

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
INTERCOMMUNALE

2024-2027

**OPAH-INTERCOMMUNALE
DES BARONNIES EN DROME PROVENCALE**

Numéro de la convention : 026PRO034

Date de la signature de la convention :

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes des Baronnie en Drôme Provençale, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président Thierry DAYRE

La commune de Nyons, représentée par son maire Pierre COMBES

La commune de Buis les Baronnie, représentée par son maire Sébastien BERNARD

La commune de Les Pilles, représentée par son maire Philippe LEDESERT

La commune de Montbrun les Bains, représentée par son maire Didier GILLET

La commune de Remuzat, représentée par son maire Olivier SALIN

La commune de Saint Auban s/Ouveze, représentée par son maire Véronique CHAUVET

La commune de Sederon, représentée par son maire Alain FRACHINOUS

La commune de Saint Maurice s/Eygue, représentée par son maire Jean GARCIA

La commune de Sahune, représentée par son maire Marc BOMPARD

La commune de Venterol représentée par son maire Alexandre PENIGAUT

La commune de Vinsobres, représentée par son maire Claude SOMAGLINO

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Thierry DEVIMEUX, Préfet 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 SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône, représentée par son Directeur Général Stéphane SAUTIER

le Conseil départemental de la Drôme, représenté par sa présidente Marie-Pierre MOUTON

l'État, représenté par M. le préfet du département de Thierry DEVIMEUX

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

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 2019-2024 (PDALHPD), adopté par le Conseil départemental de la Drôme, le 21/12/2018,

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 adoptée par les communes de Nyons et Buis les Baronnie, le 12/07/2023,

Vu la délibération du Conseil départemental de la Drôme en date du 29/04/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération en date du 4/06/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Nyons, n°2024-04-24 en date du 10/04/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Buis les Baronnies, n°2024-18 en date du 12/03/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Rémuzat, n°13-1004204 en date du 10/04/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Sahune, n°37-2024 en date du 3/04/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Venterol, en date du 29/05/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Montbrun Les Bains, en date du 28/05/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Séderon, en date du 7/03/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Les Pilles, n°2024/03/11 en date du 15/03/2024 autorisant la signature de la présente convention.

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Auban sur l'Ouvèze, en date du 04/12/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Maurice sur Eygues, n°20240008 en date du 20/02/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération du conseil municipal de Vinsobres, n°6 en date du 22/03/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Drôme, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16/04/2024

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région (DREAL) en date du / /2024

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 19/04/2024 au 19/05/2024 sur le site internet cc-bdp.fr et au siège de la communauté de communes des Baronnies en Drôme Provençale, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

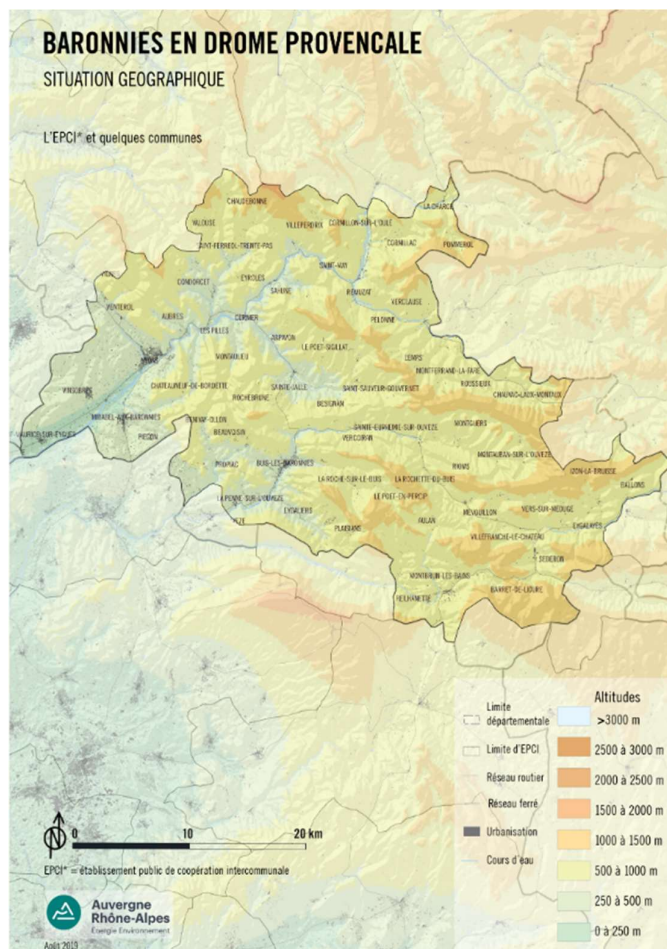
Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	14
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	14
1.1. Dénomination de l'opération.....	14
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	14
1.2.1 Le périmètre intercommunal.....	14
1.2.2 Le périmètre « secteurs renforcés ».....	15
1.2.3 Le périmètre « renouvellement urbain ».....	16
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	19
Article 2 – Enjeux.....	19
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	22
Article 3 – Volets d'action.....	22
3.1 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	23
3.2 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	25
3.3 Volet patrimonial et environnemental.....	26
3.4. Volet foncier.....	28
3.5 Volet immobilier.....	29
3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	33
3.7 Volet copropriété en difficulté.....	36
3.8 Volet social.....	38
3.9 Volet urbain.....	39
3.10 Volet économique et développement territorial.....	42
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	42
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	47
5.1 Financements de l'Anah.....	47
5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage, CCBDP.....	47
5.3 Financements de la Commune de Nyons.....	48
5.4. Financements de la Commune de Buis Les Baronnies.....	50
5.5 Financements des autres communes en secteurs renforcés.....	51
5.6 Financements du Département de la Drôme.....	51
Article 6 – Engagements complémentaires.....	51
6.1 Engagements de Procivis Vallée du Rhône.....	51

6.2 Engagements de l'UDAP.....	52
6.3 Engagements de la Fondation du patrimoine.....	52
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	54
Article 7 – Conduite de l'opération.....	54
7.1 Pilotage de l'opération.....	54
7.2 Suivi-animation de l'opération.....	56
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....	57
Chapitre VI – Communication.....	59
Article 8 – Communication.....	59
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	60
Article 9 - Durée de la convention.....	60
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	60
Article 11 – Transmission de la convention.....	60
ANNEXES.....	77

Préambule

La Communauté de commune des Baronnies en Drôme Provençale (CCBDP) a été créée le 1er janvier 2017, par la fusion des communautés de communes du Val d'Eygues, du Pays de Buis-les-Baronnies, du Pays de Rémuzat et des Hautes Baronnies. Elle comprend aujourd'hui 67 communes et près de 21 850 habitants (source : INSEE 2018) sur 1 100 km² et près de 16 456 logements privés (source : données MAJIC 2021).



A/ Un territoire rural ancré dans une logique de petites vallées

Situé à l'extrémité Sud-Est de la Région Auvergne Rhône Alpes, le territoire de la CCBDP est un territoire vaste et peu peuplé (19,5 hab/km²), au relief prégnant, situé à l'écart des grands axes de communication. Le territoire, classé en Zone de Revitalisation Rural est organisé autour d'une logique de vallées : la vallée de l'Eygues, la vallée de l'Ouvèze, le Pays de Rémuzat et à l'extrême Est, les Hautes Baronnies avec les bourgs-centres de Séderon et Montbrun-les-Bains, Les déplacements entre ces vallées sont peu naturels, une partie du territoire étant par ailleurs en relation étroite avec les départements limitrophes (Vaucluse, Hautes Alpes et Alpes de Haute Provence).

Les communes de Nyons, bourg-centre et sous-préfecture (6700 habitants) et Buis-les-Baronnies (2300 habitants) sont les deux principales centralités. Pour ces communes une opération de revitalisation du territoire a été signée le 12 juillet 2023. Une dizaine de bourgs centres intermédiaires, disposant de quelques petits équipements et services maillent ensuite le territoire : Rémuzat, Sahune, Séderon, Montbrun les Bains, Venterol, Vinsobres, Les Pilles, Saint Maurice sur Eygues, Saint Auban sur l'Ouvèze, Mirabel aux Baronnies... Parmi ces communes, Saint-Auban-Sur l'Ouvèze et Séderon sont lauréates du programme ANCT 2024 « Villages d'Avenir ».

En 2018, la densité moyenne du territoire était de 19 hab/km² (78,8 hab/km² au niveau départemental). Selon la classification de l'INSEE, le territoire compte un seul pôle urbain de moins de 50 000 habitants, la commune de Nyons et 17 communes appartiennent à la couronne de ce pôle, tandis que 49 communes sur 67 sont classées communes isolées hors influence des pôles.

Les Communes de Nyons et Buis Les Baronnies en partenariat avec la CCBDP sont signataires de convention Petites Villes de Demain, avec en son cœur la réflexion sur la revitalisation du territoire.

B/ Une dynamique démographique faiblement positive, marquée par un vieillissement de la population

La population présente un solde migratoire positif depuis 1968, qui compense largement un solde naturel moyen négatif. Entre 2008 et 2013, le solde migratoire tombe à 0,2 % par an et ne suffit plus à compenser le solde naturel : la variation annuelle de la population connaît une période de décroissance à raison de - 0,4 % par an entre 2008 et 2013. Entre 2013 et 2018, la variation annuelle de la population est à nouveau positive, mais demeure fragile avec 0,2 % par an.

La population est âgée et vieillissante. En effet, en 2018, les personnes de 60 ans et plus, représentent 40,6 % de la population sur le territoire, contre 27,9 % à l'échelle départementale et 26,1 % à l'échelle nationale. La part des jeunes retraités est en augmentation : la tranche des 60-74 ans a crû de + 2,86 % par an en moyenne entre 2008 et 2018. Cette tendance s'accroît au fil des ans. La Communauté de communes se heurte à une réelle difficulté à maintenir les jeunes sur le territoire, ce qui participe à un vieillissement de la population. Dans le même temps, un phénomène de desserrement des ménages est visible : la taille moyenne des ménages est en diminution depuis plusieurs années, pour s'établir en 2018 à moins de deux personnes par foyer (1,96). Ainsi, en 2018, la part des personnes seules ou en couple sans enfant est de 73% (plus de 77% pour la commune de Nyons).

C/ Un modèle de développement touristique-résidentiel

Ce territoire rural et agricole, à faible densité de population, se caractérise par un modèle de développement touristique-résidentiel illustré notamment par un fort taux de résidences secondaires (1 logement sur 3), accueillant majoritairement une population de retraités. L'éloignement important des villes-préfectures (Gap, Valence), qui concentrent de plus en plus les services, notamment de santé, ainsi que le repli des services de proximité (services publics, commerces, culture), limitent à la fois le confort de vie des résidents d'un territoire vieillissant et peut constituer un handicap pour l'accueil de nouveaux habitants. Aussi, de par sa situation géographique, sa croissance démographique et sa structuration territoriale et urbaine, la CCBDP est ainsi un territoire aux nombreux enjeux sur le mode d'habiter et en particulier la question du logement.

D/ Une inadéquation de l'offre à la demande de logement

Différents types de publics ont des difficultés à se loger dans de bonnes conditions sur le territoire

- En premier lieu, les personnes âgées aux faibles revenus, qui vivent dans des logements anciens et inadaptés à la taille de leur ménage (63% des logements recensés à l'échelle des Baronnies sont des T4 et plus). Ces personnes recherchent un logement plus adapté à la perte d'autonomie, en proximité des services de soins et de santé, et des commerces.
- Les jeunes et/ou actifs saisonniers, qui recherchent une offre locative abordable, disposant d'un minimum d'équipements qualitatifs, pour des courts à moyens séjours sur le territoire.
- Des jeunes ménages, aux revenus modestes, qui recherchent une offre locative de qualité avant une possibilité d'accession à la propriété.
- Les actifs aux revenus plus aisés, en recherche de biens de qualité, et performants sur le plan énergétique, à proximité des bassins d'emplois des deux principales centralités disposant d'équipements et services pour les familles.

Le marché immobilier est sous tension

Le marché de la transaction immobilière est marqué par la rareté des biens et une augmentation des prix, en lien avec l'attractivité touristique-résidentiel du territoire. 74% des logements du territoire sont des maisons individuelles et entre

2016 et 2021 le prix de vente des maisons a augmenté de +11,5% et de + 12,5% pour le marché des appartements. Ce phénomène se serait renforcé avec les effets de la crise covid.

En outre, le marché du locatif est peu important (1 logement sur 4 est un appartement), recentré sur les centres bourgs de Buis les Baronnies et Nyons (47,5% de l'offre locative). Il est principalement constitué de petits logements (53% sont des T1-T2), notamment en centre ancien, avec des niveaux de loyer plus élevés que les moyens financiers des habitants du territoire (prix de location moyen de 10,2€/m2 à Nyons par exemple). Ces tensions entraînent le maintien sur le marché de biens de qualité médiocre, avec de forts besoins de rénovation énergétique. La veille réalisée dans le cadre du diagnostic de l'étude habitat a mis en évidence que 40% des locations sont classés en D et 40% en E-F (0 en G) sachant que pour plus de 50% des annonces locatives, l'étiquette énergétique n'était pas renseignée.

Le niveau de revenu freine l'accession à la propriété

Le revenu médian du territoire est inférieur de 1 610 € au revenu médian départemental. On constate des écarts de revenus importants entre les communes, plus de 6500 € entre la commune avec le revenu médian le plus important et celle avec le plus faible. 21% des ménages du territoire sont considérés pauvres, soit 6 points de plus que le taux de pauvreté départemental (18% à Buis et 19% à Nyons).

Au total on décompte 2740 ménages propriétaires occupants sous les plafonds de l'Anah des catégories « modestes » et « très modestes ». Ce taux est de 8 points supérieurs au taux constaté à l'échelle départementale. Il est majoritairement plus important sur les communes rurales que sur les centralités.

En rapprochant les indicateurs de revenus des ménages du territoire et les prix de ventes des biens, il est possible de déterminer le volume théorique de ménages en capacité d'acquérir un bien sur le territoire. Ainsi, on décompte 33% des ménages en capacité d'acquérir une maison sur le territoire ; ils étaient 37% en 2017. A Nyons, ce taux est de 27% et de 40% à Buis (contre 44% en Drôme). Pour les appartements, 62% des ménages sont en capacité d'acquérir un bien contre 65% en 2017. A Nyons, ce taux est de 58% et de 63% à Buis (contre 78% à l'échelle du département).

E/ Un parc à adapter et à améliorer pour répondre aux besoins des habitants

Un parc de logements ancien et éneergivore

Si le statut de propriétaire occupant prédomine ; 62% des résidences principales, la CCBDP dispose d'un parc de logement locatif privé et social limité (5% de logements conventionnés publics en 2021). Au fil du temps, le parc locatif s'est dégradé et correspond de moins en moins à la demande des ménages. La difficile accession à la propriété couplée à une baisse de la production de logements neufs (indice de construction 2,42 vs 3.89 au niveau départemental), bloque le parcours résidentiel des ménages.

De plus 42 % des logements ont été construits avant 1971, soit une majorité de logements construits avant les premières réglementations thermiques. Le parc en présence est donc ancien et éneergivore. Sur un échantillon de 900 logements de la CCBDP 32% sont en étiquette F ou G donc considérés comme des passoires thermiques et seuls 3% des logements du parc analysé peuvent être considérés comme étant des logements performants à basse consommation.

Des problématiques de vacance et de dégradation localisées

A termes, ces logements peu ou mal rénovés peuvent conduire à des situations d'habitats indignes dont quelques-unes sont accompagnées dans le cadre du PIG LH2I (une dizaine de situations traitées annuellement à l'échelle de la CCBDP). Par ailleurs, le croisement entre les catégories cadastrales les plus défavorables et la part des ménages à bas revenu, indique un enjeu fort à intervenir puisqu'on dénombre près de 650 logements (hors communes de Nyons et Buis les Baronnies) pouvant être considérés comme potentiellement dégradés. En 2022, 1800 logements étaient déclarés vacants sur l'ensemble des Baronnies Provençales, dont 950 vacants de plus de 2 ans. Selon cette même source, le taux de vacance se situerait aux alentours de 10,5% (vs 7% selon INSEE RGP 2019).

En complément, à l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre de la présente OPAH, des relevés de terrain ont été réalisés sur 10 centres-bourgs du territoire, on constate un niveau de dégradation marqué avec plus de 130 immeubles qualifiés de dégradées sur les 10 communes.

L'analyse de ces centres-bourgs, permet de conforter le besoin d'un dispositif en faveur de la rénovation des logements, afin d'inscrire l'ensemble des communes dans une dynamique de rénovation, renforcée par la présence d'un opérateur dédié et les compléments d'aides intercommunales aux aides de l'Anah.

En effet, les thématiques de rénovation énergétique et d'adaptation des logements sont partout présentes sur le territoire. Si ces problématiques ne sont pas systématiquement visibles lors de relevés de terrain, il est tout de même à noter qu'un important volume de situations ressortent avec des problématiques ponctuelles ou un état globalement

moyen : 56% du bâti relevé sur les 10 communes en état moyen. En complément, on note une forte thématique sur la question des façades : une opération façades, compte tenu des besoins, pourrait être envisagée sur les principaux centres-bourgs.

