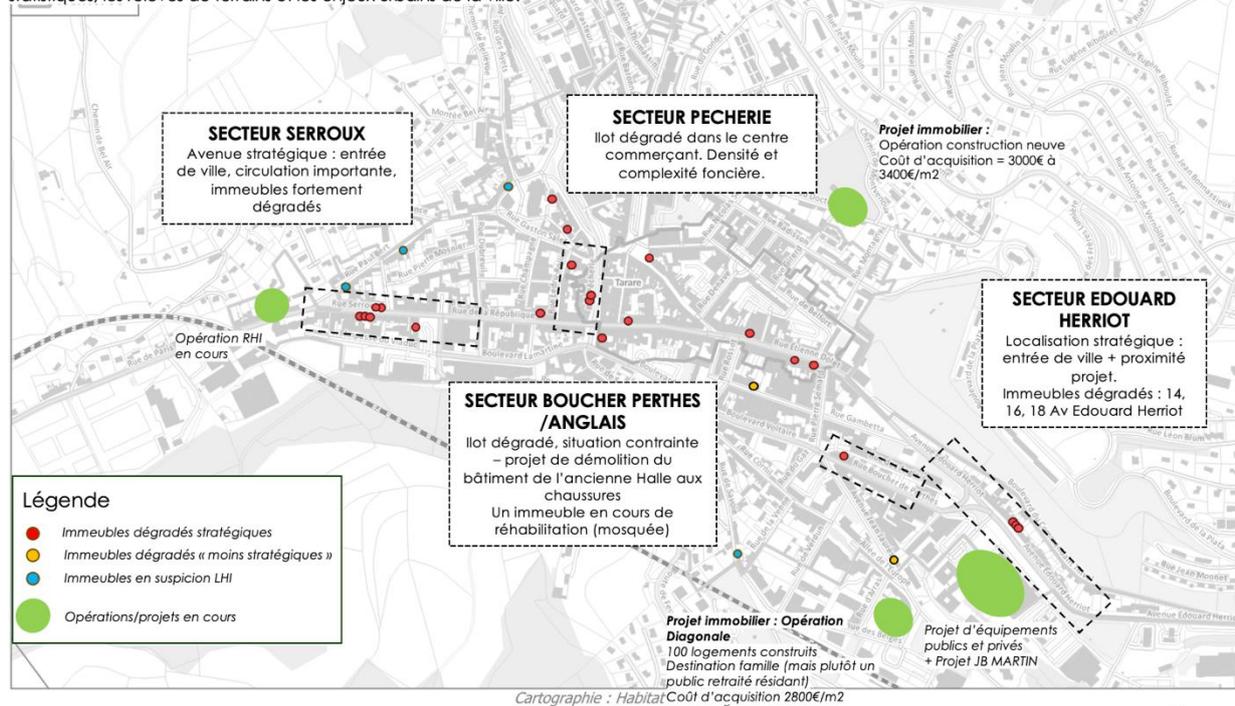
Enfin, la **requalification de l'ancienne usine Jean-Baptiste Martin**, une ancienne usine de moulinage inscrite à l'inventaire des monuments historiques et caractéristique d'un mode de vie industrielle de la fin du XIXe siècle et du passé industriel de Tarare, est emblématique de la transformation de la Ville. Ce bâtiment, en friche depuis plusieurs dizaines d'années, comprend 10 000 m<sup>2</sup> de SDP vacantes et fait l'objet d'un projet de requalification : il comprendra en effet le siège de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, la Médiathèque départementale du Rhône et différents services du Département, un Pôle pour la pratique musicale de la Ville de Tarare et des porteurs de projet privé. Les abords du bâtiment seront également requalifiés pour créer des espaces de convivialité et une aire de stationnement voitures et cycles. Ces aménagements seront réalisés dans un souci de mise en valeur du bâtiment et permettra de garantir l'accroche urbaine avec le centre-ville. Le **secteur entrée Est**, entrée principale de Tarare par la route et par le train, est un **secteur stratégique** de la transformation de la ville, en raison d'importantes mutations foncières et immobilières en cours

Dans le cadre de l'étude d'OPAH RU, il a été repéré des secteurs et des immeubles à enjeux détaillés dans la carte ci-après.

## Secteurs et immeubles stratégiques

4 secteurs stratégiques qui concentrent les problématiques

La sélection des secteurs et immeubles stratégiques a été réalisée en croisant les données statistiques, les relevés de terrains et les enjeux urbains de la ville.



17

### 3.1.2 Objectifs

Le volet urbain revêt une importance significative pour l'attractivité de la Ville de Tarare. La stratégie consiste à faire de Tarare une ville, riche de services, d'équipements, d'emplois, d'offres culturelles, sportives et associatives variées mais aussi du vivre ensemble, dans un cadre naturel sain et préservé. Même si la stratégie d'accentuation de l'attractivité de Tarare est une stratégie globale et transversale des politiques publiques pour la ville et son intercommunalité, la déclinaison opérationnelle du projet est plus particulièrement projetée sur les quartiers centraux support de nouvelles dynamiques. Ainsi, le centre-historique concentre les enjeux d'attractivité résidentielle et commerciale qui implique un programme d'actions abordant les questions de qualité, d'aménité et de végétalisation des espaces publics. Dans le cadre de son Programme Action Cœur de Ville, la Ville a développé l'offre de services et d'équipements publics, afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants : opération de renouvellement urbain, développement de l'offre de la petite enfance, construction d'un complexe sportif, ouverture d'un espace France Services, etc.

### 3.2. Volet foncier

#### 3.2.1 Descriptif du dispositif

L'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de l'ilot Cour Royale débute le 22 novembre 2019 avec la notification de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) qui acte l'éligibilité de l'opération et octroie une subvention pour l'étude de calibrage. Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, mise en place entre 2019 et 2025 sur la commune de Tarare.

Initialement, une reconstitution de l'offre sur site prévue sur les parcelles AZ0070, AZ0071, AZ0072, AZ0073 et AZ0074.

Compte tenu :

- Des nuisances qu'une reconstitution engendrerait ;
- Du projet de requalification de l'entrée Ouest Tarare ;
- Du l'objectif de revitalisation du centre-ville le cadre du programme ACV ;
- De la tension relativement faible du marché locatif sur la commune.

Il a été décidé de reconstituer l'offre de logement en centre-ville sur la parcelle AC0009.

Dès 2021 des arrêtés de péril sont émis sur les bâtiments en parcelles AZ0071, AZ0073, AC0009. La COR se porte acquéreur de ces bâtiments l'année suivante.

En 2022, le dossier de calibrage est validé. La CNLHI valide les principes suivants :

- L'acquisition des bâtiments restants ;
- La démolition de ces bâtiments ;
- L'aménagement de la Cour Royal en espace public ;
- La reconstitution de l'offre de logement par la requalification du bâtiment existant en parcelle AC0009.

La question de l'acquisition des bâtiments restants problème.