La très grande majorité des communes visitées comportent une problématique d'immeubles dégradés dans leur centre-bourg. Au total, compte tenu de la méthode de pré repérage sur la base du classement cadastrale, près de 30% du bâti relevé des 10 centre-bourgs sont identifiés en forte dégradation. Ces constats ont amené la CCBDP à souhaité la mise en place d'actions pro-actives à destination de ces adresses repérées. Cette action, portée dans le cadre de la présente OPAH sera menée en étroite collaboration avec les communes concernées afin de vérifier la pertinence d'intervention et d'établir une suivie de la situation dans le temps. Parmi ces adresses, certaines pourraient faire l'objet d'une action plus spécifique permettant d'agir notamment via des leviers coercitifs. Le travail entrepris ici, constitue une étape de repérage, et devra être conforté par des études de faisabilité permettant d'approfondir la connaissance technique des immeubles, la propriété foncière, ainsi que la posture patrimoniale du ou des propriétaires. Ces étapes de diagnostic sont indispensables pour éclairer les collectivités dans la prise de procédures, pour estimer les coûts en termes de travaux ou le cas échéant de portage foncier, mais également mesurer les risques induits par la prise de procédures.

F/ Des problématiques propres aux centres-bourgs de Nyons et Buis les Baronnies

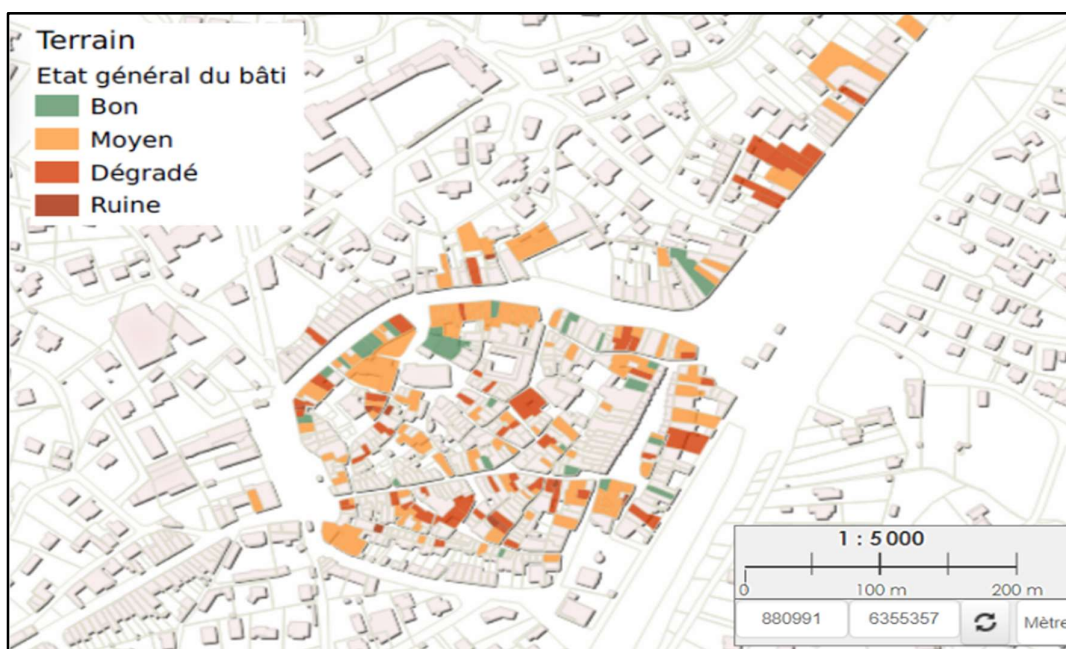
Sur les communes de Nyons et Buis les Baronnies, lauréates du programme Petits Villes de Demain, il apparaît nécessaire d'intervenir de façon spécifique sur le parc dégradé en centre ancien en complément des projets importants déjà entrepris par les communes (acquisition foncière, réhabilitation de logements, aménagements des espaces...). En effet, les caractéristiques du parc de logement de ces communes diffèrent de celles de l'intercommunalité sur plusieurs points :

- Pour Nyons, plus d'appartements (+ 50%) que de maison individuelle (vs. 25% pour Buis les Baronnies)
- Plus de résidents à l'année (20% de résidences secondaires à Nyons, 19% à Buis les Baronnies)
- Une plus forte présence de locataires (47,5% de l'offre locative est concentrée sur Nyons)
- 58 % du parc en copropriétés se situent à Nyons et Buis (272 à Nyons et 49 à Buis les Baronnies)

Par ailleurs, sur ces deux communes, 142 immeubles dégradés ont été recensés et une partie du parc vacant (+ 2 ans) reste à remobiliser, souvent en lien avec la vétusté des biens. Après recensement sur le terrain, on dénombre 51 logements réellement vacants à Buis-les-Baronnies et 71 à Nyons. Il ressort qu'une intervention spécifique est à mener dans les centres anciens de ces deux communes pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance, dans l'objectif de développer notamment une offre locative accessible. Ces actions doivent contribuer à maintenir une attractivité forte et des centralités dynamiques. À noter qu'il existe pour certains immeubles des centres-villes de ces communes un lien fort entre commerces et logements en centre-historique. Certains de ces immeubles vont nécessiter de coordonner les interventions entre rez-de-chaussée commerciaux et logements.



Carte du centre-ville de Nyons issue du relevé de dégradation effectué par arpentage terrain



Carte du centre-ville de Buis Les Baronnie, issue du relevé de dégradation effectué par arpentage terrain

Enfin, les communes de Nyons et Buis les Baronnie disposent dans leur centre ancien d'un patrimoine historique et architectural remarquable. Ce patrimoine à préserver est aussi au cœur des enjeux de l'habitat puisqu'il amène à avoir une attention particulière sur les méthodes de rénovation de l'habitat. En effet, les travaux de rénovation dans ce type de bâti nécessitent de mettre en œuvre des techniques traditionnelles ou du moins respectueuses des modes constructifs anciens.

La protection des Monuments Historiques.

Nyons :

- Monument historique inscrit : Rue des Grands Forts
- Monument historique Classé : Pont Roman sur l'Égues
- Site inscrit : Place du Dr Bourdongle

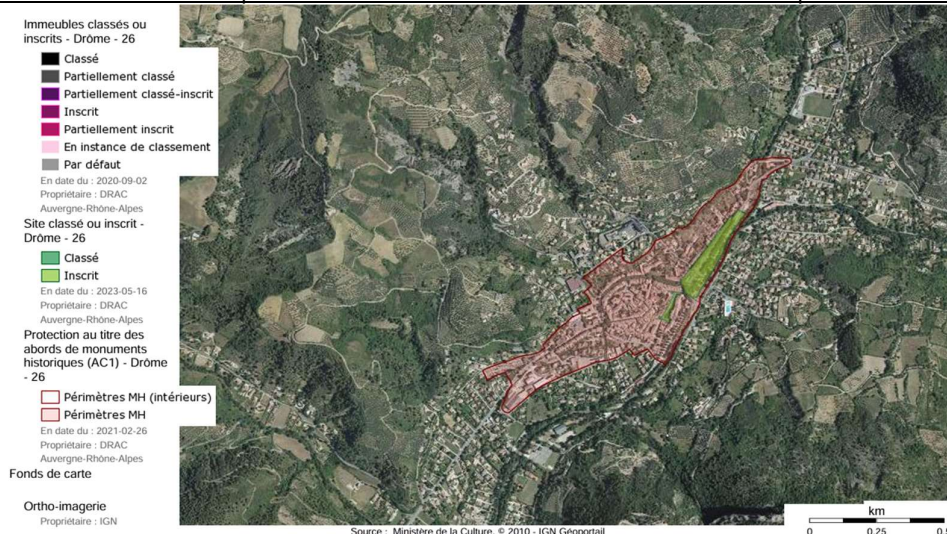
Carte des Périmètres de protection au titre des abords des Monuments Historiques de Nyons



Buis Les Baronnies :

- Monument historique partiellement inscrit : Portail Louis XIII
- Site Inscrit : Allée des Platanes et Place du Marché

Carte des Périmétres de protection au titre des abords des Monuments Historiques de Buis Les Baronnies



G/ Des actions déjà engagées par les collectivités au service de l'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale

Par délibération du 29 août 2017, la CCBDP a approuvé de nouveaux statuts dont la compétence optionnelle suivante « Politique du logement et du cadre de vie » incluant les actions suivantes :

- La mise en œuvre et le suivi de programmes d'amélioration de l'habitat
- La mise en œuvre de conseils aux particuliers et aux communes
- L'étude des gisements fonciers stratégiques
- La mise en œuvre d'études et diagnostics généraux ou thématiques en lien avec la politique du logement et du cadre de vie dont PLH intercommunal,
- Les Opérations programmées de réhabilitation de l'habitat (OPAH), Programme d'intérêt Général (PIG) et tout autre dispositif de nature à améliorer l'offre d'habitat sur le territoire communautaire

A ce jour, la Communauté de communes des Baronnies en Drôme Provençale ne dispose pas de PLH ou de PLUi et la problématique de l'habitat et du logement est appréhendée de manière transversale, vue comme levier d'action et de développement au centre de plusieurs réflexions stratégiques en lien avec :

- le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), finalisé et approuvé en avril 2020 par la Région Auvergne Rhône Alpes
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, piloté par le Syndicat mixte Rhône Provence Baronnies
- le précédent « Plan d'intérêt général » d'amélioration de l'Habitat, co-piloté par l'Etat et le Département jusqu'en 2021
- le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) finalisée par la CCBDP en décembre 2023
- le programme « Petite Ville de Demain » pour les villes de Nyons et de Buis les Baronnies
- le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) confié au Centre pour l'Environnement et le Développement des Énergies Renouvelables (CEDER) dans le cadre d'un AMI Régional, porté à l'échelle des EPCI du Sud Drôme et Nord Vaucluse et financé par l'Anah en 2024
- La Convention territoriale globale, pilotée par la CCBDP et co-signée avec la Caisse d'Allocation familiale de la Drôme
- la Mission d'Architecte Conseil réalisée par le CAUE pour le compte de la CCBDP

- La contractualisation avec SOLIHA Drôme pour la réalisation de permanence et de mission d'accompagnement des publics Anah

A noter que l'Espace Conseil France Rénov (ECFR), actuel SPPEH et futur SPRH, est l'interlocuteur principal sur le territoire. Cette mission est portée par le CEDER. Ce service assure la communication sur le sujet de la rénovation énergétique et constitue le guichet de premier accueil des demandes sur l'amélioration de l'habitat privé. Il accompagne par ailleurs les publics non éligibles aux aides de l'Anah et orientent les publics Anah vers les opérateurs agréés ou habilités.

Par ailleurs, le territoire de la CCBDP bénéficie des interventions départementales en matière de lutte contre l'habitat indigne, à la fois dans le cadre du PIG LH2I, piloté par le Département, l'Etat (ARS, DDT) et la CAF (opérateur : SOLIHA Drôme) mais également avec le programme du Service Local d'Intervention pour la Maitrise de l'Energie (SLIME) initié également par le Département de la Drôme (opérateur : CEDER).

H/ La nécessité d'un outil spécifique en lien avec les actions engagées dans le cadre l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Les principales problématiques d'habitat relevé par l'étude pré-opérationnelle (juillet 2022-mai 2024) sur les communes de Nyons et Buis les Baronnies sont de deux ordres :

- une forte tension sur le marché de l'accession et du locatif, dans un contexte de rareté de biens de qualité (parc vieillissant et énergivore)
- des « poches » de dégradation, corrélée à des cas de vacances dures isolées sur quelques adresses et îlots des centres historiques nécessitant une intervention publique pour faire sortir le projet

Dans le cadre de l'ORT signée le 12 juillet 2023, ces deux communes étudient également d'autres outils et projets complémentaires au dispositif qui sera déployé :

- Opération façade (pour Nyons et Buis)
- Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (pour Buis), ou résidences secondaires (pour Nyons)
- Réflexion pour la mise en œuvre du permis de louer (pour Nyons)

Cette convention d'ORT fixe en effet une orientation stratégique ciblée sur l'habitat privé, qui se traduit dans le plan d'action envisagé par les communes au travers de plusieurs projets (4 fiches actions pour Buis les Baronnies et 3 fiches actions pour Nyons). L'OPAH permettra ainsi de mobiliser les dispositifs et aides fiscales rendues éligibles par l'ORT afin de favoriser l'investissement privé (Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou Vente d'immeuble à rénover (VIR)), réguler le marché locatif privé (abattements fiscaux sur les plus-values de cession de biens), inciter l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements (Denormandie dans l'ancien) et agir sur les biens sans maître (procédure de récupération de ces biens) (cf. 3.9 volet urbain – Chapitre 3 volets d'action).

I/ Renforcer et mettre en cohérence les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire

La CCBDP souhaite proposer un dispositif simple et lisible à l'échelle des 67 communes de son territoire. Ainsi, dès l'engagement de l'étude pré-opérationnelle d'opération programmée, la volonté politique du bloc communal a été d'affirmer un travail à l'échelle intercommunale pour prendre aussi bien en compte les problématiques habitat-logement dans un contexte de faible densité de population, localisées sur des petites et très petites communes du territoire que pour répondre au projet de revitalisation des communes de Nyons et de Buis-les-Baronnies dans le rôle de centralités urbaines. Cette étude a ainsi conclu à la nécessité de mettre en place une stratégie d'intervention à plusieurs échelles :

- **sur l'ensemble du territoire de la CCBDP**, pour accompagner et proposer des aides à la rénovation auprès de tous les propriétaires privés
- **sur 9 bourgs centres intermédiaires** (ou « secteurs renforcés ») marqués par un niveau de dégradation du bâti significatif, afin de proposer une intervention renforcée en ingénierie et des aides financières et agir de manière pro-active sur la vacance et la dégradation de l'habitat, dans le cadre de projets communaux

- **sur les centres villes de Nyons et Buis-les-Baronnies** (ou « renouvellement urbain ») pour proposer une ingénierie et des aides spécifiques afin d’agir de façon proactive et prioritaire sur des adresses et îlots ciblés dans le cadre de leurs projets de revitalisation, en mobilisant si nécessaire des leviers d’actions coercitifs.

La déclinaison opérationnelle de cette stratégie consiste en la mise en place d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) intercommunale sur les 67 communes de la CCBDP, incluant un périmètre « renouvellement urbain » pour les communes de Nyons et Buis-les-Baronnies et neuf « secteurs renforcés » définis selon des périmètres validés par les collectivités concernées.

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 de Communes des Baronnies en Drôme Provençale, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale des Baronnies en Drôme Provençale.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente convention concerne le dispositif d'amélioration de l'habitat mis en place par la Communauté de communes des Baronnies en Drôme Provençale sur son territoire, en lien étroit avec les communes de Nyons et Buis les Baronnies, ainsi qu'aux côtés de 9 communes en secteurs renforcés. Ce dispositif s'adresse au bénéfice des propriétaires occupants, bailleurs privés ou syndicats de copropriétés éligibles.

Le périmètre d'intervention et les champs d'intervention se définissent comme sur trois périmètres décrits ci-après :

- Un périmètre intercommunal
- Un périmètre dit « secteurs renforcés » ; composée de 9 communes : Les Pilles, Vinsobres, Venterol, Remuzat, Montbrun-les-Bains, Sahune, Saint Maurice sur Eygues, Saint Auban sur l'Ouvèze, Séderon
- Un périmètre « renouvellement urbain » composé des centres villes des 2 communes PVD, Nyons et Buis les Baronnies

1.2.1 Le périmètre intercommunal

Ce périmètre recoupe l'ensemble des communes de la CCBDP, « hors secteurs renforcés » et « renouvellement urbain » illustré en **annexe n°1**.

Le périmètre intercommunal rassemble plus de 12 400 parcelles d'habitations, comprenant 17 000 logements. Parmi ces derniers, plus de 6700 propriétaires occupants et près de 3100 locataires du parc privé et 550 locataires logés dans le parc public. Le taux de logement vacant est estimé à 10,5% selon les fichiers LOVAC pour 1800 logements au 1er janvier 2022, dont 950 depuis plus de 2 ans, selon cette même source.

Principes de la stratégie d'intervention sur le périmètre intercommunal :

Ce périmètre mobilisera avant tout des leviers incitatifs, animés de façon proactive par l'équipe d'animation de l'OPAH en lien avec la CCBDP, les communes et les partenaires techniques. Des permanences dans plusieurs communes seront organisées pour couvrir l'ensemble du territoire.

Si le demandeur est éligible au dispositif OPAH, l'espace conseil France Rénov (ECFR) assure le premier niveau d'information puis pourra orienter vers l'opérateur de l'OPAH, dans le respect des règles de neutralité et de libre entreprise découlant du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Ce dernier aura pour missions d'offrir un accompagnement administratif, technique et financier, gratuit pour les ménages, pris en charge par la CCBDP et l'Anah. Des visites à domicile et la réalisation de diagnostic technique avec préconisation de travaux seront organisées. Concernant la communication, des outils spécifiques seront édités et diffusés (plaquette d'information, contenu presse et internet), des visites de chantier permettront de mettre en avant le travail réalisé, à portée d'exemple.

1.2.2 Le périmètre « secteurs renforcés »

9 communes sont identifiées pour bénéficier d'un accompagnement renforcé en raison des besoins spécifiques d'amélioration du parc de logements sur des périmètres de centres-bourgs (cf. cartes présentées en **annexes n°5 à 13**) : Les Pilles, Vinsobres, Venterol, Remuzat, Montbrun-les-Bains, Sahune, Saint Maurice sur Eygues, Saint Auban sur l'Ouvèze, Séderon.

Sur ces 9 communes, 122 parcelles d'habitations sont potentiellement dégradées, comprenant 149 logements selon les fichiers fonciers MAJIC III.

La composition de chacun des périmètres par commune est présentée dans le tableau ci-après :

Communes	Nombre de logements sur le centre-bourg	Immeubles dégradés contenant un ou plusieurs logements	Immeuble contenant au moins un logement vacant
REMUZAT	163	31	39
SAHUNE	112	1	8
VENTEROL	142	13	29
MONTBRUN LES BAINS	289	11	19
SEDERON	221	16	39
LES PILLES	159	21	23
VINSOBRES	211	7	17
SAINT MAURICE SUR EYGUES	256	13	14
SAINT AUBAN SUR L'OUVÈZE	74	9	13

Des actions pro actives seront mises en place sur les adresses identifiées et repérées par le croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et diagnostics tests ainsi que par les échanges avec les élus (**annexe n°5 à 13 : listes et cartes de localisation des adresses présentées**)

Principes de la stratégie d'intervention

Sur ces adresses, l'équipe d'animation de l'OPAH, en lien avec les communes et la CCBDP, conduiront un suivi pro-actif basé sur la réalisation d'une visite et d'un diagnostic multicritère avec proposition d'une stratégie d'intervention à court et à moyen termes en envisageant la prise de procédures adaptées à chaque situation, en lien avec le projet de requalification du bâti. Cette stratégie pourra mobiliser des outils incitatifs et/ou dans quelques cas isolés ; coercitifs. Avec les communes, un suivi des DIA sera également mis en place avec prise de contact des acquéreurs potentiels en cas de vente du bien.

Un phasage de réalisation doit être travaillé avec les collectivités au démarrage de la mission pour permettre de prioriser dans le temps les interventions. Ces diagnostics devront être réalisés au cours des 2 premières années. 5 à 10 diagnostics peuvent être envisagés par commune, avec un maximum de 72 sur l'ensemble. En termes de priorité, cette action reste secondaire vis-à-vis du travail qui sera mené sur le renouvellement urbain (*cf. ci-dessous 1.2.3 Périmètre « renouvellement urbain »*)

En complémentarité des actions déployées dans le cadre de l'OPAH d'autres outils pourront être mise en place par les communes :

- Opérations façades
- Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants, ou résidences secondaires

La liste d'immeubles prioritaires est évolutive et pourra être modifiée dans le courant l'OPAH sur décision du Comité de Pilotage.

1.2. 3 Le périmètre « renouvellement urbain »

Le périmètre renouvellement urbain concerne uniquement les centres-villes des communes de Nyons et Buis les Baronnies.

Périmètre « renouvellement urbain » – commune de Nyons

Le périmètre « renouvellement urbain » couvre l'ensemble du centre historique de Nyons en intégrant les axes structurants de la commune (*avenue Paul Laurens et avenue Henri Rochier*) et les abords immédiats du centre historique comprenant la rue de la Maladrerie à l'Est et l'îlot du « Four à chaux », au Sud.

Le périmètre renouvellement urbain de Nyons rassemble 648 parcelles d'habitations, comprenant 1646 logements, dont 231 résidences secondaires. Parmi les logements occupés, on dénombre 382 propriétaires occupants et près de 632 logements locatifs privés et 28 logements du parc public. On dénombre, selon les données MAJIC plus de 308 logements vacants sur le périmètre, mais seulement 71 ont été estimés effectivement vacants après le travail de terrain effectué durant l'étude pré-opérationnelle.



Carte : périmètre renouvellement urbain – commune de NYONS

Adresses prioritaires pour la commune de Nyons (cf. annexe n° 2)

Des actions pro actives seront mises en place sur des adresses identifiées comme prioritaires. Ces adresses prioritaires ont été repérées par le croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et diagnostics tests ainsi que par les échanges avec les élus.

On dénombre au total 20 adresses dont 5 copropriétés et 15 monopropriétés, listées en annexe n°2.

Un phasage de réalisation a été travaillé avec les collectivités pour permettre de prioriser dans le temps les interventions : phase 1 – 16 adresses ; phase 2 – 4 adresses. Ces diagnostics devront être réalisés au cours des 2 premières années.

La liste d'immeubles prioritaires est évolutive et pourra être modifiée dans le courant l'OPAH sur décision du Comité de Pilotage.

Périmètre « renouvellement urbain » – commune de Buis-les-Baronnies

Le périmètre couvre l'ensemble du centre historique de Buis en intégrant l'Avenue Boissy d'Anglas, au Sud et Les allées des Platanes au Nord, en cohérence avec le Plan des Abords des Monuments historiques.

Le périmètre renouvellement urbain de Buis-les-Baronnies rassemble 491 parcelles d'habitations, comprenant 718 logements, dont 168 résidences secondaires. Parmi les logements occupés, on dénombre 178 propriétaires occupants et près de 220 logements locatifs privés et 26 logements du parc publics. On dénombre, selon les données MAJIC plus de 103 logements vacants sur le périmètre, mais seulement la moitié (51) ont été estimés effectivement vacants après le travail de terrain effectué durant l'étude pré-opérationnelle.



Carte : périmètre renouvellement urbain – commune de BUIS LES BARONNIES

Adresses prioritaires pour la commune de Buis les Baronnies (cf. annexe n°3)

Des actions pro actives seront mises en place sur des adresses identifiées comme prioritaires. Ces adresses prioritaires ont été repérées par le croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et diagnostics tests ainsi que par les échanges avec les élus.

On dénombre au total 19 adresses dont 5 copropriétés, listées en annexe n°3.

Un phasage de réalisation a été travaillé avec les collectivités pour permettre de prioriser dans le temps les interventions : phase 1 – 12 adresses ; phase 2 – 7 adresses. Ces diagnostics devront être réalisés au cours des 2 premières années.

A noter qu'une étude de faisabilité et étude d'éligibilité RHI/THIRORI concernant 42 adresses situées sur les boulevards George Clemenceau et Aristide Briand (nommées « Ilot des remparts ») est envisagée sous maîtrise d'ouvrage communale (cf annexe 4). Ces études RHI/THIRORI feront l'objet d'un accompagnement spécifique de l'Anah, en lien avec EPORA. De ce fait, ce secteur sera intégré dans la convention d'OPAH par voie d'avenant en fonction de l'avancée des études (cf. 3.4 volet foncier – Chapitre 3 volets d'actions).

Principes de la stratégie d'intervention « renouvellement urbain » :

- **Il s'agira d'inciter les propriétaires privés à la réhabilitation** de leurs logements tout en valorisant le patrimoine bâti des centres anciens.
- **La mobilisation d'outils coercitifs** permettra d'imposer des travaux de rénovation sur des bâtiments ciblés en grande dégradation, en cas d'absence de volonté de faire des propriétaires
- **Les outils de renouvellement urbain d'immeubles et d'îlots dégradés**, portés par les communes, en lien ou non avec la CCBDP, pourront être déployés. Cette action vise des îlots/adresses particulier-e-s concentrant des problématiques liées à l'habitat (vacance, dégradation, etc.) qui rendent la restructuration nécessaire. Le renouvellement urbain est par ailleurs motivé par une localisation stratégique, des besoins de recomposition urbaine. Ces sites devront alors faire l'objet d'une maîtrise foncière dans le cadre d'un portage public ou para-public (intervention de l'EPF par exemple). Cependant l'intervention d'opérateurs privés n'est pas exclue. L'objectif est de créer une nouvelle offre de logements attractifs en centre-ancien, en locatif conventionné ou en accession abordable à la propriété.

Afin de déterminer le devenir opérationnel de chaque adresse ciblée, l'équipe d'animation de l'OPAH, en lien avec les communes et la CCBDP, conduiront un suivi pro-actif basé sur la réalisation d'une visite et d'un diagnostic multicritère lors des deux premières années de l'OPAH avec proposition d'une stratégie d'intervention à court et à moyen termes en envisageant la prise de procédures adaptées à chaque situation, en lien avec le projet de requalification du bâti.

Avec les communes, un suivi des DIA sera également mis en place avec prise de contact des acquéreurs potentiels en cas de vente du bien.

En complémentarité des actions déployées dans le cadre de l'OPAH d'autres outils pourront être mise en place par les communes :

- Opérations façades (pour Nyons et Buis)
- Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (en réflexion pour Buis les Baronnies), ou résidences secondaires (déjà voté pour Nyons)
- Réflexion pour la mise en œuvre du permis de louer (pour Nyons)

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Au regard du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 5 enjeux ont été identifiés pour cette OPAH.

Au niveau de toute l'intercommunalité,

Enjeu n°1 – La poursuite et le renforcement de la rénovation thermique des logements, liant performance énergétique et valorisation du patrimoine architectural

En cohérence avec les objectifs du programme France Rénov', et en coordination avec le rôle de l'Espace Conseil France Rénov' dans le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), cette OPAH devra permettre d'apporter des moyens d'ingénierie technique et des aides financières pour accompagner les ménages sous les plafonds de ressources Anah "modestes" dans leurs projets de rénovation thermique.

Cet enjeu répond directement aux objectifs opérationnels fixés par le Plan Climat Air Énergie Territorial intercommunal finalisée par la CCBDP en décembre 2023. En effet, l'amélioration énergétique est d'autant plus importante dans un contexte général de réchauffement climatique, qu'elle assure le confort des ménages en hiver comme en été, et permet la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

En effet, les projets d'amélioration énergétique actuels concernent principalement des dossiers d'aides «au geste » (exemples : remplacement du système de chauffage, remplacement partiel de menuiseries, petits travaux d'isolation...) plutôt que des rénovations globales. Dans un contexte où la conjoncture est peu favorable à la réalisation de travaux par les particuliers (hausse du coût des matériaux et des installations, faible disponibilité des artisans, augmentation du prix de l'énergie grevant le budget des ménages...), l'objectif de l'OPAH intercommunale est de favoriser les rénovations globales, c'est-à-dire celles qui comportent plusieurs postes de travaux (exemples : isolation des murs, toiture, planchers, système de chauffage, menuiseries, etc.). Seules les rénovations ambitieuses, commençant par l'isolation, permettent d'améliorer durablement la performance énergétique des logements seront éligibles, conformément au nouveau cadre d'intervention de l'Anah. Les « passoires thermiques » (étiquette F ou G) en locatif ou propriété occupante, seront prioritairement ciblées, en lien avec la problématique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Concernant plus spécifiquement les centres historiques des centres urbains, une attention particulière sera portée en lien avec les enjeux patrimoniaux et paysagers. En effet, les installations énergétiques plus performantes nécessitent parfois des autorisations spécifiques (UDAP) ou/et la mobilisation de compétences et conseils d'experts (exemple : paysagiste, architecte conseil...) qui pourront faire l'objet d'un travail partenarial avec les équipes du Parc Naturel Régional des Baronnies ou encore l'association le CEDER, désigné Espace Conseil France Rénov' sur le territoire de la CCBDP.

Enfin en considération de la loi Alur, précisant l'obligation de combiner des travaux d'isolation thermique et de ravalement de façade pour les copropriétés, l'OPAH permettra d'accompagner les projets de réfection de façade dans le cadre d'opérations façades. Ces dernières seront déployées dans les communes qui souhaitent la mettre en place, pour répondre également à un enjeu patrimonial et d'attractivité.

Enjeu n°2 - Le déploiement d'un dispositif d'accompagnement pour favoriser l'adaptation des logements

Au regard du profil démographique de la population des Baronnies (40,6 % de la population est âgée de plus de 60 ans), cette OPAH mobilisera prioritairement des moyens (repérage, suivi, accompagnement, communication) pour déployer un dispositif d'accompagnement visant à adapter des logements à la perte de mobilité de personnes âgées et/ou handicapées souhaitant se maintenir à domicile, et disposant de ressources financières modestes. En effet, le diagnostic a mis en évidence que les personnes âgées occupent généralement du bâti ancien (d'avant 1975) et de grande taille (T4 ou +). Ces logements sont souvent mal adaptés aux besoins d'occupants à la mobilité limitée : présence de marches sur le perron, d'escaliers extérieurs ou intérieurs, absence de garde-corps, baignoire dans la salle de bain, évier classique, éclairage peu adapté aux pièces de vie... Cette problématique est d'autant plus préoccupante qu'elle rejoint parfois des

situations d'habitat indigne, qui devront être traitées dans le cadre de cette OPAH en lien avec le PIG LH2I actuellement déployé sur l'ensemble du territoire départemental (cf. enjeu 3).

Répondre à cet enjeu nécessite de mobiliser des moyens spécifiques et des compétences croisées (accompagnement médico-social ciblé comme l'intervention d'ergothérapeute, médiation numérique...). Le descriptif du dispositif et les objectifs sont décrits dans le volet « *travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat* » de cette présente convention.

Plus spécifiquement pour les périmètres « renouvellement urbain » et « renforcés » :

Enjeu n°3 - La lutte contre l'habitat indigne et insalubre, en particulier dans le parc locatif (Nyons, Buis les Baronnies + secteur renforcé)

Si la question de l'habitat indigne doit être traitée à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, il y a enjeu à poursuivre l'identification des situations de mal logement, en particulier dans les centres bourgs, au niveau du parc locatif. En effet, en 2023, 60% des situations identifiées concernées du locatif, et sur les 8 situations locatives en cours, la moitié concernait des logements situés à Nyons.

L'OPAH doit permettre de se saisir d'outils adaptés pour contraindre les propriétaires à réaliser les travaux de mise en conformité des logements et ainsi protéger la santé et la sécurité des ménages tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Pour une plus grande efficacité de l'action, les enjeux se situent sur plusieurs plans, et rejoignent les actions déjà engagées dans le cadre du PIG LH2I et du SLIME menés au niveau départemental :

- La constitution d'un réseau de primo-signaleurs plus étendu (acteurs sociaux du Département, du CCAS, personnel intervenant à domicile, pompiers, etc.)
- La mobilisation systématisée des pouvoirs de police du Maire (arrêté de mise en sécurité, PV). Un travail d'accompagnement et d'informations des communes est nécessaire sur ce point.
- Selon les intentions et moyens disponibles des communes PVD et/ou secteurs renforcés, la mise en œuvre d'un outil complémentaire, le permis de louer, propre à identifier les nombreuses situations de mal logement dans le parc locatif

Enjeu n°4- La remise sur le marché de biens vacants et/ou dégradés par la réhabilitation

La remise sur le marché d'un logement vacant est un processus long et complexe nécessitant le plus souvent une intervention publique et comprenant de nombreuses étapes (rénovation, location, vente, etc.). Cet objectif passe par la mobilisation de dispositif de renouvellement urbain, d'outils incitatifs et plus coercitifs, qui restent à ce jour, assez peu connus et familiers des communes rurales. Dans un contexte réglementaire et foncier contraignant les nouvelles constructions, cette OPAH déploiera les moyens nécessaires à la remise sur le marché de biens vacants, dont la réhabilitation permettra de proposer, des biens de qualité à la vente ou la location, adaptés à la demande des ménages.

Une bonne connaissance territoriale du phénomène est la première ressource à mobiliser dans cette lutte, c'est pourquoi une liste d'adresses prioritaires a été définie. Sur la base des diagnostics d'immeubles, l'OPAH permettra de proposer une palette d'outils incitatifs pour amorcer une dynamique et, si besoin, des outils plus coercitifs pour garantir la remobilisation des logements. La mobilisation de ces outils nécessitera un travail conjugué de la commune, des services de l'Etat, des bailleurs sociaux, de l'EPORA le cas échéant. Par ailleurs, quelles que soient les approches choisies, une démarche de communication et de sensibilisation des dispositifs disponibles est indispensable afin d'informer les propriétaires des avantages de la remise sur le marché et des solutions mobilisables.

Enjeu n°5 - L'incitation à la rénovation des copropriétés dégradées (parties communes et privatives, améliorant le confort et cadre de vie des occupants) (Nyons et Buis les Baronnies)

Si la monopropriété est dominante sur ces deux communes, 34% des logements du centre-ville de Nyons sont en copropriété et 16% sur le centre-ville de Buis Les Baronnies.

Certaines de ces copropriétés, connaissent des dégradations importantes et une difficulté à les résorber, compte tenu de leur "désorganisation" ou tout simplement d'absence d'instance de gestion. Le repérage terrain indique que parmi les immeubles les plus dégradés, on retrouve des immeubles en copropriété. Dix copropriétés ont ainsi été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (5 à Nyons et 5 à Buis les Baronnies) et ont été inscrites en immeubles prioritaires. Ces copropriétés feront ainsi l'objet de diagnostics multicritères approfondis afin d'améliorer la connaissance de l'état des immeubles, des besoins de travaux et des situations des copropriétaires. En fonction de la situation, ces copropriétés fragiles peuvent nécessiter un accompagnement dans l'engagement d'une démarche de travaux.