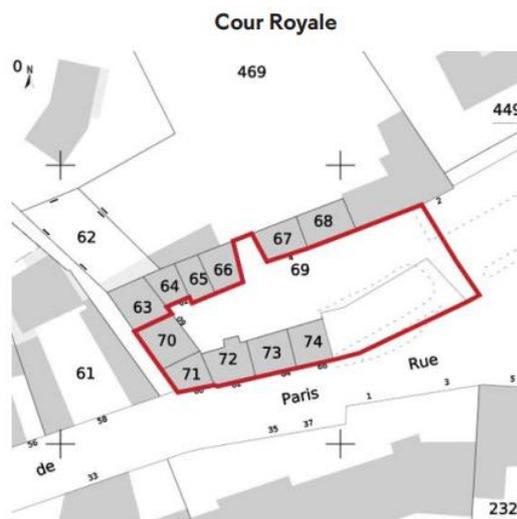
- Le bâtiment en AZ0070 est actuellement loué, ne comporte pas de risque pour ses habitants justifiant la prise d'arrêté, et le propriétaire n'est pas ouvert à discussion pour céder son bien.
- Le bâtiment en AZ0072 est habité par son propriétaire en rez-de-chaussée, et l'un des deux appartements en étage est loué. Le propriétaire est également fermé à l'idée de vendre son bien actuellement. Le propriétaire cherche un bien comprenant plus d'un appartement afin de vivre sur place et louer l'autre partie en guise de complément de revenus. Pour l'heure aucun bien ne correspond sur la commune dans son budget.
- Le bâtiment en AZ0074 est vacant, la succession court depuis plusieurs années sans que cette dernière ait pu aboutir.

De ce constat, l'outil DUP aménagement semblait être le seul moyen de parvenir à la maîtrise foncière globale du site.

Néanmoins, la mitoyenneté des bâtis était suspectée, par la situation des biens, pouvant laisser ainsi craindre que la démolition des bâtiments sous arrêtés (AZ71 et AZ73) puisse engendrer le déséquilibre de leurs voisins. Dès lors, suite à une étude structure réalisée en juin 2024, l'interdépendance de l'ensemble des bâtiments de l'opération a été caractérisée. En résulte la possibilité d'avoir recours une procédure de DUP loi Vivien.

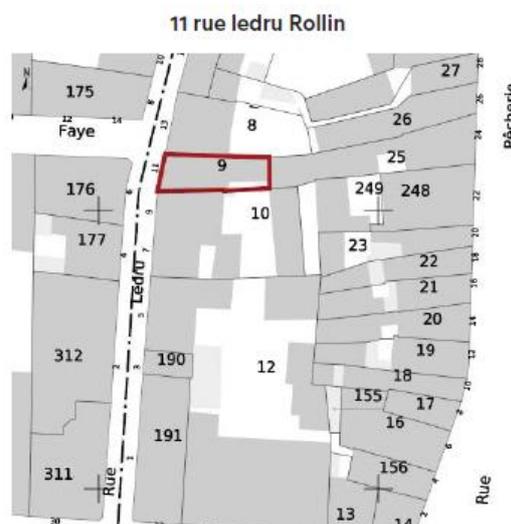
La COR a décidé de faire appel à l'établissement public foncier EPORA pour :

- La réalisation de la DUP Loi Vivien : EPORA obtiendra également le bénéfice de cette DUP par délibération de la COR, devenant propriétaire des parcelles restantes ;



était

de  
dans



pose

- La démolition des bâtiments : EPOA sera missionné pour réaliser cette opération dans le cadre d'une convention opérationnelle qui sera signée entre EPOA et la COR.

Par la suite, la COR rachètera les parcelles libérées, clôturant sa collaboration avec EPOA dans le cadre de la convention. La partie reconstitution, du fait de sa situation géographique, est décorrélée du calendrier de la partie Cour Royale. Un projet de 2 logements a été validé, au 9 rue Ledru Rollin, participant à la requalification du centre ancien de la ville de Tarare.

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat précédents ont mis en évidence l'absence de perspectives d'évolution de la situation de certains immeubles stratégiques dégradés de cœur de ville, justifiant la volonté de la ville de Tarare et de la COR de se réserver la possibilité de poursuivre ou d'engager des procédures coercitives.

Les immeubles suivants ont été investigués :

- 24-26 rue Serroux :
  - o **Synthèse** : Immeubles dégradés stratégiques avec valeur architecturale qui nécessitent des travaux globaux que les propriétaires ne semblent pas souhaités porter.
  - o **Actions possibles** : Mobilisation des polices de l'habitat (Degré 1), accompagnement aux travaux dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH RU (Degré 2), mise en place d'une procédure d'ORI (Degré 3)
- 23-27 Serroux :
  - o **Synthèse** : 3 immeubles avec façade fortement dégradées qui entachent l'image de l'entrée de ville. Propriétaire qui ne semble pas vouloir rénover
  - o **Actions possibles**: Mise en place d'un ravalement de façade obligatoire (Degré 1), mise en place d'une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (Degré 2)
- 1 Place de la République :
  - o **Synthèse** : Immeuble imposant et fortement visible qui présente des désordres importants notamment structurels. Manquement aux règles de décences observés.
  - o **Actions possibles**: Mobilisation des polices de l'habitat (Degré 1), accompagnement aux travaux dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH RU (Degré 2), mise en place d'une procédure d'ORI (Degré 3)
- 8 rue Anna Bibert :
  - o **Synthèse** : Besoin d'une campagne de travaux globale avec adaptation au vu de la situation des propriétaires occupants
  - o **Actions possibles**: accompagnement aux travaux dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH RU (Degré 2)
- 23 rue Etienne Dolet :
  - o **Synthèse** : Les propriétaires et le syndic n'ont pas souhaité donner accès mais les parties communes posent question. Désordres importants avec risques pour les tiers + Logement sous comble (?)
  - o **Actions possibles**: accompagnement dans le cadre du volet copropriété
- 29-31 rue Etienne Dolet :
  - o **Synthèse** : Le 29 : Désordres structurels à investiguer. 2/3 logements loués. Enjeux de salubrité et sécurité (encombrants). Propriétaire qui ne semble pas vouloir réaliser des travaux. Le 31 : pas de retour du propriétaire, diagnostic de 2018 inquiétant.
  - o **Actions possibles**: accompagnement aux travaux dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH RU (Degré 2), mise en place d'une procédure d'ORI (Degré 3)
- 38 rue Stéphane Dalud :
  - o **Synthèse** : Dégradation extérieure avec risque de chute. Pas de possibilité de visiter les intérieurs.

- **Actions possibles:** Mobilisation des polices de l'habitat (Degré 1), accompagnement aux travaux dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH RU (Degré 2), mise en place d'une procédure d'ORI (Degré 3)

Une liste d'immeubles identifiés comme potentiellement dégradés n'ont pu être investigués dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Les investigations complémentaires pourront donc être réalisées afin de laisser ouverte la possibilité de mettre en place des procédures et leur animation dès l'année quatre. Il est important de ne pas décorrélér l'action incitative de l'action coercitive.

Le travail de suivi-animation de l'OPAH RU permettra également de vérifier les volontés des immeubles déjà diagnostiqués et de confirmer ou de faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs ne souhaitent pas s'engager dans un projet de requalification ou de vente.

Selon positionnement des propriétaires et retours des investigations complémentaires, la collectivité pourra décider la mise en place de procédures coercitives (Opération de Restauration Immobilière, etc.).

### 3.2.2 Objectifs

Le volet foncier comporte deux principaux objectifs :

- Le premier est la poursuite de la procédure de recyclage RHI Cour Royale, dans sa partie démolition et reconstitution ;
- Le second est l'évaluation des opportunités de lancement de nouvelles opérations de recyclage. Au vu des visites réalisées dans le cadre de l'étude préopérationnelle, certains immeubles peuvent faire l'objet d'études plus approfondies afin de juger de la pertinence de nouvelles procédures coercitives. Pour cela, 10 études potentielles sont prévues, laissant possible la mise en place de 3 procédures coercitives. Dans le même temps, des actions incitatives peuvent permettre de faire évoluer la situation de ces immeubles fléchés.