On identifie donc ici un enjeu d'intervenir dans la prévention des risques de dégradation des copropriétés, fragiles, désorganisées ou non constituées, en mettant en œuvre un accompagnement à l'amélioration du fonctionnement de ces copropriétés conduisant à terme à la réalisation de travaux. Il s'agit ainsi de répondre aux problématiques de gestion et de fonctionnement, permettant d'aider à l'assainissement de la situation financière avant la définition d'un projet de travaux, sachant qu'au regard du registre national d'immatriculation (RNC), peu de copropriétés sont inscrites.

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

Article 3 – Volets d'action

Afin de répondre au mieux aux objectifs de l'OPAH, la CCBDP et les communes s'engagent à mettre en place les actions suivantes, présentées ici par 10 volets thématiques d'intervention regroupés en trois catégories :

- Les volets dédiés à l'accompagnement incitatif des propriétaires privés (volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique, volet autonomie, volet patrimonial et environnemental),
- Les volets dédiés à l'accompagnement renforcé voire coercitif (volet immobilier, volet copropriété en difficulté, volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, volet foncier et renouvellement urbain),
- Les volets transversaux (volet urbain, volet social et volet économique et développement territorial)

Afin de mener à bien cette opération à l'échelle des 67 communes de la CCBDP, il est important de souligner que deux objectifs sous-tendent les volets dédiés à l'accompagnement incitatif des propriétaires privés :

- D'une part l'optimisation des dispositifs d'aides, afin de mettre en œuvre des projets les plus qualitatifs possibles (en termes de rénovation énergétique, d'adaptation du logement et d'habitabilité et de préservation du patrimoine,) et financièrement accessibles aux propriétaires
- D'autre part la coordination efficiente et agile des acteurs impliqués afin de rendre le parcours des ménages lisible, rapide et fiable

Dans le cas des périmètres « renouvellement urbain » le traitement des situations les plus difficiles (exemple : cas de vacance dure, état de dégradation avancé du bâti, logements indignes ou insalubres...) nécessitera, en fonction des adresses, la mobilisation d'outils tels que décrits dans les volets d'accompagnement renforcé voire coercitif. Ces dispositifs seront étendus à des adresses localisées en « secteurs renforcés », le cas échéant.

Le dispositif détaillé dans la présente convention intervient sur l'ensemble des volets d'actions d'une OPAH-RU, mais selon des périmètres différents. Le tableau synthétique ci-dessous vise à préciser, pour les périmètres d'intervention, les principales actions.

	Périmètre intercommunal	Périmètres renforcés	Périmètres de renouvellement urbain
Communication, accueil du public , permanence, ligne téléphonique dédiée à l'opération...	X	X	X
Accompagnement au montage et dépôt du dossier de subvention, conseil technique et ingénierie financière	X	X	X
Suivi du dispositif et bilans annuels et finaux	X	X	X
Aide financière de l'Anah	X	X	X
Aides complémentaires de la CCBDP : - propriétaires occupants en travaux lourds (5%) - propriétaires bailleurs pour rénovation de logement conventionné (10% ou 3000 €)	X	X	X
Suivi des situations d'habitat indigne , repérage, signalement traitement, accompagnement à la prise de procédure	X (repérage/signalement)	X (repérage /signalement)	X
Conduire des démarches pro-actives sur des adresses prioritaires - diagnostic immeuble		X	X
Opération façade :		X	X

- accompagnement technique - aide financière des communes volontaires (30%)			
Aides des communes en secteur renouvellement urbain : - aide à la réfection des parties communes (2000 €) - aide à la mise en accessibilité (1000 €) - doublement des aides PO et PB de la CCBDP			X
Accompagnement des copropriétés les plus fragiles (10%)			X

Les volets dédiés à l'accompagnement incitatif des propriétaires privés :

3.1 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.1.1 Descriptif du dispositif

Deux cibles sont identifiées pour ce volet :

- Les immeubles ou logements particulièrement « énergivores » de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes selon la qualité et la progression énergétique du logement après travaux,
- Les logements locatifs occupés ou remis sur le marché, notamment en contrepartie d'un loyer conventionné (Loc'1, Loc'2, Loc'3) pour des locataires aux revenus modestes ou très modestes.

Les objectifs généraux de réduction des consommations énergétiques dans l'habitat s'appliquent sur l'ensemble des communes.

Repérage des ménages en situation de précarité énergétique

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

- Un partenariat renforcé avec l'Espace Conseil France Rénov' du territoire dont la mission est confiée au CEDER
- Les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation
- La mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés, en particulier les travailleurs sociaux des communes et du Département ; mais également les élus locaux
- Un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures, relayé par des signalements des Maires des communes
- La mobilisation éventuelle des fichiers du FULH énergie (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique)
- Un partenariat à construire avec le SLIME (service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie)

Coordination avec l'intervention de l'Espace Conseil France Rénov'

Si le demandeur est éligible au dispositif OPAH, l'espace conseil France Rénov (CEDER) assure le premier niveau d'information puis pourra orienter vers l'opérateur de l'OPAH, dans le respect des règles de neutralité et de libre entreprise découlant du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

L'opérateur de l'OPAH sera, pour sa part, chargé de réorienter vers l'Espace Conseil France Rénov' les propriétaires non éligibles aux aides Anah de l'OPAH souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Un schéma d'orientation des ménages, comprenant des critères précis de pré-qualification et d'orientation des demandes, sera élaboré en début d'opération, et validé par la Communauté de communes.

L'opérateur de l'OPAH devra par ailleurs coordonner ses actions de communication avec celles des services de l'Espace Conseil France Rénov' selon les modalités définies ci-dessous.

Sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique

L'OPAH devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements du territoire sur les avantages, bénéfiques et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-et formations collectives devront être animées sur ce thème, en lien avec les enjeux de préservation patrimoniale. Ces actions seront menées en partenariat directe avec le CEDER, dans le cadre du SPPEH, futur SPRH. Des supports de communication spécifiques pourront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération, en adéquation avec les outils déjà déployés dans le cadre du SPPEH. Cette communication s'adressera également aux artisans RGE du territoire et professionnels du bâtiment.

Au regard de la réglementation actuellement en vigueur sur les missions de Mon Accompagnateur Renov' (MAR), le suivi-animation respectera les conditions du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, ainsi que de l'arrêté du 14 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Diagnostic et accompagnement des propriétaires occupants :

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

- Un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles,
- Un audit énergétique,
- Une proposition de scénarii de travaux, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale
- Un plan de financement personnalisé mentionnant les différentes aides possibles (aides de l'Anah + primes, aides Ma Prime Rénov', CEE, aide de la collectivité, aides des autres partenaires...)
- Un accompagnement au montage technique du projet,
- Un accompagnement à la mobilisation des aides financières, pour les propriétaires éligibles aux subventions des partenaires signataires de la convention.
- Une visite de chantier pour vérifier la conformité des travaux aux aides Anah

Selon les spécificités du projet, l'opérateur fera également le lien avec les partenaires suivants :

- les travailleurs sociaux du département;
- l'UDAP, La Fondation du Patrimoine, en lien avec la nécessité de prendre en compte des questions architecturales ou patrimoniales.

Accompagnement des propriétaires bailleurs (sous réserve d'un conventionnement pour les bailleurs autres que bailleurs physiques), sinon sans conventionnement obligatoire :

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

- Un pré-diagnostic de leur logement incluant un audit énergétique assorti de préconisations de travaux,
- Une étude de faisabilité financière tenant compte des aides financières proposées en contrepartie d'un conventionnement du logement,
- Un accompagnement au montage du dossier de demande de financements.

Des aides locales renforcées sont proposées par la CCBDP et les communes, ainsi que le Département.

L'aide Ma Prime Rénov' (par geste de travaux), ne permettant pas d'atteindre un gain de 2 classes énergétiques minimum pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, n'est pas traitée dans le cadre de l'OPAH. Les demandes sont directement examinées par la plateforme maprimerenov.gouv.fr de l'Anah ou via un accompagnement de l'Espace Conseil France Rénov', avec le CEDER.

Accompagner les ménages aux revenus intermédiaires dans le cadre de leur projet de rénovation énergétique à Nyons

Dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, un propriétaire aux revenus intermédiaires, peut prétendre aux

aides Ma Prime Rénov parcours accompagné. Pour bénéficier de ces aides, le propriétaire doit avoir recours à Mon Accompagnateur Rénov (MAR). Cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne peut pas être financée dans le cadre de l'OPAH, mais peut en revanche, lors d'une contractualisation entre le propriétaire et un MAR, donner lieu à un financement par l'Anah. Sur le périmètre « renouvellement urbain » de Nyons, la commune de Nyons souhaite ouvrir une aide au financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de 60% plafonnée à 1 200 € pour les propriétaires aux revenus intermédiaires.

3.1.2 Objectifs

La mobilisation des aides s'inscrit dans la volonté de massifier les rénovations plus performantes, d'accélérer le rythme des économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et ce en ciblant en priorité les passoires énergétiques.

Ce volet de l'OPAH s'articule autour des axes suivants :

- Améliorer le confort thermique du parc,
- Sensibiliser et mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquettes E à G),
- Renforcer le partenariat en faveur du repérage des situations de précarité énergétique,
- Informer, sensibiliser et aider les propriétaires occupants et bailleurs dans leur choix de travaux liés à la maîtrise de l'énergie et les accompagner dans leur projet de rénovation,
- Sensibiliser les artisans locaux et les professionnels de l'immobilier

Sur ce volet un objectif total de 141 propriétaires occupants (hors public « intermédiaire » à Nyons) et 54 projets de propriétaires bailleurs accompagnés sur 3 ans est fixé (cf. Article 4 objectifs).

Indicateurs de suivi volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

- Performance énergétique avant et après travaux et évaluation des économies d'énergies réalisées (PO/PB), en kWh/m²Cep / an
- Suivi d'avancement des dossiers : nombre de visites, de dossiers déposés, de dossiers soldés par type
- Montant des travaux et subventions délivrées
- Localisation des entreprises intervenant sur les chantiers de rénovation énergétique
- Outil cartographique de suivi des dossiers

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

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le territoire intercommunal connaît un vieillissement de la population. Certains enjeux ressortent particulièrement :

- Le maintien des personnes âgées à domicile. Les aides de l'OPAH s'adressent en particulier aux propriétaires occupants. Il s'agit de permettre aux ménages de faire le choix d'un maintien à domicile et / ou réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.
- L'accueil de nouvelles personnes âgées en centre ancien. Divers ménages souhaitent se rapprocher des services et commerces de proximité.

Animation des partenaires et sensibilisation des personnes âgées et/ou en situation de handicap

L'opérateur sollicitera les partenaires pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

L'opérateur devra faire connaître le dispositif chez d'autres acteurs locaux, relais auprès des publics cibles (aide à domicile, associations, personnel soignant, kiné, élus, secrétaires de mairie, élus locaux....) tout en proposant des actions de sensibilisation. Ces actions seront mises en œuvre à travers une communication adaptée, des temps d'échange collectifs et des actions d'information-formation, en lien avec les services du Département.

Par ailleurs, les personnes en situation de handicap bénéficient d'un accompagnement de la Maison Départementale de l'Autonomie (MDA) pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le cadre d'un dispositif départemental. L'opérateur d'OPAH sera ainsi chargé d'orienter les ménages concernés vers la MDA.

Accompagnement des ménages et des aidants

L'opérateur d'OPAH sera chargé d'accompagner les personnes concernées dans le montage de projets d'adaptation de leurs logements, conseil technique, simulations financières, montage de dossiers de demande de subventions, conseils d'usage, orientation éventuelle vers des partenaires pour la mise en place d'aides à domicile.

L'accompagnement dans l'adaptation du logement devra également être l'occasion de préconiser des interventions pour améliorer la performance et le confort énergétique des logements. C'est-à-dire que l'opérateur devra amener une réflexion globale sur l'ensemble du logement et préconiser des solutions sur le long terme : création d'unité de vie plus petite, accessible et confortable, mise en accessibilité du rez-de-chaussée, amélioration du confort énergétique des logements.

Enfin, l'opérateur mobilisera l'ensemble des aides disponibles pour financer le projet : Anah, Département, Caisses de retraites, Procvivis, etc.

3.2.2 Objectifs

Lorsqu'ils sont techniquement possibles et qu'ils permettent d'améliorer les conditions de vie des personnes âgées ou de personnes en situation de handicap, des travaux d'adaptation dans les logements seront préconisés.

Sur ce volet un objectif de 150 propriétaires occupants est fixé (*cf. Article 4 objectifs*)

Indicateurs de suivi du volet autonomie de la personne dans l'habitat

- Suivi d'avancement des dossiers : nombre de visites, de dossiers déposés, de dossiers soldés par type
- Outil cartographique de suivi des dossiers

3.3 Volet patrimonial et environnemental

3.3.1 Descriptif du dispositif

Les arpentages de terrain menés sur 11 communes du territoire et notamment sur Nyons et Buis-les-Baronnies, ont permis de mettre en avant le caractère exceptionnel du patrimoine local. Ces centres anciens constituent à plus d'un titre, un patrimoine à conserver, à mettre en valeur et à restaurer.

Les richesses architecturales sont parfois menacées par un défaut d'entretien courant ainsi que des interventions inappropriées. La préservation et la mise en valeur du patrimoine constituent des enjeux majeurs des interventions engagées dans l'OPAH tant sur les périmètres en renouvellement urbain que sur les secteurs renforcés.

Tout au long de l'animation de l'opération, des actions seront engagées pour favoriser des restaurations et des réhabilitations pérennes de qualité. Les projets d'isolation thermique devront, tant dans leur conception que dans le choix des techniques et matériaux, tenir compte des caractéristiques du bâti concerné : composition des murs, fonctionnement hygrométrique, éléments patrimoniaux à préserver (matériau noble apparent en façade, modénatures, menuiseries, etc.).

Il conviendra donc :

- De sensibiliser les propriétaires à la valeur patrimoniale de leur bien et aux risques de dégradation et de dévalorisation qu'entraîne son absence d'entretien,
- De veiller au respect des prescriptions de l'ABF dans le dépôt de permis de construire et déclaration préalable et leur mise en œuvre.

Par ailleurs, une attention sera portée sur des choix de rénovation minimisant l'exposition des populations à des facteurs de risque et améliorent le cadre de vie et le bien-être des habitants (urbanisme favorable à la santé) à savoir :

- les projets de rénovation thermique (confort d'hiver et d'été)
- la qualité de vie intérieure (qualité acoustique, qualité de l'air intérieur, luminosité, distribution et agencement des pièces de vie)
- l'éloignement des sources de pollution (sonores, air extérieur...)

Les outils suivants sont mobilisables :

Opération façade : Dans le cadre des actions du programme Petites Villes de Demain, les communes de Nyons et Buis Les Baronnies souhaitent intervenir en faveur de la requalification des façades sous condition du respect des préconisations architecturales sur les périmètres établis. Les 9 autres communes volontaires pour porter des actions sur leur centre-bourg ont également souhaité apporter un financement sur le ravalement de façade dans le cadre d'une opération façade portée par la CCBDP.

Sur ces périmètres, une aide financière est apportée par les communes et participe à la redynamisation des cœurs de ville grâce à la réhabilitation des façades des périmètres des centres anciens.

Les périmètres d'opération façade sont définis pour les communes de Nyons et Buis-les-Baronnies et restent à valider en lien avec l'architecte-conseil du territoire et l'UDAP pour les 9 autres communes, ces périmètres restent à valider en lien avec l'architecte-conseil du territoire.

Afin de préparer la mise en œuvre opérationnelle de cette opération façade, l'opérateur devra proposer au préalable un cahier de prescriptions architecturales et un nuancier, qui devra être adapté aux spécificités de chaque commune tout en tenant en compte des actions achevées ou en cours :

- étude colorimétrique en cours de finalisation pour la commune de Nyons
- opération façade réalisée par la commune de Buis les Baronnies (dans le cadre des précédentes OPAH)
- opération façade en cours sur la commune de Montbrun les Bains
- opération façade à venir sur la commune de Rémuzat

L'opérateur participera aux groupes de travail avec les partenaires impliqués dans la valorisation du patrimoine sur le territoire : DRAC, ABF, CAUE et les communes pour définir le contenu du cahier de prescriptions architecturales, intégrant des prescriptions par élément (façade, fenêtres, volets, modénatures, etc.). L'architecte conseil de la CCBDP sera également partie prenante. Dans le cadre de ces groupes de travail, le prestataire pourra proposer un modèle de fiche de visite-conseil ainsi qu'une fiche de prescription architecturales à destination des ménages.

Accompagnement des ménages :

L'objectif est de proposer une assistance technique aux propriétaires, lors de l'élaboration et du suivi du projet de réfection de façade de leur immeuble et une aide financière pour la réalisation des travaux de ravalement de façades :

- Aides des communes de 30% plafonnées à 30€ / m² et 3 000 € de la part des communes de Nyons et Buis Les Baronnies sur les périmètres renouvellement urbain
- Aides des communes de 30% plafonnées à 30€ / m² et 3 000 € de la part des communes volontaires (9 centre-bourgs pré-identifiés) sur les périmètres renforcés

Soutien de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) aux rénovations respectueuses du patrimoine :

Concernant le périmètre « renouvellement urbain », l'ensemble des autorisations de travaux seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Afin d'accompagner cette mise en valeur, (UDAP) dispose de crédits appelés « abords de monuments historiques » pour accompagner financièrement la restauration du patrimoine.