	<i>Total sur 5 ans</i>
<i>Nombre d'études complémentaires réalisés</i>	<i>10</i>
<i>Nombre de parcelles pouvant faire l'objet d'une procédure coercitive</i>	<i>3</i>

### Indicateurs

- Études complémentaires menées
- Procédures portées

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux sont inscrites parmi les objectifs prioritaires de la politique d'habitat des documents de planification qui couvrent la COR. Le volet immobilier de la présente convention vise à définir les actions à mettre en œuvre pour agir directement l'habitat existant, en

augmentant l'offre locative social par la production de logements locatifs à loyer maîtrisé et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée.

Les actions spécifiques mises en place en faveur de ces enjeux sont les suivantes :

- Instauration d'une prime vacance de 3000 à 5000€ selon les secteurs ;
- Instauration d'une prime en faveur de la primo-accession ;
- Instauration d'une prime en soutien à l'intervention des opérateurs en MOI dans le cadre de baux à réhabilitation ;
- Instauration d'une prime réalisation d'étude en amont pour donner à voir et permettre de débloquer les réticences des investisseurs potentiels ;
- Instauration d'une prime création d'espace extérieur pour soutenir les aménités résidentielles positives ;
- Instauration de subventions de la COR et de la ville sur les logements MPR Décence complémentaires à l'Anah ;
- Mobilisation des procédures de police et éventuellement des procédures coercitives de type ORI, DUP Vivien (cf. détail volet foncier) après la réalisation d'études approfondies et de validation en comité de pilotage durant le temps de l'OPAH-RU.

### 3.3.2 Objectifs

Le volet immobilier comprend différentes primes dont l'intérêt a été évoqué dans le diagnostic du territoire. Pour rappel, la commune souffre d'une vacance élevée, notamment en centre-bourg (16 %). La mise en place d'un côté d'une prime de sortie de vacance pour les cas plus simples, et de l'autre d'une prime à destination des preneurs de bail à réhabilitation pour les cas plus complexes, permet une action sur différentes formes de vacance. Dans le même temps, des difficultés à attirer des primo-accédants se fait ressentir par la tendance au vieillissement, visible sur la commune.

Enfin, sont prévues différentes primes à destination des propriétaires bailleurs (prime réduction de loyer), pour la qualité des projets (prime étude en amont) et la création d'aménités (prime espace extérieur).

Pour chaque prime citée, un règlement propre sera rédigé et appliqué.

	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>Objectifs quantitatifs sur 5 ans</i>	
		<i>Périmètre global</i>	<i>Périmètre renforcé</i>
<i>Prime accession à la propriété</i>	<b>15</b>	5	10
<i>Prime sortie de vacance</i>	<b>30</b>	10	20
<i>Prime bail à réhabilitation</i>	<b>8</b>	0	8
<i>Prime réduction de loyer en conventionnement Anah</i>	<b>40</b>	10	30
<i>Prime réalisation d'étude en amont</i>	<b>5</b>	0	5
<i>Prime création d'espace extérieur</i>	<b>10</b>	0	10

*Indicateurs :*

- Réalisation quantitative à l'engagement des objectifs fléchés dans la présente convention ;
- Nombre de primes distribuées par type ;
- Nombre de logements sortis de la vacance ;
- Nombre de logements conventionnés ;

- Nombre d'immeubles partiellement ou totalement réhabilités ;
- Montant total et montant moyen au m2 de travaux et des travaux induits.

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne, dégradé et insalubre constitue une priorité de la Communauté d'agglomération. En plus de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « *Cour Royale* » évoquée précédemment, le territoire est doté d'**HISTOLOGE**, outil national permettant des signalements d'habitat indigne et la prise de connaissance de façon partenariale entre les différents acteurs que sont l'EPCI, la commune, l'ARS, l'opérateur OPAH-RU, la CAF, etc. Ce suivi permet de résoudre la majorité des cas signalés, ainsi qu'une transparence entre acteurs. Les bailleurs sociaux pourraient avoir accès à la plateforme afin de faciliter la diffusion de l'information.

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

Le volet habitat indigne et très dégradé comprend également l'accompagnement réalisé par l'opérateur OPAH-RU, de la visite du logement à la diffusion de l'information concernant les aides nationales, complétées par des abondements COR et commune.

Les subventions de la COR et de la ville sont importantes pour favoriser la sortie opérationnelle de ce type de dossier.

Les aides financières mobilisables :

	ANAH	COR		Ville	
Objectifs Ma Prime Logement Décent	Périmètre global & renforcé	Périmètre global	Périmètre renforcé	Périmètre global	Périmètre renforcé
<b>Propriétaire occupant modeste</b>	60%	10% du montant HT (plafond Anah) + primes		5% du montant HT (plafond Anah) + primes	
<b>Propriétaire occupant très modeste</b>	80%	10% du montant HT (plafond Anah) + primes		5% du montant HT (plafond Anah) + primes	
<b>Propriétaire bailleur Travaux Lourds / Habitat indigne</b>	35%	5% du montant HT (plafond Anah) + primes	10% du montant HT (plafond Anah) + primes	5% du montant HT (plafond Anah) + primes	10% du montant HT (plafond Anah) + primes
<b>Propriétaire bailleur Moyennement dégradé</b>	25%	5% du montant HT (plafond Anah) + primes	10% du montant HT (plafond Anah) + primes	5% du montant HT (plafond Anah) + primes	10% du montant HT (plafond Anah) + primes
Prime sortie de vacance	/	1500€	2500€	1500€	2500€
Prime bail à réhabilitation	/	/	4000€	/	4000€

<i>Prime accession à la propriété</i>	/	1500€	2500€	1500€	2500€
<i>Prime réalisation d'étude en amont</i>	/	/	2000€	/	2000€
<i>Prime création d'espace extérieur</i>	/	/	2500€	/	2500€

### 3.4.2 Objectifs

À Tarare, 59 % des résidences principales (2815 logements) ont été construites avant 1970. Dès lors la rénovation de logement pour des travaux lourds ou moyennement dégradés est une priorité. Lors de la dernière opération programmée, 15 propriétaires bailleurs avaient pu profiter des aides Ma prime logement décent (anciennement MPR Décence), et aucun propriétaire occupant.

Dès lors, la modification des règlements nationaux encourage la COR et la commune à abonder en faveur de ces aides à la rénovation de l'habitat.

		<i>Objectifs quantitatifs sur 5 ans</i>	
<i>Objectifs Ma Prime Logement Décent</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>Périmètre global</i>	<i>Périmètre renforcé</i>
<i>Propriétaire occupant modeste et très modeste</i>	<b>6</b>	6	
<i>Propriétaire bailleur Travaux Lourds / Habitat indigne</i>	<b>25</b>	5	20
<i>Propriétaire bailleur Moyennement dégradé</i>	<b>9</b>	3	6

<i>Objectifs Ma Prime Logement Décent</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
<i>Propriétaire occupant modeste et très modeste</i>	<b>6</b>	0	1	1	2	1	1
<i>Propriétaire bailleur Travaux Lourds / Habitat indigne</i>	<b>25</b>	2	5	5	5	5	3
<i>Propriétaire bailleur Moyennement dégradé</i>	<b>9</b>	1	1	2	2	2	1

Indicateurs :

- Réalisation quantitative à l'engagement des objectifs fléchés dans la présente convention ;
- Nombre de propriétaires accompagnés ;
- Nombre de logements remis en état.

### **3.5. Volet accompagnement des copropriétés**

L'étude pré-opérationnelle a montré que le parc en copropriété représentait un poids important parmi le parc de logements de la ville de Tarare et à fortiori, de son centre-ville. On dénombre :

- 227 copropriétés dans la commune de Tarare, abritant 1.570 logements, soit 25% du parc de logements de la commune
- 72 copropriétés dans le périmètre renforcé (centre-ville) de Tarare, abritant 511 logements, soit 56% du parc de logement du centre-ville.

La très grande majorité (77%) des copropriétés de la commune sont de copropriétés de moins de 8 logements et plus de 2/3 des copropriétés ont été construites avant 1975 et les premières réglementations thermiques

L'analyse des copropriétés réalisée au cours de l'étude a mis en évidence la difficulté opérationnelle à conduire sur le centre-ville une intervention en direction de ces dernières, du fait notamment de problématiques de gestions ou financières au sein de ces ensembles immobiliers. Ainsi :

- **A l'échelle communale**, 64% des copropriétés (145 copropriétés) ne sont pas immatriculées au registre national, ce qui ne permet pas, à court terme, de soutenir leurs projets de travaux dans le cadre d'une éligibilité Anah.
  - o Parmi ces dernières, 40 copropriétés sont situées dans le périmètre renforcé du centre-ville.
- Parmi les 78 copropriétés immatriculées, 24 présentent des impayés de charges supérieurs à 15% du budget. Ces impayés restent toutefois relativement « modestes » dans leur montant du fait de la petite taille des copropriétés. On dénombre ainsi « seulement » 6 copropriétés affichant des impayés moyens supérieurs à 500€ par lot.
  - o 14 copropriétés du centre-ville présentent des impayés de charges supérieurs à 15% du budget et 4 copropriétés affichent des impayés moyens supérieurs à 500€ par lot.

Malgré les problématiques de gestion et / ou financières auxquelles sont confrontées certaines copropriétés, les arpentages de terrain ont mis en évidence des enjeux en matière de réhabilitation énergétique et d'intervention techniques sur les parties communes. On note par exemple que plus du tiers des logements en copropriétés présentent des étiquettes énergétiques de niveau E ou inférieur.

Toutefois, faute de structuration (règlement de copropriété, tenue des AG, présence de syndics...) ou du fait d'un manque moyen financier, la grande majorité des copropriétés ne sont pas en capacité de se lancer dans un projet de travaux.

A toutes fins utiles, il est rappelé que l'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés est un préalable indispensable pour bénéficier de subventions Anah.

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

**Actions proposées :**

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

- La poursuite du repérage des copropriétés potentiellement fragiles ou désorganisées, via notamment une analyse du Registre National des Copropriétés et une prise de contact avec les structures de gestion (syndics et conseil syndical), ou avec les propriétaires des copropriétés (cf liste d'adresses en Annexe). Cette prise de contact permettra de rappeler les obligations qui incombent au statut de copropriété et de proposer un premier accompagnement à la structuration.
- Un accompagnement à la structuration des copropriétés qui aura pour but de mettre sur pieds les bases d'une gestion saine de la copropriété (immatriculation, statuts, charges), de préparer l'éligibilité des copropriétés aux aides aux travaux et à tenir leur rôle de maître d'ouvrage. Cet accompagnement à la structuration s'effectuera prioritairement auprès des copropriétés du secteur renforcé, à savoir, le centre-ville de la commune.
- Des actions de pré-accompagnement aux travaux auprès des copropriétés repérées souhaitant s'engager dans un programme de travaux (réhabilitation globale), sur proposition de l'animateur et après validation de la maîtrise d'ouvrage en COTECH. Ces actions incluent notamment :
  - La réalisation de **huit diagnostics techniques et gestion**, permettant à la copropriété de s'engager in fine dans un programme de type MPR Copro de l'Anah, notamment :
    - Une évaluation énergétique sommaire permettant de définir l'éligibilité de la copropriété au programme MPR Copro de l'Anah, ou au régime expérimental en faveur des petites copropriétés ;
    - Une analyse financière et juridique de la copropriété permettant de définir les modifications réglementaires nécessaires à la mise en place d'un projet de travaux (règlement de copropriété, répartition des quotes-parts, mise en place d'un fond travaux...);
    - La proposition d'un programme de travaux, répartis par grands postes, incluant une projection financière en termes de coûts de travaux et de financements mobilisables par les différents partenaires.
  - La présence en assemblée générale dès lors que les thématiques abordées le nécessitent.
- La mise en place d'ateliers de formations (à minima 10 sessions sur le temps de l'OPAH-RU) en direction des copropriétaires, syndicats de copropriétaires et syndicats bénévoles sur les thématiques tels que (la préparation et la tenue d'une AG, le parcours travaux en copropriétés, la gestion financière d'une copropriété...)
- Une orientation vers une liste de syndicats présents sur le territoire dès lors que la copropriété souhaite mobiliser une gestion professionnelle.

### **Accompagnement financier :**

Pour ce faire, la COR et la commune de Tarare mettent en place les aides financières suivantes :

- Aide à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (Cf. détails ci-après), dont aide aux petites copropriétés mobilisant le dispositif expérimental en faveur de la rénovation énergétique des petites copropriétés de l'Anah ;
- Une prime de 4 000 € (2 000 € COR + 2 000 € ville) pour le recrutement d'un syndic professionnel ;
- Une prime de 4 000 € (2 000 € COR + 2 000 € ville) pour la réhabilitation des parties communes (hors rénovation énergétique). Cette aide est conditionnée à la réalisation d'un diagnostic décence des logements de la copropriété.

Aides Copropriété accompagnement aux travaux	Anah	COR		Ville	
		Périmètre global	Périmètre renforcé	Périmètre global	Périmètre renforcé
MPR Coprro	30%	20% du montant HT (plafond Anah) + primes		/	
MPR Petites copropriétés	30%	10% du montant HT (plafond Anah) + primes		/	
Prime recrutement au Syndic	/	/	2000€	/	2000€
Prime amélioration des parties communes	/	/	2000€	/	2000€

### 3.5.2. Objectifs

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

- 25 logements - HM copropriété ;
- 15 logements - MPR petites copropriétés.

Objectifs animation pro-active copropriété	Total sur 5 ans	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Nombre d'ateliers	10	0	2	2	2	2	1
Nombre de copropriété suivie	25	2	5	5	5	5	3
Nombre de diagnostics techniques et gestion	Jusqu'à 8						

Objectifs Copropriété accompagnement aux travaux	Total sur 5 ans	Objectifs quantitatifs sur 5 ans	
		Périmètre global	Périmètre renforcé
MPR Copro	25	25	
MPR Petites copropriétés	15	/	15
Prime recrutement au Syndic	5	/	5

<i>Prime amélioration des parties communes</i>	5	/	5
--	---	---	---

<i>Objectifs accompagnement aux travaux via MPR copropriété avec subvention de la COR (telle que définie ci-dessus)</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>2025 (6 mois)</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 (6 mois)</i>
<i>MPR Copro</i>	25	0	0	10	0	15	0
<i>MPR Petites copropriétés</i>	15	0	0	5	5	5	0

#### **Indicateurs :**

- Réalisation quantitative à l'engagement des objectifs fléchés dans la présente convention ;
- Nombre de copropriétés accompagnés ;
- Nombre de diagnostic techniques et gestion réalisés ;
- Nombre de logements remis en état ;
- Nombre de primes sollicitées.

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

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant le fait que les ménages des communes ont des ressources faibles. En effet, le revenu médian par UC est de 19 730 € à Tarare, soit inférieur de 24 % par rapport au département.