D'autres dispositifs pourront être également mobiliser : outils de défiscalisation, label de la Fondation du Patrimoine et le dispositif « Malraux »...

3.3.2 Objectifs

Les objectifs se déclinent selon les axes suivants :

- Participer au développement de l'attractivité des communes,
- Répondre aux différents enjeux articulant préservation du patrimoine, rénovation énergétique et aspects sécuritaires,
- Rénover le bâti dans le respect des techniques de construction et en harmonie avec les espaces urbains qui l'entourent

Pour les communes PVD, un objectif de 6 dossiers façade par an est poursuivi en périmètre renouvellement urbain tandis que pour les communes « secteurs renforcés » l'objectif est de 9 dossiers façade par an.

Indicateurs de suivi du volet patrimonial et environnemental

Dans le cadre de l'OPAH :

- Nombre d'interventions couplant rénovation de façades et intervention dans les logements, et prise en compte du volet patrimonial dans les rénovations

Dans le cadre de leurs opérations façades portées et évaluées par chaque commune :

- Nombre de projets de ravalement réalisés et montant des aides attribuées par commune

Les volets dédiés à l'accompagnement renforcé voire coercitif

3.4. Volet foncier

3.4.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier est défini en lien avec le projet urbain de chaque commune. Dans le cadre de la revitalisation des Petites Villes de Demain, l'OPAH consistera à accompagner les opérations de restructuration urbaine à l'échelle d'îlots ou à l'échelle plus restreinte des immeubles, sur le secteur renouvellement urbain.

Les cibles

- Les bâtiments en cours d'acquisition,
- Les logements structurellement vacants, dégradés ou vacants
- Les immeubles à la vente situés à proximité des îlots ou immeubles à enjeux

3.4.2 Objectifs

L'OPAH doit poursuivre et renforcer les actions suivantes.

Veille sur les ventes et acquisitions

La sensibilisation des acteurs privés à travers un suivi régulier des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA)

- Une veille sur les ventes au sein des périmètres « renouvellement urbain » pour vérifier les transactions immobilières. Le suivi des DIA sera assuré par chaque commune qui interpellera et transmettra à l'opérateur la liste des acquéreurs. Cette veille sera élargie au périmètre des communes en secteurs renforcés.
- L'information systématique par l'opérateur de chaque nouveau propriétaire de l'existence et des modalités d'intervention de l'OPAH.
- La visite par l'opérateur des biens s'ils font partie de la liste des logements identifiés comme potentiellement dégradés ou s'ils ont fait l'objet d'une procédure de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou de dégradations ponctuelles.

L'acquisition potentielle de biens :

- Les communes pourront exercer leur droit de préemption urbain (DPU), notamment sur les immeubles repérés comme dégradés ou sur lesquels il y a de la suspicion de logements insalubres.
- Les communes pourront mobiliser d'autres leviers, notamment les biens sans maître dont les délais d'acquisition sont réduits à 10 ans au sein du périmètre ORT.

Etude d'éligibilité RHI/THIRORI – îlots des remparts Buis les Baronnie - (cf. détail et contenu en annexe n° 4)

Indicateurs de suivi foncier

- Nombre de DIA
- Nombre de conseils apportés suite DIA- nombre de logements visités suite DIA

3.5 Volet immobilier

3.5.1 Descriptif du dispositif

Les centres anciens des Nyons et Buis-les-Baronnies sont en partie composés de logements en mauvais état, souvent vacants ou qui appartiennent à des propriétaires avec des revenus modestes. Phénomène moins identifié jusqu'à présent, les communes sont également confrontées au développement du nombre de logements dédiés à la location de courte durée à des fins touristiques et à une part de résidences secondaires dans le parc de logements en centre-ancien conséquente. Cette tendance entraîne un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension. Cette situation est préjudiciable pour les ménages locaux, notamment les jeunes qui sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement abordable.

Par ailleurs, le profil modeste des habitants et des nouveaux arrivants (principalement des locataires), la part des ménages locataires privés plus importante dans les centres, ainsi qu'une offre locative de mauvaise qualité dans des logements anciens incitent à proposer un rééquilibrage des statuts d'occupation et en faveur d'une offre locative sociale qualitative.

Les cibles :

- Le parc des propriétaires occupants : permettre aux propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes d'effectuer des travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration de leur logement dégradé. Encourager par des primes le retour des propriétaires occupants dans les centres sous condition de ressources des ménages.
- Le parc locatif : produire une nouvelle offre en mobilisant le parc vacant ou améliorer les conditions d'habitabilité des locataires, sous réserve d'un loyer maîtrisé et d'un conventionnement.

La vacance constitue une cible privilégiée de l'intervention dans le cadre de l'OPAH, notamment au cœur des interventions en renouvellement urbain et sur les périmètres renforcés. Le volet lutte contre la vacance est intimement associé au volet Lutte contre l'habitat indigne.

Suivi des immeubles prioritaires dans les périmètres « renouvellement urbain » et « secteurs renforcés »

L'OPAH cible entre autres une liste d'immeubles prioritaires repérés vacants et en mauvais état avec un potentiel résidentiel (**annexes n°2 à 13 : liste et carte de localisation des adresses présentées**). Les logements repérés bénéficieront d'une animation proactive. Pour impulser une dynamique de rénovation et aller vers les noyaux durs de réhabilitation, une quarantaine d'adresses prioritaires sur les périmètres en renouvellement urbain et 5 à 10 par communes en secteurs renforcés, en lien avec des situations de forte dégradation et/ou de blocage (foncier ou contact non abouti), d'habitat indigne et/ou de vacance ont été retenues pour faire l'objet d'un accompagnement proactif. Ces adresses prioritaires ont été repérées par le croisement des fichiers fonciers, des relevés de terrains et les échanges avec les maires des communes. Ces diagnostics devront être réalisés au cours des 2 premières années de l'opération.

Sur les immeubles prioritaires retenus pour faire l'objet d'un accompagnement pro-actif, l'opérateur de l'OPAH ainsi que ses partenaires devront réaliser un suivi resserré incluant :

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

L'enjeu, sur ces immeubles, est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et le cas échéant leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération. Des actions d'accompagnement spécifiques devront être déployées également à l'égard des ménages en situation d'habitat indigne pour protéger leur santé et leur sécurité et permettre l'amélioration de leurs conditions de logement. Ces actions comprennent à minima l'information des ménages sur les risques existants dans leurs logements et les précautions à prendre, et peuvent aller jusqu'à la réalisation de missions d'assistance sanitaire et sociale en vue d'un hébergement temporaire ou d'un relogement définitif.

La liste des immeubles prioritaires pourra évoluer au cours de l'OPAH, suivant les repérages réalisés, la complexité des situations et l'avancement des projets sur validation du comité de pilotage (sans avenant à la convention d'OPAH).

L'équipe de suivi-animation s'inscrit dans une démarche active de mobilisation des propriétaires.

Actions complémentaires à l'OPAH, inscrite dans le cadre de l'ORT

Pour Buis-les-Baronnies :

Concernant l'amélioration de l'habitat, un diagnostic de situation des logements sociaux publics est prévu par DAH, bailleur social du Département. Un travail est en cours pour optimiser les bases fiscales et la commune souhaite activer les leviers fiscaux « habitat » possibles et adaptés (Taxe sur les Logements vacants).

Concernant la création de logements, le PLU communal a été révisé en février 2022 avec notamment trois OAPs « logements » :

- OAP Grands Jardins – AUa1 - 2 906 m²) avec un objectif de 6 logements minimum
- OAP Grands Jardins– AUa1 (6600 m²) avec un objectif de 40 logements minimum
- OAP Tènement Ducros – Avec l'appui de l'EPORA, une étude de faisabilité a été finalisée en novembre 2023 pour confirmer les options d'aménagement de ce tènement (Estimation de 34 à 48 logements) et la projection financière. Une seconde phase de négociation entre l'EPORA et les propriétaires devrait début mi-2024 sur la base de cette étude.

D'autres projets de création sont également identifiés :

- Un projet de création de 21 logements dans le quartier sousville est porté par DAH avec un début des travaux au 1er trimestre 2024. Ce projet comprend 18 logements « seniors » et 3 logements « famille » en location.
- Une réflexion est en cours avec le Foyer Constantin de Nyons et la CCBDP pour la création d'un Foyer des Jeunes Travailleurs et de logements temporaires au 2e étage du bâtiment dit Du Dauphin (Espace acquis par la commune dans le cadre de la reconstruction de la Mairie).
- Suite à une mise aux enchères, le bâtiment dit de l'ancienne pharmacie a été acquis par l'EPORA en 2022 à la demande de la commune pour un projet de création de services / commerces en rez-de-chaussée et de logements aux étages.

Pour Nyons :

Le programme d'amélioration de l'habitat existant sera financé pour la partie communale par la majoration de 15% de la THRS qui trouve à s'appliquer à compter de 2024.

Chaque année, la commune réhabilite également en régie une partie de son parc de logements en vue de les remettre progressivement sur le marché locatif.

Par ailleurs, un vaste programme de rénovation des studios proposés par le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) a été engagé par la mairie en 2018 au travers de la réhabilitation de 15 logements.

En 2024, il s'achèvera par la rénovation des 2 studios du RDC et **la transformation des locaux administratifs du Foyer en 3 nouveaux logements (début des travaux en avril 2024).**

En matière de création de nouveaux logements, la commune a identifié lors de son dernier PLU de 2019 un certain nombre d'OAP potentielles, au premier rang desquelles figure l'urbanisation du quartier de SALERAND (OAP « Les terrasses de SALERAND »). Ce projet, porté par DAH et la commune de NYONS, a pour objectif d'ouvrir environ 220 logements en 4 phases successives (sur une période de 12 ans) répondant **aux besoins de la population locale et notamment des jeunes ménages**. Une typologie variée de produits constitue la colonne vertébrale de ce programme, avec des lots à construire, des maisons en bande et du petit collectif. Il s'agit en effet d'accueillir une population diversifiée aux revenus divers qui habite dans un quartier agréable et bien aménagé, raccordé au reste de la ville. EPORA qui est chargé des acquisitions foncières, va déposer au printemps 2024, un dossier de déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant de lancer s'il y a lieu les opérations d'expropriation.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI): un outil pouvant être envisagé sur le centre-ville de Buis-les-Baronnies

C'est une opération d'aménagement définie par l'article L313-4 du code de l'urbanisme. Elle vise à imposer aux propriétaires une rénovation globale de leur immeuble, dont les locaux sont à usage d'habitation : travaux de remise en

état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles »

Elle peut aboutir à une expropriation (non obligatoire) du propriétaire par la collectivité en cas de non-réalisation des travaux : Procédure reposant sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation ». Des financements THIRORI mobilisables sous conditions en cas d'acquisition du bien (40% du déficit d'opération).

A l'issue des diagnostics réalisés sur les immeubles prioritaires, la stratégie d'intervention pourra être dirigée vers la prise d'une DUP ORI. Cet outil a été retenu par la Mairie de Buis-les-Baronnies pour être mis en œuvre sur des immeubles où cette procédure permettrait de débloquer la situation. Une estimation d'accompagnement de 2 immeubles en ORI a été prévu dans le cadre de cette OPAH.

Le Permis de Louer un outil à mettre en place sur la commune de Nyons

À Nyons, le Permis de Louer est souhaité sur l'ensemble du périmètre communal. Ce dispositif complémentaire à l'OPAH permettra d'avoir une meilleure visibilité sur le parc locatif et sur la pratique des propriétaires bailleurs. En complémentarité de l'analyse des diagnostics, des visites des pourront être prévues. La présente OPAH ne couvre pas la mise en œuvre du Permis de Louer.

Des aides complémentaires aux aides de l'Anah dans le cadre d'un dossier travaux lourds, propriétaires occupants pourront être apportées :

- Une aide de 5% plafonnée à 2500 € des travaux subventionnables pour les ménages "très modestes" et "modestes"
- Aides des communes de 5% supplémentaires plafonnés à 2 500 € de la part des communes de Nyons et Buis Les Baronnies sur les secteurs en renouvellement urbain

Un objectif de 10 dossiers par an est poursuivi (*cf. Article 4 objectifs*)

Les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs :

- Des aides à la rénovation (travaux) des logements locatifs conventionnés avec ou **sous condition de conventionnement avec l'Anah**
- Dans le cas des dossiers travaux avec conventionnement, des aides complémentaires des collectivités pour les dossiers travaux lourds et autres travaux (mise sécurité, Ma Prime Rénov', transformation d'usage)
 - Une aide de 10% plafonnée à 5 000 € par logement apportée par la CCBDP.
 - Une aide des communes de 10% supplémentaires plafonnés à 5 000 € de la part des communes de Nyons et Buis-les-Baronnies sur le périmètre renouvellement urbain.

Un objectif de 15 dossiers par an est poursuivi soit 7 dossiers en travaux lourds, 2 mises en sécurité, 4 Ma Prime Rénov, et 3 transformations d'usage. A noter que cet objectif annuel est fixé en complément des 3 dossiers propriétaire bailleurs hors secteurs RU (financement uniquement de la part de la CCBDP) pour un prévisionnel de 1 travaux lourds, 1 mise en sécurité, 1 Ma Prime Rénov' (*cf. Article 4 objectifs*).

Pour les dossiers propriétaires bailleurs économie d'énergie (Ma Prime Rénov' ou Habiter Mieux), des aides seront apportées aux propriétaires bailleurs pour encourager le conventionnement des loyers :

- Une prime CCBDP de 3 000 € pour la rénovation des parties communes d'un immeuble (Loc 1, 2 ou 3)
- Une prime supplémentaire de 3 000 € sur les secteurs « renouvellement urbain », apportées par les communes (Loc 1, 2 ou 3)

Sur ce type de dossier, la réglementation permet désormais aux propriétaires bailleurs de prétendre à des aides pour la rénovation énergétique de leur logement locatif sans condition de conventionnement. La CCBDP et les communes de Nyons et Buis-les-Baronnies, défendent la volonté de conditionner l'attribution d'aides complémentaires des collectivités au conventionnement des loyers. Ainsi, lors de l'accueil d'un porteur de projet, une simulation financière intégrant les aides au conventionnement des collectivités pourra être présentée. La convention pourra prendre la forme

d'une "convention sans travaux".

Un objectif de 5 dossiers par an est poursuivi soit 4 dossiers économie d'énergie en secteur RU et 1 à l'échelle intercommunale hors secteur RU (cf. Article 4 objectifs).

Enfin dans le périmètre renouvellement urbain, des aides complémentaires seront apportées par les communes de Nyons et Buis-les-Baronnies pour le traitement des parties communes dans le cas d'un immeuble en monopropriété composé de plusieurs logements appartenant à un seul propriétaire bailleur (sans condition de conventionnement) :

- Une aide de 2 000 € apportée pour la rénovation des parties communes d'un immeuble
- Une aide de 1 000 € pour la mise en accessibilité d'un immeuble

Un objectif de 4 dossiers parties communes par an et 3 dossiers accessibilité par an est poursuivi (cf. Article 4 objectifs).

3.5.2 Objectifs

Le volet immobilier de l'OPAH a pour objectif d'améliorer durablement le parc de logements privés, de produire une offre locative permanente en résidence principale de qualité à loyer maîtrisé en adéquation avec les demandes spécifiques des populations, en particulier pour les seniors et les jeunes.

La remise sur le marché des logements inoccupés permettra de participer à la redynamisation du territoire. L'OPAH a pour objectif de permettre aux communes de disposer d'un outil en faveur du réinvestissement des biens vacants. L'objectif de cette action est de :

- Retrouver de l'attractivité résidentielle en produisant une offre nouvelle de qualité à destination des accédants à la propriété ou de ménages locatifs,
- Rendre les périmètres en renouvellement urbain et périmètres renforcés de l'OPAH suffisamment attractifs pour des investisseurs afin d'atténuer les surcoûts de travaux des immeubles les plus dégradés,
- Renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de produire une offre de logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Des aides ciblant la rénovation des logements vacants et dégradés

Dans le but de favoriser la sortie de vacance et la création d'une nouvelle offre de logements, la CCBDP et ses partenaires ont reconduit la mise en place d'aides conséquentes pour la réalisation de travaux lourds, sur les immeubles vacants, à destination des propriétaires occupants et bailleurs.

Les mesures d'accompagnement

- Mission d'information, de communication, de prospections spécifiques auprès des propriétaires de logements vacants ou dégradés
- Accompagnement des propriétaires dans le montage des dossiers

Faire venir des ménages accédants dans les centres anciens

Au regard de la tension du marché et des difficultés des ménages locaux et en particulier les jeunes actifs de se loger, la CCBDP prévoit également un régime d'aide à la réhabilitation travaux lourds et à la rénovation énergétique accessibles aux propriétaires éligibles aux aides de l'Anah. Le Département viendra également abonder cette prime (cf. Aides Département de la Drôme – règles d'application p.49).