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

Il s'agira de mettre en œuvre un volet de lutte contre la précarité énergétique avec la mobilisation du programme « *MaPrimerenov* », en complément d'autres aides publiques ou privées (CEE, etc.).

À ce titre, le volet comprend deux missions principales :

- **repérage, communication, réseau :**
  - des actions de repérage avec les partenaires sociaux afin d'identifier les situations de précarité énergétique ;

- des actions de communication régulières autour des aides financières et de l'accompagnement afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie, notamment pour les logements les plus énergivores (étiquette E à G) ;
- faire le lien avec les espaces conseil France Rénov' du territoire, ainsi que les Maisons France service, les PIMS, etc.
- acteurs de l'immobilier afin d'explicitier le dispositif ; la réorientation des propriétaires occupants hors plafonds ou des propriétaires bailleurs ne souhaitant pas conventionner à solliciter le guichet unique afin de réaliser des travaux d'économie d'énergie en mobilisant les aides de droit commun mises en place par la COR et abondées par la commune de Tarare ;
- **accompagnement technique, administratif et financier** en direction des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, modestes et très modestes, et les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leur logement, dans leurs projets de rénovation énergétique. Sera proposée aux propriétaires une visite technique, suivie d'un rapport qui exposera plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires. Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, le partenariat avec PROCIVIS sera systématiquement proposé pour le financement du reste à charge.

La COR dispose d'un outil de calcul des aides, « l'Ecopassport », auquel peuvent s'ajouter des primes vues précédemment. La commune participe également lorsque le projet concerne un propriétaire bailleur qui conventionne avec l'Anah :

Objectifs MaPrimeRénov	Anah	COR		Ville	
		Périmètre global	Périmètre renforcé	Périmètre global	Périmètre renforcé
<b>Propriétaire occupant modestes</b>	60%	Ecopass + primes		/	/
<b>Propriétaire occupant très modestes</b>	80%	Ecopass + primes		/	/
<b>Propriétaire bailleur</b>	25%	Ecopass + primes		5% du montant HT (plafond Anah) + primes	10% du montant HT (plafond Anah) + primes

### 3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 58 logements rénovés énergétiquement :

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

Objectifs MPR géographiques	Total sur 5 ans	Objectifs quantitatifs sur 5 ans	
		Périmètre global	Périmètre renforcé

<b>Propriétaire occupant</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	
<b>Propriétaire bailleur</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

<i>Objectifs MPR temporels</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>2025 (6 mois)</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 (6 mois)</i>
<b>Propriétaire</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Propriétaire bailleur</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Indicateurs

- Nombre de visites réalisées pour des dossiers volet énergie ;
- Nombre de dossiers déposés à l'ANAH MPR PA ;
- Nombre de dossiers notifiés par l'Anah MPR PA ;
- Nombre de projets énergie abandonnés et causes ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen de travaux éligibles, étiquettes énergétiques ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 dossier MPR PA ;
- Montant et % des aides attribués dossier MPR PA.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Comme mis en avant lors du diagnostic de Tarare, les plus de 60 ans représentent 29.5 % de la population tararienne. Les enjeux de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont donc très prégnants.

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

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

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

		<i>COR</i>	<i>Ville</i>
--	--	------------	--------------

<i>Objectifs MaPrimeAdapt</i>	<i>Anah</i>	<i>Périmètre global</i>	<i>Périmètre renforcé</i>	<i>Périmètre global</i>	<i>Périmètre renforcé</i>
<b><i>Propriétaire occupant modestes</i></b>	50%	20% du montant HT (plafond Anah) + primes	/	/	/
<b><i>Propriétaire occupant très modestes</i></b>	70%	20% du montant HT (plafond Anah) + primes	/	/	/

### 3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 20 logements adaptés à la perte d'autonomie pour les propriétaires occupants.

		<i>Objectifs quantitatifs sur 5 ans</i>	
<i>Objectifs MPA géographique</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>Périmètre global</i>	<i>Périmètre renforcé</i>
<b><i>Propriétaire occupant</i></b>	20	20	

<i>Objectifs MPA temporels</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>2025 (6 mois)</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 (6 mois)</i>
<b><i>Propriétaire occupant</i></b>	20	2	4	4	4	4	2

La description des actions sera accompagnée d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.

### Indicateurs

- Nombre de visites réalisées pour des dossiers volet autonomie ;
- Nombre de dossiers déposés à l'ANAH MPA ;
- Nombre de dossiers notifiés par l'Anah MPA ;
- Nombre de projets autonomies abandonnés et causes ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 dossier MPA ;
- Montant et % des aides attribués dossier MPA.

### 3.8 Volet social

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

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

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

La mission d'accompagnement des ménages devra donc prévoir :

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

### 3.8.2 Objectifs

Sur les 5 ans calendaires, répartis sur 6 années civiles, l'OPAH-RU prévoit la réalisation de 10 primes MOUS.

<i>Objectifs social</i>	<i>Total sur 5 ans</i>	<i>2025 (6 mois)</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 (6 mois)</i>
<i>Primes MOUS</i>	10	1	2	2	2	2	1

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude préopérationnelle, des visites de terrain ont permis de mettre en avant certains manques relatifs à la qualité des façades. Les secteurs les plus en difficultés sont l'entrée de ville Ouest et le centre-ville. Un travail de ravalement sur l'entrée de ville Est, sur l'avenue Edouard Herriot a été réalisé il y'a quelques années.

Les façades revêtent un enjeu patrimonial et d'attractivité important, la ville a déjà mis en place une prime au ravalement de façade pouvant atteindre 60 % du montant des travaux. De son côté, la COR abonde au ravalement de façade uniquement lorsqu'il s'agit de projet qualitatif du point de vue environnemental et énergétique. Lors de la précédente opération, les primes des deux collectivités étaient instruites séparément. Cette situation a rendu la communication sur les aides opaques, pour l'opérateur et les usagers.

Dès lors, l'OPAH-RU 2025-2030 permettra une uniformisation de l'instruction de ces aides. L'opérateur communiquera au sujet des différentes aides, et c'est la COR qui s'occupera d'instruire les aides en faveur des façades, indistinctement pour la COR et pour Tarare.

Le budget prévisionnel « façades » de la commune de Tarare est le suivant :

	<b>Total sur 5 ans</b>	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Aides façade	500 000 €	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	50 000 €

### 3.9.2 Objectifs

Les objectifs de ravalement de façades sur l'OPAH-RU 2025-2030 de Tarare sont de :

- 30 ravalements de façade

<b>Total sur 5 ans</b>	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Ravalement de façade	3	6	6	6	6	3

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Non concerné – l'étude pré-opérationnelle n'a pas révélé de besoins d'accompagnement spécifique sur le volet économique.

### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

#### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 158 logements minimum, répartis comme suit :

- 78 logements occupés par leur propriétaire ;
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 25 logements inclus dans 4 à 5 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique ;
- 15 logements inclus dans 3 copropriétés de petites tailles (moins de 20 lots) ;

En complément :

- 118 primes complémentaires ;
- 10 études complémentaires d'immeubles ;
- Eventuellement 3 opérations coercitives (*selon résultats des études et les arbitrages rendus en comités de pilotage de suivi de l'OPAH*) ;
- 30 primes pour la rénovation de façades.

<i>Thématique</i>	<i>Cible</i>	<b>Total sur 5 ans</b>	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
MaPrimeDécence	<b>PO</b>	<b>6</b>	0	1	1	2	1	1
Travaux lourds/Habitat Indigne	<b>PB</b>	<b>25</b>	2	5	5	5	5	3
Moyennement dégradés	<b>PB</b>	<b>9</b>	1	1	2	2	2	1

MaPrimeRénov	<b>PO</b>	<b>52</b>	<i>5</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>7</i>
<i>Loc'Avantages</i>	<b>PB</b>	<b>6</b>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>MaPrimeAdapt</i>	<b>PO</b>	<b>20</b>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>2</i>
	<b>PB</b>	<b>0</b>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
Copropriété	MPR Copro	<b>25</b>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>15</i>	<i>0</i>
	MPR Petites copros	<b>15</b>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>0</i>

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

- 78 logements occupés par leur propriétaire ;
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 40 logements en copropriétés.

**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 »

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>							
Dont MaPrimeLogementDécent	0	1	1	2	1	1	6
Dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné	5	10	10	10	10	7	52
Dont MaPrimeAdapt	2	4	4	4	4	2	20
<b>Nombre de logements PB*</b>							
Dont Travaux lourds/Habitat Indigne	2	5	5	5	5	3	25
Dont Loc'Avantage	1	1	1	1	1	1	6
Dont Moyennement Dégradé	1	1	2	2	2	1	9
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété**</b>							
dont MPR Copro	0	0	10	0	15		25
dont MPR Petites Copros	0	0	5	5	5		15

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

\*\*Objectif travaux financés dans le cadre de MPR Copro (hors OPAH RU) pour l'Anah mais faisant l'objet d'une subvention travaux de la COR dans le cadre de l'OPAH RU.

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 820 776 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	<b>279 628 €</b>	<b>646 255 €</b>	<b>808 005 €</b>	<b>759 505 €</b>	<b>888 255 €</b>	<b>439 128 €</b>	<b>3 820 776 €</b>
dont aides aux travaux	208 300 €	503 600 €	661 350 €	608 850 €	741 600 €	355 800 €	<b>3 079 500 €</b>
<b>TOTAL Ingénierie</b>	71 328 €	142 655 €	146 655 €	150 655 €	146 655 €	83 328 €	<b>741 276 €</b>
dont animation :							
- Part variable	28 650 €	57 300 €	61 300 €	65 300 €	61 300 €	40 650 €	<b>314 500 €</b>
- Part fixe	26 778 €	53 555 €	53 555 €	53 555 €	53 555 €	26 778 €	<b>267 776 €</b>
Dont Chef de projet	15 900 €	31 800 €	31 800 €	31 800 €	31 800 €	15 900 €	<b>159 000 €</b>

#### 5.2. Financements de la COR

##### 5.2.1. Règles d'application

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

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la COR, collectivité maître d'ouvrage, pour l'opération sont de **1 957 660 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	<b>146 156 €</b>	<b>357 212 €</b>	<b>426 912 €</b>	<b>388 412 €</b>	<b>453 912 €</b>	<b>185 056 €</b>	<b>1 957 660 €</b>
Dont aides aux travaux (hors primes)	30 600 €	125 200 €	190 200 €	146 700 €	217 200 €	55 100 €	<b>765 000 €</b>
Primes travaux complémentaires	28 450 €	56 900 €	56 900 €	56 900 €	56 900 €	28 450 €	<b>284 500 €</b>
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>59 050 €</b>	<b>182 100 €</b>	<b>247 100 €</b>	<b>203 600 €</b>	<b>274 100 €</b>	<b>83 550 €</b>	<b>1 049 500 €</b>
Dont animation :							
Part variable	33 550 €	68 000 €	72 700 €	77 700 €	72 700 €	47 950 €	<b>372 600 €</b>
Part fixe	53 556 €	107 112 €	107 112 €	107 112 €	107 112 €	53 556 €	<b>535 560 €</b>
<b>TOTAL INGENIERIE</b>	<b>87 106 €</b>	<b>175 112 €</b>	<b>179 812 €</b>	<b>184 812 €</b>	<b>179 812 €</b>	<b>101 506 €</b>	<b>908 160 €</b>

### 5.3. Financements de la ville de Tarare

#### 5.3.1 Règles d'application

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

#### 5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Tarare à l'opération est de **1 120 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	<b>83 450 €</b>	<b>231 450 €</b>	<b>233 950 €</b>	<b>240 600 €</b>	<b>237 350 €</b>	<b>93 700 €</b>	<b>1 120 500 €</b>
Dont aides aux travaux (hors primes)	5 000 €	74 550 €	77 050 €	83 700 €	80 450 €	15 250 €	<b>336 000 €</b>
Primes travaux complémentaires	28 450 €	56 900 €	56 900 €	56 900 €	56 900 €	28 450 €	<b>284 500 €</b>
Primes façades	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	50 000 €	<b>500 000 €</b>

## 5.4 Financements de la Banque des Territoires

### 5.4.1 Règles d'application

Le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires pour accompagner les missions de suivi-animation du dispositif OPAH RU 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 (part fixe).

Une convention sera mise en place à cet effet entre la Banque des Territoires et la COR, elle précisera les modalités d'intervention de la Banque des Territoires.

### 5.3.2. Montants prévisionnels

Le coût total de la part fixe de l'animation OPAH RU ayant été évaluée à 535 522 € HT, la participation de l'ANAH à 267 776 €, celle de la COR à 133 888 €, la participation de la BDT est estimée à 133 388 €.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées à l'animation de l'OPAH RU s'élève à 133 888 €, déployé selon l'échéancier suivant :

	2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)	Total
Enveloppes prévisionnelles	13 389 €	26 778 €	26 778 €	26 778 €	26 778 €	13 389 €	133 890 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1 Partenariat avec Action Logement Services

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

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

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

- Pour les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires) ;

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

**Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de TARARE**, et afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés en priorité dans le centre-ville de TARARE, Action Logement Services mobilisera également ses produits et services spécifiques dans la limite fonds disponibles :

- Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de TARARE éligible au programme national Action Cœur de Ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.

Les opérations devront atteindre à minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement

- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard des caractéristiques intrinsèques du projet et de la présence d'un financement Anah et/ou autres subventions.
- **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. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

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

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

## **6.2 Partenariat avec la SACICAP SLCI Procivis Rhône**

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

Les interventions des SACICAP sont définies dans le cadre de la convention signée par le réseau Procivis avec l'Etat le 24 janvier 2023 pour la période 2023-2030

La convention détaille les engagements du réseau Procivis pour le soutien à l'accession sociale à la propriété et à l'adaptation du parc ancien, notamment la participation redressement des copropriétés fragiles et en difficulté, la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique, l'aménagement et l'attractivité des territoires et l'accès à un logement adapté et décent.

Dans le cadre de l'OPAH RU de Tarare, SLCI pourra mobiliser les financements Missions Sociales suivants :

- Prêts collectifs à destination des copropriétés, pour le préfinancement des subventions Anah (et collectivités le cas échéant) au syndicat des copropriétaires,
- Préfinancements des subventions individuelles (Anah, collectivités, caisses de retraites) à destination des propriétaires occupants sous plafond de revenus Modeste et Très Modeste de l'Anah,
- Prêts Missions Sociales travaux pour le financement du reste à charge des propriétaires occupants sous plafond de revenus Modeste et Très Modeste de l'Anah.

Tous les financements Missions Sociales proposés par SLCI sont sans taux d'intérêt, sans frais de dossiers, ni frais de gestion.