Indicateurs de suivi du volet immobilier

- Actions d'information, de communication et d'accompagnement : nombre de permanences, nombre de personnes reçues, nombre d'animations (réunions d'information, articles presse...)
- Volet quantitatif : nombre de dossiers et logements déposés / par thématique / par statut (PO,PB avec ou sans conventionnement, SDC) / immeuble prioritaire concerné ou pas, logements visités, dossiers soldés, accession-amélioration, logements occupés ou vacants etc...
- Outil cartographique de suivi

3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.6.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé est une priorité de l'OPAH. En effet, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques d'habitat indigne sur le territoire. A l'échelle de l'intercommunalité, près de 1500 logements peuvent être considérés comme potentiellement dégradés (croisement des logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau de 400m², inspiré des PPPI). Des situations de dégradations importantes ont été confirmées lors du repérage de terrain, notamment sur les communes de Buis les Baronnies et Nyons, avec plus de 140 immeubles repérés comme dégradés. Également, près de 150 immeubles ont été qualifiés de dégradés sur les communes ayant bénéficié d'un relevé de terrain dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécents ou PIG LH2I (opérateur : SOLIHA Drôme) poursuivra son action sur l'ensemble du territoire intercommunal **excepté sur les centres-bourgs de Nyons et Buis-les-Baronnies**, qui, au regard des besoins et dispositifs envisagés (exemple : permis de louer) comporte des objectifs spécifiques en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Par conséquent, l'opérateur d'OPAH dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne aura pour rôle le repérage sur le terrain de tous les logements dégradés, énergivores, habités par des personnes à mobilité réduite ou dépendante, susceptibles de nécessiter un accompagnement...et plus spécifiquement sur le périmètre renouvellement urbain, cette mission sera renforcée avec une cellule LHI en charge de :

- La réception des signalements
- La réalisation d'un diagnostic social auprès des occupants et accompagnement dans l'accès à leurs droits et au relogement le cas échéant et accompagnement sanitaire et social renforcé
- Une visite technique du logement et qualification des désordres avec rédaction d'un rapport en lien avec les réglementations applicables
- La définition d'une stratégie pour faire cesser les conditions d'habitat indigne et appui à la décision auprès des autorités compétentes sur les procédures à engager
- L'accompagnement des propriétaires dans la remise en conformité de leur logement, voire son amélioration globale (conseil technique et montage des dossiers de subventions)
- L'animation des instances de coordination partenariale de suivi de la LHI
- L'acculturation à la LHI (auprès des élus, des techniciens, des acteurs locaux...) et conseils juridiques sur les procédures (relecture des courriers et arrêtés par exemple)

3.6.2 Objectifs

Différents modes opératoires ont été définis pour assurer cette mission.

1/Un travail de repérage à consolider à partir des d'adresses déjà identifiées comme nécessitant une action proactive et par le biais de différents leviers : visites de terrain, suivi des DIA, signalements...L'opérateur se basera dans un premier temps sur le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire (adresses identifiées) qu'il complètera avec ses visites de terrain, les contacts réguliers et les signalements transférés par les partenaires locaux et acteurs de terrain (travailleurs sociaux du Département et de la MSA, services d'aide à domicile, CCAS, CMS, ADIL, CAF, élus, SPPEH, etc.). Il sera également nécessaire de tisser un partenariat avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures, relayé par des signalements des Maires des communes. Dans un second temps, le prestataire proposera une stratégie d'intervention en lien avec les services compétents (communes, CCDB, Agence Régionale de Santé, DDT, SPPEH, les services d'action sociale, les caisses de retraite, etc.)

Ces actions de repérage se feront en articulation avec les dispositifs en cours au niveau départemental :

- le PIG LH2i
- le SLIME

Les prestataires de ces deux dispositifs, respectivement confiés à SOLIHA Drôme et le CEDER, redirigeront vers l'OPAH les situations à accompagner dans le périmètre renouvellement urbain. L'opérateur renverra pareillement les situations nécessitant un accompagnement lié à l'habitat indigne ou la précarité énergétique, repérées lors des animations, sur l'ensemble du territoire intercommunal, vers ces deux dispositifs, au besoin.

Plus spécifiquement sur le périmètre renouvellement urbain des centres historiques de Nyons et Buis-les-Baronnies :

2/ Un accompagnement des ménages

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé. Ainsi, les immeubles prioritaires ciblés pourront faire l'objet le cas échéant des accompagnements suivants :

- Information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs,
- Mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux des communes (services sociaux et pôle solidarité, services sociaux du département, CAF, MSA...),
- Evaluation sanitaire et sociale, orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux,
- Réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire),
- Accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires ; orientation vers l'ADIL,
- Travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire,

3/ Un accompagnement des propriétaires, gestionnaires et syndicis

L'opérateur en charge du suivi-animation aura pour mission, sur le périmètre « renouvellement urbain » de :

- Réaliser les visites techniques des logements suite à un signalement. Il viendra en appui technique du service de la mairie chargé du suivi de la procédure. Les visites seront réalisées conjointement par la commune et l'opérateur.
- Diagnostiquer les logements, estimer le coût des travaux, établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'Anah et de l'ARS,
- Informer les propriétaires, gestionnaires et syndicis des conséquences pour la sécurité et la santé des habitants, et sur leurs droits et responsabilités pénales,
- Assurer une assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières : aide à l'établissement du programme de travaux, réalisation des diagnostics nécessaires, recherche de financements adaptés, constitution et suivi des dossiers de demande de subventions.
- Faire remonter les cas d'indécence à la CAF et plus généralement (cas de situation indigne et/ou dégradé) en coordination avec les communes et l'ARS

4/Des actions de sensibilisation et d'accompagnement à travers le déploiement du volet incitatif (subvention, accompagnement, défiscalisation...) de l'OPAH et la mise en œuvre de procédures publiques coercitives. Le traitement de l'habitat indigne nécessite dans certains cas de mener des actions volontaristes envers les propriétaires défaillants, bloquants ou passifs. Le volet coercitif mobilise les pouvoirs de police du Maire et du Préfet. Des travaux d'office pourront être envisagés en dernier recours si les actions coercitives ne portent pas leur fruit. Le dispositif d'opération de restauration immobilière (ORI) pourra être également mobilisé sur Buis Les Baronnies. Et enfin, le volet curatif, qui intègre les procédures de résorption de l'habitat indigne (RHI) en fonction des opérations et des études réalisées sera aussi étudié.

Par ailleurs, l'opérateur devra informer et sensibiliser les élus au dispositif de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé afin qu'ils soient intégrés au réseau de signalement et parties prenantes dans la résolution des situations. L'opérateur sera chargé de l'appui des élus dans la mobilisation de leurs pouvoirs de police en matière de LHI (suivi des procédures, transmission de modèles, conseils réglementaires, ...).

5/L'animation du réseau des partenaires et mise en place d'une cellule habitat indigne

L'opérateur de l'OPAH, en lien étroit avec le service habitat de la CCBDP mais également des communes concernées (Nyons et Buis-les-Baronnies), est en charge du suivi opérationnel des dossiers concernant le péril, l'insalubrité, le risque au plomb et le non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (*cf. détail et rôle chapitre 5, article 7*). Elle est en lien direct avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Précarité Energétique (PDLHI-PE) et son plan d'actions.

Les communes de Nyons et Buis Les Baronnies, désigneront un référent communal affecté au traitement de l'habitat indigne (interlocuteur de l'opérateur, visites, mise en œuvre et suivi des procédures, participation aux cellules LHI...).

Cette organisation devra permettre de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé en coordination avec la commune et l'ARS. Cette coordination sera initiée au moyen d'une réunion de lancement entre de la cellule LHI nouvellement constituée pour chaque commune, et ayant pour objet de présenter les dispositifs réglementaires applicables aux logements dégradés, indignes ou insalubres ainsi que les outils et critères de caractérisation des logements, des signalements de situations dégradées, indigne ou insalubre. Il s'agira également de définir la répartition des rôles, selon la caractérisation des logements, et les circuits de communication, de signalements entre les communes et l'ARS, dans le cadre donné par l'OPAH.

Les situations présumées d'habitat indigne ou insalubres repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain devront être systématiquement signalées à la commune et à l'ARS par transmission d'une fiche type de signalement, et débattues présentées et suivies dans le cadre du comité technique de l'opération.

Les communes et l'ARS communiqueront également à l'opérateur de l'OPAH les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH. Des visites conjointes seront organisées lorsqu'une double approche technique et sociale est requise pour l'analyse des situations.

Enfin, pour les communes, des formations seront proposées aux référents via le PDLHI-PE en coordination avec l'ARS, et la CCBDP.

Le suivi des situations sera effectué avec la mise en place d'Histologe, plateforme d'enregistrement et de signalement de mal logement, prévue pour fin 2024 en Drôme, qui nécessitera de se rapprocher du PDLHI-PE afin d'accompagner les communes dans l'appropriation de ce nouvel outil et voir comment mieux échanger sur le suivi des signalements. A défaut, un fichier de suivi conjoint des situations sera mis en place pour faciliter les échanges d'information entre la commune, l'opérateur, l'ARS, la CCBDP...

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain seront partagées avec les mairies. En cas d'échec au traitement amiable de ces situations avec les propriétaires des logements concernés, elles pourront faire l'objet d'échanges spécifiques au cours de réunions de cette cellule LHI. L'objectif est de définir la stratégie adaptée aux ménages, de proposer les moyens et outils pour résorber la problématique, tant sur l'aspect travaux que dans le besoin d'accompagnement.

Indicateurs de suivi du volet habitat indigne

- Nombre de signalements pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / mise en sécurité
- Nombre de diagnostics de logements réalisés
- Répartition par type des situations diagnostiquées
- Tableau de bord sur l'avancement des procédures publiques (péril, RSD, insalubrité, ORI...) et cartographies liées
- Nombre de procédures judiciaires engagées
- Nombre de travaux réalisés (avec ou sans aides de l'OPAH).

3.7 Volet copropriété en difficulté

3.7.1 Descriptif du dispositif

Seules les communes de Nyons et Buis les Baronnies sont concernées par ce volet, avec deux axes d'intervention.

- Un premier axe « **d'accompagnement fonctionnel, juridique et financier** » afin d'aider les copropriétés à s'organiser, se structurer, à redresser d'éventuelles situations d'impayées afin de réunir les conditions pour les amener vers un programme de travaux. Les travaux d'urgence de mise en sécurité et de salubrité devront être traités en priorité. Pour repérer les copropriétés et agir de manière préventive, des ateliers d'information et de formation seront à organiser à l'attention des copropriétaires, nouveaux acquéreurs et professionnels.
- Un deuxième axe « **du redressement à la mise en œuvre et au financement des travaux** » ciblant un maximum 8 copropriétés dégradées sur les 10 identifiées lors du repérage de l'étude ou d'autres copropriétés volontaires pour s'inscrire dans la démarche (un avenant à la convention sera alors nécessaire pour obtenir des financements Anah).

Les copropriétés ciblées sont composées de 12 lots d'habitation maximum, mais des actions collectives d'animation pourront être réalisées à destination de l'ensemble des copropriétés des deux communes.

A noter que dans le cas où l'opérateur serait sollicité par une copropriété saine ou fragile, un premier niveau d'information sera dispensé par l'opérateur (ou par le SPPEH), elle devra ensuite consulter des AMO pour contractualiser un accompagnement de la copropriété au titre de Ma Prime Rénov Copropriété. Ce type d'accompagnement n'est pas prévu dans la mission de l'opérateur d'OPAH.

Articulation avec la Veille d'Observation des Copropriétés

La CCBDP ne dispose pas des ressources techniques nécessaires pour développer une application de Veille et d'Observation des Copropriétés, ni pour en assurer la maintenance à long terme. En conséquence, la CCBDP s'appuie sur l'outil d'observation participatif web OLHAF (Observatoire local de l'Habitat et du Foncier), développé par l'ADIL de la Drôme, qu'elle mettra à disposition de l'OPAH.

OLHAF est un outil pré-opérationnel, de visualisation des copropriétés sur un fond géographique, permettant d'orienter l'action publique et privée de rénovation ou de renouvellement urbain. L'application OLHAF utilise l'ensemble des données sur les copropriétés mobilisables en l'état. (*Sources : MAJIC de la DGFIP ; DVF, RPLS, RIC, données INSEE,...*) et permet également l'enrichissement des données ouvertes qui devant être complétées par l'opérateur de l'OPAH : le mode de chauffage de l'eau chaude sanitaire, la qualité du bâti, la mobilisation du conseil syndical, les travaux réalisés...

Redressement, mise en œuvre et financement des travaux

Le mode opératoire qui sera mis en place est le suivant :

Phase 1 : repérage et pré-évaluation

Les copropriétés feront l'objet d'une visite des logements et des parties communes avec accord du syndic ou d'un propriétaire.

L'opérateur devra réaliser un diagnostic multicritère pour définir le niveau de priorité et le type d'intervention, du simple accompagnement des instances à la mise en œuvre et au financement de travaux sur les parties communes.

Le diagnostic multicritère comprendra les thèmes suivants :

- Une description générale des immeubles (nombre de lots, composition, organisation, statut de propriétaires, type de logements, résidences principales/ secondaires...),
- Le fonctionnement juridique et les modalités de gestion de la copropriété,
- Une description de l'environnement urbain,
- Une analyse de l'occupation,
- Une analyse du fonctionnement de la copropriété,

- Une analyse de la gestion financière de la copropriété,
- Une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la sécurité incendie,
- Une analyse patrimoniale,
- Une analyse technique du bâti en parties communes et privatives : complexité foncière, grille de dégradation, performance énergétique...

Phase 2 : entrée et étapes clés du dispositif d'animation OPAH

La recevabilité du projet sera établie sur la base de la composition de la copropriété, l'état de dégradation, le fonctionnement de la copropriété.

La présentation du dispositif en assemblée générale de copropriété se fera en présence de l'opérateur pour exposer les enjeux, l'intérêt du dispositif et faire voter une mission de maîtrise d'œuvre en vue de réaliser un diagnostic plus complet de l'immeuble et élaborer un programme de travaux

La définition du projet et son chiffrage, l'élaboration du plan de financement (chiffrage complet), la simulation des subventions collectives et individuelles seront assurés par l'opérateur en lien étroit avec la maîtrise d'œuvre et sous la validation préalable de l'ensemble des partenaires et les représentants des copropriétaires.

L'assemblée générale de vote des travaux sera organisée en présence de l'opérateur.

L'opérateur veille à la mise en œuvre du programme de travaux, s'assure de la demande préalable des autorisations d'urbanisme, et est chargé du dépôt des demandes de subventions.

L'opérateur constitue un appui aux copropriétaires – volet administratif, financier, technique au travers des demandes d'acompte et solde subventions.

L'opérateur devra veiller et mettre en place des actions pour assurer des bonnes relations entre les représentants de la copropriété, la transparence des modes de gestion, l'entretien régulier et pérenne de l'immeuble.

L'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation

A la suite du diagnostic, les copropriétés seront accompagnées dans leurs démarches afin de faciliter leur redressement. L'opérateur appuiera les copropriétés et les conseillera sur le programme de travaux / phasage / plan de financement à mettre en œuvre, les différentes aides possibles, le montage des dossiers et les étapes du processus de validation (prise de décision, budget copropriété, assemblée générale, suivi chantier...).

Ces actions constituent des préalables indispensables à tout engagement de travaux qui doivent se faire sur des bases juridiques et foncières solides pour éviter tout blocage. Cela demande beaucoup de pédagogie, de temps et de force de conviction vis-à-vis des propriétaires privés.

Aide aux travaux des copropriétés en difficulté :

En complémentarité d'une aide de l'Anah au Syndicat de copropriétaires au titre des "Copropriétés dégradées", une aide de la CCBDP (5%) des Mairies de Nyons et Buis Les Baronnies (5%) viendra bonifier les aides de l'Anah, sans possibilité de plafonnement.

3.7.2 Objectifs

Il est proposé la réalisation de 8 diagnostics multicritères (cf. liste en annexe n°14). Si au cours de l'animation d'autres copropriétés s'avéraient en difficultés, celles-ci, par voie d'avenant à la convention d'OPAH pourrait intégrer la liste des copropriétés dégradée fléchée immeubles prioritaires.

Compte-tenu de la complexité des dossiers en copropriété, le nombre de dossiers copropriétés en phase travaux est évalué à 3. Ils seront retenus en fonction de la maturité des projets et de la mobilisation des copropriétaires. Cet objectif pourra être revu en cours d'opération.

Indicateurs de suivi volet copropriété en difficulté

Sur l'axe 1 - prévention / animation / formation / accompagnement

- Nombre d'ateliers thématiques, nombre de participants
- Nombre de conseils personnalisés suite aux ateliers : copropriétés ayant entamé des démarches de clarification des statuts (rédaction d'un règlement, immatriculation, désignation d'un syndic, réalisation de l'état descriptif de division, mise en place des outils de gestion ...)
- Tableau de bord de suivi des contacts : nombre de lots (logements, commerces), statut des propriétaires (PO/PB), occupation, état de dégradation, modalités de fonctionnement, outils de gestion...
- Nombre de copropriétés immatriculées

Sur l'axe 2 – redressement / copropriétés en difficulté

- Nombre de diagnostics multicritères
- Avancement des immeubles : phases redressement, études, plan de financement, montant des travaux, aides financières accordées...
- Nombre de dossiers déposés
- Montant des travaux réalisés et subventions allouées

Les volets transversaux

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social est transversal aux différents volets de la présente convention : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements, copropriétés en difficulté. Il a pour objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Évaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

Les interventions proposées dans le cadre de l'OPAH sont les suivantes :

- Proposer aux ménages repérés comme en difficulté une évaluation sociale pour déterminer la nature des difficultés, permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH, solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires possibles.
- Coordonner différents partenaires et intervenants au moyen de la « cellule LHI » permettant un suivi des situations de logements indignes, d'accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité, veiller au respect du droit des occupants.

Les ménages seront orientés vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH ne doit en effet **en aucun cas se substituer** à celui des travailleurs sociaux des communes ou du Département.

L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (CCAS, associations, CAF, MSA, caisses de retraite, Procivis) et dispositifs en vigueur (PIG LH2I et SLIME) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

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

L'OPAH à travers la réhabilitation du parc locatif va permettre de développer des logements à loyers conventionnés sociaux répondant aux besoins en logements des ménages à revenus modestes et très modestes. Afin de sécuriser les bailleurs et accompagner les ménages, les bailleurs auront la possibilité de recourir à l'intermédiation locative. Les porteurs de projets seront notamment encouragés à s'inscrire dans cette démarche en bénéficiant d'avantages fiscaux complémentaires.

3.8.2 Objectifs

Le volet social de l'OPAH comporte des mesures d'ordre social afin d'accompagner les ménages en difficultés. Un partenariat sera instauré entre l'opérateur en charge du suivi-animation, les travailleurs sociaux du département, CCAS, structures sociales et autres partenaires (CAF, MSA, Procvivis...).

Indicateurs de suivi du volet social

- Nombre d'évaluations sociales réalisées par l'opérateur,
- Orientation des dossiers ou résolution (nombre de dossiers travaux, nombre d'accompagnement au relogement)

3.9 Volet urbain

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'étude a montré que les problématiques de dégradation, vacance, habitat indigne sont présentes sur le centre-bourg des communes de Nyons et Buis-les-Baronnies. Ces derniers s'inscrivant dans une réflexion de revitalisation du territoire (convention ORT signée en juillet 2023) initiée par le programme Petites Villes de Demain. Par conséquent, il apparaît pertinent de définir un volet urbain à cette OPAH, concernant spécifiquement le périmètre renouvellement urbain. Ce volet permettra ainsi de traiter les aspects urbains, sociaux, patrimoniaux, paysagers et environnementaux des centres anciens de Nyons et Buis-les-Baronnies dans l'objectif de maintenir une attractivité forte et des centralités dynamiques. En effet, l'OPAH en renouvellement urbain participera en premier lieu, au maintien de centres-villes habités en intervenant directement sur la requalification des immeubles d'habitation, la diversification de l'offre de logements mais également en visant le maintien des commerces de proximité en centre ancien et à la redynamisation de l'offre commerciale et artisanale.

De ce fait les orientations stratégiques (OS) définies dans le projet PVD des communes de Nyons et Buis-les-Baronnies viendront soutenir la dynamique de l'OPAH dans l'objectif de renforcer la revitalisation de ces communes autour des besoins repérés dans le diagnostic :

Pour Nyons

Un certain nombre d'actions regroupées autour de plusieurs thématiques ont été retenues dans l'Opération de Revitalisation de Nyons. Elles ont précisément pour **objectifs de confirmer la centralité de Nyons et de renforcer son attractivité.**

Certaines étaient déjà engagées lors de l'élaboration de ce document et d'autres restaient à lancer sur la durée du contrat.

PATRIMOINES

ACTIONS FINALISEES OU EN COURS	<ul style="list-style-type: none"> • Étude sur les patrimoines immatériels (fonds LEADER et CVV) • Diagnostic pour la résorption des désordres dans l'église St Vincent (fonds CVV) • Révision des besoins d'occupation des bâtiments communaux (en régie) • Etude colorimétrique à venir prochainement (fonds CVV/BDT) • Charte de valorisation du centre-ville en cours d'élaboration (en régie)
--------------------------------	---

FICHES ACTION	4. Développement d'une signalétique touristique (patrimoines immatériels) 5. Travaux de déshumidification de l'église St Vincent
---------------	---

AMENAGEMENTS URBAINS

ACTIONS FINALISEES OU EN COURS	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement des berges de la digue (1/2) • Création d'un parc arboré • Aménagement du secteur de la Maladrerie • Expérimentation : piétonnisation estivale du marché du jeudi matin • Création d'un terrain multisports • Création d'un terrain de paddel • Etude d'aménagements urbains du quartier de la Pousterle-Toesca • Aménagement du Skatepark
FICHES ACTION	6. Etude d'optimisation de la circulation et du stationnement 7. Aménagements du quartier de la Mochatte 8. Etude pour l'ouverture du jardin de la tour Randonne 9. Aménagements urbains : Place de la République 10. Liaison au centre-ville de l'urbanisation « Les Terrasses de Salerand » 11. Aménagement de la digue
AUTRES ACTIONS EN DEHORS DE L'ORT	<ul style="list-style-type: none"> • Extension zone d'activités du Grand Tilleul (CCBDP)

TRANSITIONS

ACTIONS FINALISEES OU EN COURS	<ul style="list-style-type: none"> • Extinction de l'éclairage public la nuit • Rénovation thermique du groupe scolaire de Sauve • Mise en électrique du Nyonsbus • Mise en avant des mobilités non carbonées et de l'activité physique : bases trail sur le territoire communal et voie verte entre Nyons et Venterol (aux côtés de la CCBDP)
FICHES ACTION	12. Modernisation des luminaires
AUTRES ACTIONS EN DEHORS DE L'ORT	<ul style="list-style-type: none"> • Etude sur la réutilisation des eaux usées traitées

SÛRETE

ACTIONS FINALISEES OU EN COURS	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des caméras de vidéoprotection à vision infrarouge • Surclassement démographique de la commune
FICHES ACTION	13. Création et animation d'un Comité Local de Sûreté et de Prévention de la Délinquance 14. Renforcement de la vidéoprotection

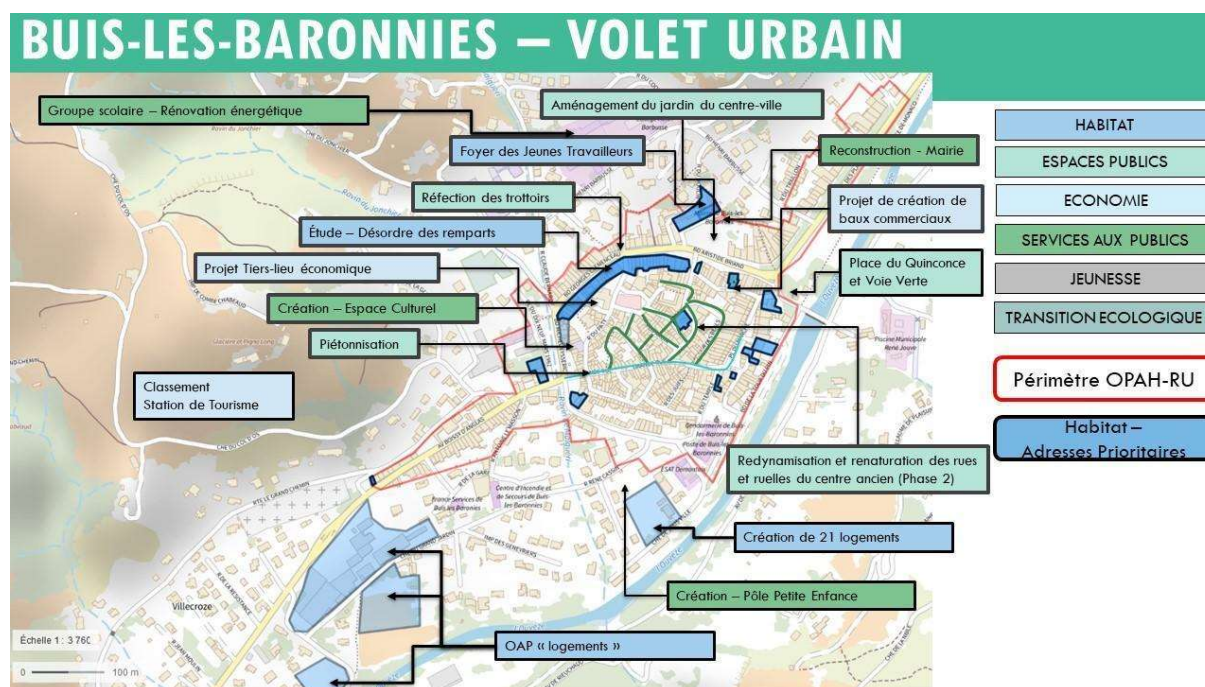
Pour Buis les Baronnies

Des actions en faveur de l'amélioration de la qualité des espaces publics sont en cours avec notamment : la piétonnisation de la rue principale et de la place du marché durant la période estivale, et la réfection des rues et ruelles du centre ancien avec une composante de renaturation de l'espace public. Ces actions devraient être complétées par la

réfection des trottoirs des boulevards Clémenceau et Aristide Briand pour une meilleure accessibilité, la reconstruction de la Mairie et l'aménagement du jardin du centre-ville, et la valorisation de la place du Quinconce (remplacement du podium, remise à niveau de la signalisation et point de départ / arrivée d'une voie verte en cours de développement).

Des actions en faveur du développement économique et du maintien des commerces de proximité avec l'obtention du classement en station de tourisme (Janvier 2024) et un projet de création de tiers-lieu économique / coworking en centre-ancien. A noter que le projet de revitalisation de la commune de Buis les Baronnies souligne un manque d'espaces commerciaux. Cette problématique devra être prise en compte dans le cadre de l'OPAH afin de proposer - quand cela est pertinent - l'ouverture de commerces en RDC sur quelques adresses ciblées. Dans le cadre du rachat du bâtiment dit de l'ancienne pharmacie, la commune a déjà prévu la création de deux baux commerciaux en rez-de-chaussée.

Des actions en faveur de l'accès aux services aux publics dans et autour du centre ancien avec la création d'un espace culturel, la reconstruction de la mairie, la création d'un pôle petite enfance et la rénovation énergétique du groupe scolaire.



Dispositifs mobilisables

L'OPAH permettra également de mobiliser les dispositifs et aides fiscales rendues éligibles par l'ORT afin de favoriser l'investissement privé (Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou Vente d'immeuble à rénover (VIR)), réguler le marché locatif privé (abattements fiscaux sur les plus-values de cession de biens) et agir sur les biens sans maître (procédure de récupération de ces biens).

De façon générale, les actions qui seront menées dans le cadre de l'OPAH sont à coordonner avec les projets d'aménagement et d'urbanisme des communes, ainsi qu'avec les documents réglementaires d'urbanisme et les règles architecturales en vigueur.

3.9.2 Objectifs

Les bilans permettant d'évaluer ce volet seront transmis à l'opérateur par les chefs de projet mise en œuvre de l'ORT sur les communes de Nyons et Buis les Baronnies, au moment du processus d'évaluation obligatoire de l'ORT, effectué annuellement.

Indicateurs de suivi du volet urbain

- Nombre de PC ou DP autorisés sur des immeubles issus de l'opération,
- Nombre de chantiers en cours et établissement d'une cartographie permettant de faire le lien avec les projets urbains,
- Nombre d'immeubles réhabilités avec commerces (dossiers déposés, soldés)

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Les projets de réhabilitation, d'adaptation et d'amélioration de l'habitat impactent positivement l'économie locale en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux et en remettant sur le marché des biens rénovés.

Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH devra s'appuyer afin de faciliter l'atteinte des objectifs. Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations, les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires...), les architectes, maîtres d'œuvre et entreprises du territoire, en lien avec les actions du SPPEH, futur SPRH. Il sera aussi possible d'appuyer la communication auprès des artisans et de proposer des actions de sensibilisation en lien avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Drôme et le CEDER.

3.10.2 Objectifs

L'OPAH doit permettre d'engager des actions de communication et de partenariat avec les professionnels du bâtiment, architectes, fédérations, bureaux d'études, entreprises...

Indicateurs de suivi du volet économique et développement territorial

- Bilan annuel des actions menées auprès des professionnels
- Part des entreprises du territoire ayant réalisé des travaux
- Part des entreprises de la Drôme ayant réalisé des travaux
- Retombées économiques sur le territoire (X€ de subventions engendrent X€ de travaux).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 456 logements minimum, répartis comme suit :

- 321 logements occupés par leur propriétaire aux revenus modestes ou très modestes selon les plafonds Anah
- 54 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 15 en rénovations énergétiques
- 12 logements inclus dans 3 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 24 logements occupés par leur propriétaire aux revenus intermédiaires engageant des travaux de rénovation énergétique
- 45 rénovations de façades

Statut de propriété / occupation	Périmètres RU 3 ans		OPAH interco 3 ans	
	objectifs		objectifs	objectifs
	<i>Nyons périmètre Centre-ville</i>	<i>Buis Les Baronnies périmètre Centre-ville</i>	<i>Intercommunalité hors périmètres RU</i>	<i>dont en secteurs renforcés</i>
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS				
PO M et TM total	48	30	243	15
<i>par an</i>	16	10	81	5
dont PO MPR	24	12	105	6
<i>par an</i>	8	4	35	2
dont PO MPA	18	12	120	3
<i>par an</i>	6	4	40	1
dont PO MPLD	6	6	18	6
<i>par an</i>	2	2	6	2
PO MPR ménages intermédiaires	24	-	-	-
<i>par an</i>	8	-	-	-

		Périmètre RU 3 ans		OPAH interco 3 ans	
	Statut de propriété / occupation	objectifs		objectifs	objectifs
		<i>Nyons périmètre Centre-ville</i>	<i>Buis Les Baronnie périmètre Centre- ville</i>	<i>Intercommunalité hors périmètres RU</i>	<i>dont en secteurs renforcés</i>
LOGEMENTS LOCATIFS					
	PB tous types de travaux	27	18	9	3
	<i>par an</i>	9	6	3	1
COPROPRIÉTÉ					
	Aide au syndicat de copropriétaires	2	1	0	0
	<i>par an</i>	1	1	0	0
FAÇADE					
	Aide au ravalement de façade	12	6	27	27
	<i>par an</i>	4	2	9	9
Prime Parties communes (CB PVD)					
	Aide à la réfection des parties communes	9	3	0	0
	<i>par an</i>	3	1	0	0
Prime accessibilité (CB PVD)					
	Aide à la mise en accessibilité des parties communes	6	3	0	0
	<i>par an</i>	2	1	0	0

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

Les objectifs globaux sont évalués à 372 logements minimum, répartis comme suit :

- 321 logements occupés par leur propriétaire
- 54 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 12 logements inclus dans 3 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

Pour mémoire, un objectif de 24 logements occupés par leur propriétaire aux revenus intermédiaires engageant des travaux de rénovation énergétique est engagé sur la commune de Nyons, non financé par l'Anah.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	Juillet à Décembre 2024	2025	2026	janvier à juin 2027	TOTAL
Nombre de logements PO	53	107	107	54	321
Dont Ma Prime Logement Décent	5	10	10	5	30
Dont Ma Prime Renov' – parcours accompagné (énergie)	23	47	47	24	141
Dont Ma Prime Adapt'	25	50	50	25	150
Nombre de logements PB	7	18	18	11	54
Dont travaux lourds	4	8	8	4	24
Dont sécurité salubrité	1	3	3	2	9
Dont transformation d'usage		2	2	2	6
Dont Ma Prime Renov (ou HM)	2	5	5	3	15
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	4	4	4	12
dont autres Copropriétés	0	0	0	0	0
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0
dont copropriétés en difficulté (le cas échéant)	0	4	4	4	4
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés					
LocAvantages (dont conventionnement "sans travaux" dans le cadre d'un dossier MPR PB)	9	18	18	9	54
Dont loyer intermédiaire Loc'1	5	10	10	5	30
Dont loyer conventionné social Loc'2	3	6	6	3	18
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	2	2	1	6

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 8 374 109 €, selon l'échéancier suivant (part fixe Anah calculée à 50 % pour le périmètre renouvellement urbain, à 35 % sur le reste du territoire)

	Juillet à décembre 2024	2025	2026	Janvier à juin 2027	TOTAL
AE prévisionnels	1 309 893€	2 808 807€	2 797 932€	1 457 477€	8 374 109€
dont aides aux travaux	1 133 238€	2 418 023€	2 418 023€	1 284 785€	7 254 069€
dont aides à l'ingénierie :					
- Part fixe	74 455 €	176 972 €	163 597 €	61 080 €	476 104 €
- Part variable	102 200€	210 312€	210 312€	108 112€	630 936€
Dont aides au redressement de la gestion des copropriétés	0 €	3 500€	6 000€	3 500€	13 000€

5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage, CCBDP

5.2.1 Règles d'application

Les aides financières aux travaux de la CCBDP présentées dans le chapitre "volets d'actions" sont décrites dans un règlement d'attribution indépendant de la présente convention. La CCBDP poursuit, à travers son régime d'aides, les objectifs suivants :

- Encourager les rénovations de bâtiments dégradés pour encourager la propriété occupante et le logement locatif abordable et économe en énergie
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs, en soutenant le développement des opérations façades.