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

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

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

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

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

### 7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

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

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

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

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

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

- la **consommation des objectifs** ;

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

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

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

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

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

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

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

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

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

- compétences administratives : montage de dossiers, lecture de devis, vérification de factures, capacité à restituer des résultats (gestion de bases de données)... ;
- compétences financières : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables, leurs articulations dans un objectif d'optimisation des dispositifs financiers, connaissances en matière d'ORI, RHI et THIRORI ; capacité à élaborer des plans de financements complets et à utiliser l'outil « ECOPASS » ;
- compétences fiscales : connaissances des différents dispositifs de défiscalisation, notamment le Denormandie ;
- compétences techniques : connaissances en diagnostic habitation, techniques de rénovation performantes et utilisation de matériaux biosourcés ; réglementation rénovation thermique sur les différents axes de travaux, capacités de modélisations architecturales et urbaines ;

- compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme : être en capacité de prendre en compte les dimensions architecturale, patrimoniale et paysagère des projets et de les appréhender dans un contexte global ;
- compétences réglementaires : connaissance du droit de l'habitat, de la santé et de l'urbanisme (immobilier, thermique, copropriétés, habitat indigne...) ; droit et fonctionnement de la copropriété ;
- compétences sociales : identifier et faire le lien avec les partenaires et acteurs de l'accompagnement social, identification des publics en difficulté, relogement... ;
- compétences managériales : être en capacité d'animer des partenariats et de s'adapter aux différents acteurs afin de piloter et suivre l'opération en lien avec les autres dispositifs (OPAH-RU, PIG) de l'EPCI ;
- compétences en communication : pour sensibiliser les propriétaires et mener une communication de proximité.

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

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Tarare se structurent en deux logiques d'intervention :

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

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

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

- Conseil et accompagnement des propriétaires

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

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

- repérage et prospection des immeubles ou logements nécessitant des travaux de rénovation ;
- visite des logements ;

- réalisation de rapports individuels comprenant un audit énergétique, les recommandations de travaux et les plans de financement comprenant les différentes primes mobilisables (vacances, primo-accédants, etc.) ;
  - accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, hébergement et relogement ;
  - aide à la décision ;
  - montage et dépôt des dossiers de financement auprès des différents financeurs, aide à la valorisation des CEE ;
  - suivi des demandes de subvention ;
  - montage et dépôt des dossiers de demandes de paiement auprès des différents financeurs ;
  - suivi des demandes de paiement ;
  - visites après travaux ;
  - Animation spécifique à destination des copropriétaires et des acteurs de la copropriété à travers l'organisation de réunion publique ou d'ateliers sur des thématiques spécifiques.
- Suivi de la convention
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage, le COTECH et le COPIL sur l'état d'avancement de l'opération

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

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

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

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

- des notes permettant de rendre compte de chaque évolution nationale ;
- un fichier de primo-contacts actualisé toutes les semaines ;

- les données administratives des dossiers en cours ;
- les données techniques des dossiers en cours ;
- une base de données détaillée et consultable, au format Excel, permettant d'afficher le détail de chaque dossier instruit ou en cours d'instruction.

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

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

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

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

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

#### ***7.3.2. Bilans et évaluation finale***

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

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

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

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

- l'efficacité des circuits de repérage ;
- le respect du plan de communication ;
- l'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant ;
- le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent ;
- le suivi en continu.

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

- d'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du premier contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement du rapport, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le type de dossier (autonomie, grande dégradation énergie, etc.), le type de propriété (occupant ou bailleur), si le logement est vacant, le gain énergétique (le cas échéant), le coût des

travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier, le pourcentage de subventions, le reste à charge ;

- d'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile, ainsi que si le dossier est situé en périmètre de revitalisation ou de développement ;
- d'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- d'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- d'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- d'identifier le recours aux prêts sociaux et les ménages renvoyés par PROCIVIS ;
- de suivre l'avancement des procédures sur les immeubles prioritaires.

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

## **Bilan annuel**

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

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

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

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

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

### **Bilan final**

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

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

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

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

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

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention «travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

### **8.1 Règles relatives aux autres partenaires**

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

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

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

Fait en    exemplaires à .....

Le .....

Pour la Communauté de l'Ouest Rhodaniens, Maître d'ouvrage,	Pour l'Etat,	Pour l'Agence nationale de l'habitat,
--	--------------	---------------------------------------

Pour la commune de Tarare,	Pour le groupe Caisse des dépôts et consignations,	Pour Action logements services,
Pour SLCI,		

**Annexe 1 : Liste des immeubles à investiguer lors de la première année de l'OPAH RU**

ID PARCELLE	NUMERO RUE	NOM RUE	Actions à mener
69243000AC0077	1	RUE EMILE ZOLA	étude complémentaire
69243000AC0104	35	RUE ANNA BIBERT	étude complémentaire
69243000AD0051	12	RUE GAMBETTA	étude complémentaire
69243000AD0016	6	PL DE LA MADELEINE	étude complémentaire
69243000AM0039	14	AV EDOUARD HERRIOT	étude complémentaire
69243000AS0028	36	AV JEAN JAURES	étude complémentaire
69243000AS0062	6	RUE BOUCHER DE PERTHES	étude complémentaire
69243000AS0061	4	RUE BOUCHER DE PERTHES	étude complémentaire
69243000AS0049	3	RUE DES ANGLAIS	étude complémentaire
69243000AZ0179	28	RUE DE LA REPUBLIQUE	étude complémentaire
69243000AC0143	43	RUE DE LA REPUBLIQUE	ORI
69243000AZ0095	24	RUE SERROUX	ORI
69243000AB0017	38	RUE STEPHANE DALUD	Polices
69243000AD0120	23	RUE ETIENNE DOLET	Polices
69243000AD0118	31	RUE ETIENNE DOLET	Polices et ORI
69243000AZ0515	1	PL DE LA REPUBLIQUE	Polices et ORI
69243000AZ0220	23	RUE SERROUX	Ravalement de façade obligatoire / ORI
69243000AB0042	3	PL JANISSON	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AB0148	2	PL JANISSON	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0012	9	RUE LEDRU ROLLIN	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0052	6	RUE EMILE ZOLA	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0078	58	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0148	7	RUE EMILE ZOLA	Dégradation à confirmer / étude complémentaire

69243000AC0095	24	RUE ANNA BIBERT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0073	9	RUE EMILE ZOLA	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0238	6	RUE BOURROT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AC0232	36	RUE ANNA BIBERT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AE0140	51	RUE RADISSON	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AE0082	9013	MONTAGNY	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AE0090	9004	MONTAGNY	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AM0154	56	AV EDOUARD HERRIOT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AM0059	52	AV EDOUARD HERRIOT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AM0022	54	AV EDOUARD HERRIOT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AM0153	56	AV EDOUARD HERRIOT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AS0191	42	AV JEAN JAURES	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AV0127	5	RTE DE FEURS	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0192	29	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0073	64	RUE DE PARIS	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0061	58	RUE DE PARIS	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0057	50	RUE DE PARIS	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0056	48	RUE DE PARIS	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0134	38	RUE SERROUX	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0133	34	RUE SERROUX	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0455	37	RUE PAUL BERT	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0214	41	RUE SERROUX	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0215	39	RUE SERROUX	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0348	13	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0152	9	RUE DUBREUIL	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0173	14	RUE LEDRU ROLLIN	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0170	22	RUE GASTON SALET	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0408	7	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0129	6	RUE DUBREUIL	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0121	16	RUE DUBREUIL	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0249	18	RUE DUBREUIL	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0600	15	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0193	31	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0194	33	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0195	35	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire
69243000AZ0190	27	RUE DE LA REPUBLIQUE	Dégradation à confirmer / étude complémentaire

### ***Annexe 2 : Liste des copropriétés à investiguer***

69243000AB0035	1	RUE DU CHATEAU	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AB0096	18	AV CHARLES DE GAULLE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AB0106	4	AV CHARLES DE GAULLE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AB0146	16	PL AMBROISE CROIZAT	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AB0160	1	RUE VORTON	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AB0259	32	AV CHARLES DE GAULLE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0018	10	RUE PECHERIE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0019	12	RUE PECHERIE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0039	21	RUE PECHERIE	6	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0053	8	RUE EMILE ZOLA	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0054	10	RUE EMILE ZOLA	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0074	5	RUE EMILE ZOLA	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0078	58	RUE DE LA REPUBLIQUE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0134	63	RUE DE LA REPUBLIQUE	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0146	12	RUE EMILE ZOLA	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0184	14	BD VOLTAIRE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0185	76	RUE DE LA REPUBLIQUE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0189	72	RUE DE LA REPUBLIQUE	7	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0193	47	RUE DE LA REPUBLIQUE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0195	9	RUE PECHERIE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0208	75	RUE DE LA REPUBLIQUE	3	Non et 2 à 4 logs.

69243000AC0218	19	RUE ANNA BIBERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0248	22	RUE PECHERIE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0250	7	RUE ANNA BIBERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0251	2	RUE DENAVE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0253	34	RUE ANNA BIBERT	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0262	17	RUE EMILE ZOLA	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0271	14	RUE ANNA BIBERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AC0273	5	RUE MEZELLE	12	Non et 10 logs. et plus
69243000AC0283	77	RUE DE LA REPUBLIQUE	7	Non et 5 à 9 logs.
69243000AC0284	77	RUE DE LA REPUBLIQUE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0004	11	RUE DENAVE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AD0012	2	PL DE LA MADELEINE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AD0038	33	RUE ETIENNE DOLET	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0059	1	RUE ROSSET	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0065	5	RUE GAMBETTA	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0084	4	RUE VAUZELLE	10	Non et 10 logs. et plus
69243000AD0087	1	PL DE LA MADELEINE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0088	35	RUE ETIENNE DOLET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0095	36	RUE GAMBETTA	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0105	12	RUE ETIENNE DOLET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0110	13	RUE GAMBETTA	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0124	17	RUE PIERRE SEMARD	6	Non et 5 à 9 logs.
69243000AD0132	10	RUE GAMBETTA	7	Non et 5 à 9 logs.
69243000AD0135	15	RUE GAMBETTA	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0137	28	BD VOLTAIRE	18	Non et 10 logs. et plus
69243000AD0172	18	RUE GAMBETTA	3	Non et 2 à 4 logs.

69243000AD0174	19	RUE ETIENNE DOLET	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AD0180	13	RUE ETIENNE DOLET	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AE0146	6	RUE MONTAGNY	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AE0159	6	RUE DE BELFORT	16	Non et 10 logs. et plus
69243000AE0160	4	RUE DE BELFORT	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AE0163	1	RUE MENAIDE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AH0151	8	RUE BATAILLON BERTHIER	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AM0035	22	AV EDOUARD HERRIOT	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AM0037	18	AV EDOUARD HERRIOT	6	Non et 5 à 9 logs.
69243000AM0067	50	AV EDOUARD HERRIOT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AM0148	46	AV EDOUARD HERRIOT	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AM0157	42	AV EDOUARD HERRIOT	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AS0054	35	RUE GAMBETTA	8	Non et 5 à 9 logs.
69243000AS0271	41	RUE ETIENNE DOLET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AS0293	45	RUE ETIENNE DOLET	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0057	50	RUE DE PARIS	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0067	4	RUE PAUL BERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0105	43	RUE PAUL BERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0119	15	RUE STEPHANE DALUD	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0126	4	RUE PIERRE MOSNIER	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0140	20	RUE DE LA REPUBLIQUE	10	Non et 10 logs. et plus
69243000AZ0165	22	RUE CHAMPAGNE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0171	20	RUE GASTON SALET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0172	16	RUE LEDRU ROLLIN	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0176	6	RUE LEDRU ROLLIN	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0182	5	RUE CHAMPAGNE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0192	29	RUE DE LA REPUBLIQUE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0193	31	RUE DE LA REPUBLIQUE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0204	9	RUE DE LA REPUBLIQUE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0205	18	BD LAMARTINE	7	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0209	1	RUE DE LA REPUBLIQUE	10	Non et 10 logs. et plus
69243000AZ0283	1	PL JULES FERRY	6	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0287	8	PL JULES FERRY	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0311	30	RUE DE LA REPUBLIQUE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0312	30	RUE DE LA REPUBLIQUE	2	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0313	14	RUE CHAMPAGNE	6	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0454	33	RUE PAUL BERT	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0473	10	RUE SERROUX	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0479	25	RUE DE LA REPUBLIQUE	5	Non et 5 à 9 logs.
69243000AZ0482	44	RUE GASTON SALET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0483	42	RUE GASTON SALET	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0523	21	RUE DE LA REPUBLIQUE	4	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0557	3	RUE DE LA REPUBLIQUE	3	Non et 2 à 4 logs.
69243000AZ0560	16	RUE DE LA REPUBLIQUE	10	Non et 10 logs. et plus

ID PARCELLE	NUMERO DE VOIRIE	ADRESSE	Nb Lgts	Identification du représentant légal	Nom d'usage de la copropriété	Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	Montant des sommes restant dues par les copropriétaires par lots principaux	Taux d'impayés	Taux d'endettement	Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de coprop	Montant du fonds de travaux
69243000AB0028		27 RUE STEPHANE DALUD		8 non connu	SDC 27 RUE STEPHANE DALUD	1733,69	216,71125	45%	18%	1	155
69243000AB0105		AV CHARLES DE GAULLE		FONCIA LYON 497350271900147	DE GAULLE	17465	2495	45%	0%	0	900
69243000AC0016		6 RUE PECHERIE		SOGIMAT 372698009700042	SDC 6 RUE PECHERIE	24172	6043	454%	1%	4	989
69243000AC0031		25 RUE PECHERIE		6 non connu	LAFAY	7657	957,125	179%	0%	1	1214
69243000AC0186		76 RUE DE LA REPUBLIQUE		SOGIMAT 372698009700042	SDC 76 RUE REPUBLIQUE	15806	3161,2	485%	79%	4	644
69243000AC0237		27 RUE PECHERIE		PIERREFEU IMMOBILIER 431018889100058	27 RUE PECHERIE	2700	450	105%	0%	2	0
69243000AC0198		4 RUE ANNA BIBERT		PIERREFEU IMMOBILIER 531018889100058	4 RUE ANNA BIBERT	1585	226,4285714	52%	0%	1	188
69243000AC0111		5 RUE RONAT		FONCIA LYON 797350271900147	5 RUE RONAT	12757	1275,7	308%	0%	6	729
69243000AD0112		18 RUE ETIENNE DOLET		SOGIMAT 872698009700042	SDC 18 RUE ETIENNE DOLET	3462	346,2	50%	2%	2	1911
69243000AD0116		14 RUE ETIENNE DOLET		7 non connu	SDC 14 RUE ETIENNE DOLET	2252	225,2	37%	29%	1	2009
69243000AD0165		3 PL DE LA MADELEINE		SOGIMAT 372698009700042	SDC 3 PLACE MADELEINE	856	214	30%	3%	non renseigné	1099
69243000AM0042		8 AV EDOUARD HERRIOT		6 non connu	8 AVENUE EDOUARD HERRIOT	1682	240,2857143	38%	0%	2	454