Concernant l'ingénierie, la CCBDP prend en charge l'intégralité du reste à charge de l'animation-ingénierie-évaluation de l'opération, après déduction de la participation Anah, hormis les actions spécifiques au volet renouvellement urbain de Nyons et Buis-les-Baronnies (repérage, diagnostic multicritère, action de lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des copropriétés en difficultés...), où les communes financent à 50% les actions dédiées.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 601 006 €, selon l'échéancier suivant :

	Juillet à décembre 2024	2025	2026	Janvier à juin 2027	TOTAL
AE prévisionnels	100 197 €	216 381 €	193 406 €	91 022 €	601 006 €
Dont aides aux travaux :	44 425 €	102 650 €	102 650 €	58 225 €	307 950 €
Aide PO au projet patrimonial de travaux lourds	14 925 €	29 850 €	29 850 €	14 925 €	89 550 €
Aide PB au projet de travaux lourds	20 000 €	40 000 €	40 000 €	20 000 €	120 000 €
Aide PB au projet de travaux lié à la dégradation moyenne	2 000 €	6 000 €	6 000 €	4 000 €	18 000 €
Aide PB au projet de transformation d'usage	0 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	24 000 €
Aide PB au projet économie d'énergie conventionné	7 500 €	15 000 €	15 000 €	7 500 €	45 000 €
Aide aux Copropriétés dégradées	0 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	11 400 €
Dont aides à l'ingénierie	55 772 €	113 731 €	90 756 €	32 797 €	293 056 €

5.3 Financements de la Commune de Nyons

5.3.1 Règles d'application

La commune de Nyons porte 50% du reste à charge de l'ingénierie, après déduction de la participation Anah, portant

sur les actions de repérage, de diagnostics multicritères, actions de lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des copropriétés en difficultés...

Pour les ménages aux revenus intermédiaires, l'Anah prend en charge 40% de l'ingénierie liée à l'accompagnement, la commune complète à 100% l'aide de l'Anah.

La commune de Nyons participe aux financements des projets en travaux lourds selon les modalités présentées dans le chapitre "volets d'actions", à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement de leur loyer. La mairie intervient également de manière complémentaire aux financements des travaux pour les copropriétés en difficultés, du ravalement des façades, de primes pour la rénovation des parties communes et leur mise en accessibilité (cf. règlement d'aide).

5.3.2 Montants prévisionnels de la commune de Nyons

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par La ville de Nyons à l'opération est de 244 710 €, selon l'échéancier suivant :

	Juillet à décembre 2024	2025	2026	Janvier à juin 2027	TOTAL
AE prévisionnels	37 637 €	83 174 €	80 768 €	43 131 €	244 710 €
Dont aides aux travaux :	27 750 €	63 400 €	63 400 €	35 650 €	190 200 €
<i>Aide PO au projet patrimonial de travaux lourds</i>	3 250 €	6 500 €	6 500 €	3 250 €	19 500 €
<i>Aide PB au projet de travaux lourds</i>	10 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €	60 000 €
<i>Aide PB au projet de travaux lié à la dégradation moyenne</i>	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
<i>Aide PB au projet de transformation d'usage</i>	0 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
<i>Aide PB - dossier MPR</i>	4 500 €	9 000 €	9 000 €	4 500 €	27 000 €
<i>Aide aux Copropriétés dégradées</i>	0 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	5 700 €
<i>Ravalements de façades</i>	6 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	36 000 €
<i>Prime PB Parties communes – (centre-bourg PVD)</i>	3 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €	18 000 €
<i>Prime PB accessibilité (CB PVD)</i>	1 000 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €	6 000 €
Dont aide à l'AMO des ménages intermédiaires	5 760 €	11 520 €	11 520 €	5 760 €	34 560 €
Dont aides à l'ingénierie	4 127 €	8 254 €	5 848 €	1 721 €	19 950 €

5.4. Financements de la Commune de Buis Les Baronnies

5.4.1 Règles d'application

La commune de Buis-les-Baronnies porte 50% du reste à charge de l'ingénierie, après déduction de la participation Anah, portant sur les actions de repérage, de diagnostics multicritères, actions de lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des copropriétés en difficultés, le cas échéant l'accompagnement d'immeubles sous DUP ORI (objectif de 2).

La commune de Buis-les-Baronnies participe aux financements des projets en travaux lourds selon les modalités présentées dans le chapitre "volets d'actions", à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement de leur loyer. La mairie intervient également de manière complémentaire aux financements des travaux pour les copropriétés en difficultés, du ravalement des façades, de primes pour la rénovation des parties communes et leur mise en accessibilité. (cf. règlement d'aide).

5.4.2 Montants prévisionnels de la commune de Buis Les Baronnies

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par La Ville de Buis Les Baronnies à l'opération est de 152 025 €, selon l'échéancier suivant :

	Juillet à décembre 2024	2025	2026	Janvier à juin 2027	TOTAL
AE prévisionnels	18 140 €	52 367 €	50 923 €	30 596 €	152 025 €
Dont aides aux travaux :	13 750 €	41 400 €	41 400 €	27 650 €	124 200 €
<i>Aide PO au projet patrimonial de travaux lourds</i>	3 250 €	6 500 €	6 500 €	3 250 €	19 500 €
<i>Aide PB au projet de travaux lourds</i>	7 500 €	15 000 €	15 000 €	7 500 €	45 000 €
<i>Aide PB au projet de travaux lié à la dégradation moyenne</i>	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
<i>Aide PB au projet de transformation d'usage</i>	0 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
<i>Aide PB - dossier MPR</i>	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	9 000 €
<i>Aide aux Copropriétés dégradées</i>	0 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	5 700 €
<i>Ravalements de façades</i>	3 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €	18 000 €
<i>Prime PB Parties communes (centre-bourg PVD)</i>	0 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
<i>Prime PB accessibilité (CB PVD)</i>	0 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	3 000 €
Dont aides à l'ingénierie	4 390 €	10 967 €	9 523 €	2 946 €	27 825 €

5.5 Financements des autres communes en secteurs renforcés

5.5.1 Règles d'application

Les 9 communes retenues pour des actions ciblées sur leur centre-bourg, sont encouragées à participer financièrement aux travaux portant sur la mise en valeur des façades.

5.5.2 Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les Communes de REMUZAT ; SAHUNE ; VENTEROL ; MONTBRUN LES BAINS ; SEDERON ; LES PILLES ; VINSOBRES ; SAINT MAURICE SUR EYGUES ; SAINT AUBAN SUR L'OUVÈZE à l'opération est de 27 000 €, soit une moyenne de 3000 € par commune sur la durée de l'opération selon l'échéancier suivant :

	Juillet à décembre 2024	2025	2026	Janvier à juin 2027	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	3 000 €	9 000 €	9 000 €	6 000 €	27 000 €
Dont aides aux travaux : <i>Opération façades</i>	3 000 €	9 000 €	9 000 €	6 000 €	27 000 €
Dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

5.6 Financements du Département de la Drôme

5.6.1 Règles d'application

Les aides apportées par le Département de la Drôme sont précisées dans le dispositif d'attribution des aides à la pierre du Département en vigueur et selon les crédits votés chaque année. Le département de la Drôme accompagne les projets de travaux des propriétaires privés sur les thématiques suivantes :

- Projet d'amélioration énergétique
- Projet d'adaptation du logement
- Projet de logements locatifs conventionnés (Loc 2 ou 3)
- Lutte contre l'Habitat Indigne

Dans le cadre des aides territorialisés, il est également proposé un soutien aux projets, décrits dans le thème 3 du dispositif départemental :

- Soutien propriétaires modestes pour des travaux collectifs de copropriété
- Accompagnement des primo-accédants à l'acquisition-amélioration de leur RP (étiquette B)

L'opérateur de l'OPAH devra donc solliciter, quand le projet le permet, les aides complémentaires du Département de la Drôme.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Engagements de Procivis Vallée du Rhône

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

- à l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en plafond PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM (Habitat Dauphinois) ; en BRS (Bail Réel Solidaire), dans le cadre des opérations du groupe VALRIM uniquement
- aux propriétaires occupants : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre. Ces prêts « missions sociales » sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....
- au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés en difficulté dans le cadre de travaux en parties communes (isolations, façade...)

Les bénéficiaires des prêts PROCIVIS Vallée du Rhône doivent justifier que leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus du PSLA. Les dossiers sont présentés en commission d'attribution tous les 2 mois, prêt mission sociale.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement.

PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide « missions sociales » après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts « missions sociales » qui se réunit tous les deux mois. Une convention nationale fixe les objectifs MISSIONS SOCIALES des SACICAP.

6.2 Engagements de l'UDAP

L'UDAP a décidé d'affecter prioritairement ses crédits aux projets de restauration de façade portés par des particuliers, sur les sites Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain du département.

Pour les projets de restauration de façade de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour l'UDAP, elle versera une subvention correspondant à 10 % du montant TTC des travaux. Cette aide sera versée à la condition :

- Que les travaux fassent l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qu'ils respectent les prescriptions émises
- Que les travaux constituent bien une restauration et non de simples travaux de propreté (ce qui exclut les peintures sauf prescription de l'ABF)
- Que les travaux relèvent de la mise en œuvre de techniques traditionnelles de restauration du bâti (ce qui exclut les isolations par l'extérieur)
- Que l'enveloppe annuelle n'ait pas été dépensée.

6.3 Engagements de la Fondation du patrimoine

Le label de la Fondation du patrimoine

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

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

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

- L'octroi d'une aide versée par la Fondation sur ses fonds propres collectivités ou des financeurs privés
- L'avantage fiscal prévu aux articles 156 et 156 bis du code général des impôts permettant, sous conditions, la

déduction de 50 à 100 % des travaux réalisés de l'impôt sur le revenu ;

- La mobilisation de mécènes privés prévue aux articles L.143-2-1 du code du patrimoine, 200 et 238 bis du code général des impôts, sous condition de conclusion d'une convention.

L'intervention de la Fondation du patrimoine

La Fondation du patrimoine, au travers de ses délégués bénévoles et de ses chargés de mission, identifie des immeubles et des projets de restauration de qualité et choisit ceux que, compte tenu de ses moyens et priorités d'action, elle souhaite soutenir. Elle peut accompagner et conseiller les propriétaires dans leur projet de restauration et les soutient, dans tous les cas, en mobilisant des financements publics et privés auprès de ses partenaires. Une fois les travaux réalisés, elle en vérifie la conformité avec le programme initialement prévu et la qualité, le cas échéant en s'appuyant sur l'expertise des architectes des bâtiments de France. L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est chargée de valider a priori la qualité du programme de travaux et d'émettre, le cas échéant, des prescriptions techniques et esthétiques. Elle émet, à ce titre, un avis conforme obligatoire, dont l'octroi et le respect des prescriptions conditionnent l'éligibilité à l'avantage fiscal. Son intervention n'est en revanche pas obligatoire au stade du contrôle de la conformité des travaux.

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 de Communes des Baronnies en Drôme Provençale (CCBDP) 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 par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, il est proposé d'organiser un suivi à l'échelle des périmètres « renouvellement urbain », des « secteurs renforcés » et un suivi intercommunal. Cinq instances sont créées pour le suivi du dispositif :

- un comité de pilotage
- un comité technique
- un groupe LHI (cellule).
- un groupe opération façade
- des réunions techniques

Comité de pilotage

Le Comité de pilotage a pour objectif le pilotage stratégique, la coordination et le suivi du dispositif.

Il est composé au moins des représentants-élus et techniciens des instances suivantes :

- Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale,
- Commune de Nyons,
- Commune de Buis Les Baronnies,
- Communes des secteurs renforcés
- Représentants des communes volontaires
- Délégation locale de l'Anah, représentée par la DDT
- Départemental de La Drôme,
- Autres partenaires institutionnels : ARS, CAUE, UDAP, CAF, MSA
- Autres partenaires financeurs : Procivis, Fondation du patrimoine
- Prestataire chargé du suivi-animation.

D'autres acteurs pourront être associés sur proposition du comité de pilotage, du maître d'ouvrage de l'opération ou de l'équipe d'animation.

Le comité de pilotage intercommunal est chargé d'apprécier le déroulement, l'état d'avancement de l'opération et l'engagement opérationnel des partenaires au vu des bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle (activités de l'OPAH). Il se prononce sur les réorientations stratégiques nécessaires au regard des résultats. Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an.

Le comité de pilotage périmètre « renouvellement urbain » est chargé d'apprécier le déroulement, l'état d'avancement de l'opération et l'engagement opérationnel des partenaires au vu des bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle (activités de l'OPAH) sur le périmètre « renouvellement urbain » des communes de Nyons et Buis-les-Baronnies. Il se prononce sur les réorientations stratégiques nécessaires au regard des résultats. Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an.

Ces instances partenariales sont coordonnées par la CCBDP (composition, organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CCBDP valide et

transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

Comité technique

Le comité technique suivra l'ensemble du dispositif et l'avancement de la mission. Il permet la conduite opérationnelle des opérations et sera chargé de vérifier la bonne exécution du projet à travers les indicateurs de résultats, l'avancement des opérations y compris la portée de l'animation proactive des immeubles prioritaires. Il sera chargé d'examiner les problématiques spécifiques qui ressortiraient autant que de besoins. Il préparera également les comités de pilotage.

Des visites sur site pourront être programmées avec pour objectif de présenter des projets de travaux à l'étude ou en cours, ou encore les diagnostics globaux de quelques immeubles.

Le comité technique se réunit à minima trois fois par an et est composé des partenaires suivants :

- Les financeurs : DDT (Anah, ANCT), Département
- Les services opérationnels de la CCBDP et des communes de Nyons et Buis Les Baronnies
- Les partenaires techniques : UDAP, CAUE, ADIL...
- L'opérateur

Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs.

Cette instance est coordonnée par la CCBDP (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CCBDP valide et transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

Comme pour le comité de pilotage il est proposé de scinder le suivi intercommunal de l'opération du suivi des actions sur les périmètres « renouvellement urbain ».

Ce comité technique se réunit au minimum trois fois par an.

Groupe (cellule) LHI

La CCBDP souhaite mettre en place une instance locale partenariale pour échanger sur les situations d'habitat indigne et partager une stratégie commune d'intervention. Ce groupe est réuni spécifiquement pour la mission menée dans le cadre du périmètre « renouvellement urbain » des centres villes de Nyons et Buis-les-Baronnies. Cette instance multi-partenariale sera composée des représentants des organismes suivants : DDT, PDLHIPE, ARS, CCBDP, commune de Nyons, Commune de Buis, CAF, MSA, ADIL...

L'opérateur préparera les réunions de la cellule. Cette instance proposera un programme d'actions pertinent au regard de la situation dans sa globalité

Pour cela, l'opérateur devra identifier :

- Les capacités à porter un projet de travaux lourds et conseiller le propriétaire dans le montage de son programme de travaux,
- Les partenaires susceptibles d'aider au traitement,
- Les besoins éventuels en relogement (temporaire ou définitif),
- Les financements mobilisables,
- La nécessité de mettre en place des procédures : en cas d'urgence ou de risque avéré et d'incapacité du propriétaire à y répondre de manière satisfaisante,
- La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- La nécessité d'une intervention foncière particulière.

Selon la nature et l'ampleur des désordres, les actions à engager seront choisies parmi les différentes procédures mobilisables :

- Mise en demeure de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- Insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique,
- Locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique,
- Mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique,
- Procédure de mise en demeure au titre de la sur occupation des locaux d'habitation au sens de l'article L 1331-

- 23 du Code de la Santé Publique,
- Procédure de mise en sécurité,
- Lien avec la CAF pour la consignation des loyers en cas de non décence constatée.

Ces immeubles/logements feront l'objet d'un suivi partagé renforcé. La cellule LHI travaillera étroitement avec l'ensemble des acteurs locaux traitant cette problématique et notamment au niveau intercommunal dans le cadre du PIGLH2I, du SLIME et du PDLHIPE.

Cette instance est coordonnée par la CCBDP en partenariat avec les communes de Nyons et Buis-les Baronnies (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CCBDP valide et transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

Cette cellule se réunira deux fois par an et en fonction des besoins.

Groupe de travail « patrimoine » – opération façade

Ce groupe sera composé des partenaires impliqués dans la valorisation du patrimoine sur le territoire : DRAC, ABF, CAUE, les communes, le PNR des Baronnies Il sera constitué dès le début de l'opération afin de définir contenu du cahier de prescriptions architecturales, intégrant des prescriptions par élément (façade, fenêtres, volets, modénatures, etc) ainsi que des linéaires d'intervention, par commune. L'architecte conseil de la CCBDP sera également partie prenante.

L'opérateur préparera les réunions de ce groupe. Cette instance proposera un programme d'actions pertinent au regard de la situation dans sa globalité. Par exemple, en début d'opération, ce groupe de travail devra valider un modèle de fiche de visite-conseil et ainsi qu'une fiche de prescription préalablement proposé par l'opérateur.

Cette instance est coordonnée par la CCBDP en partenariat avec les communes concernées par l'opération façade (organisation, convocations, co-animation, diffusion des comptes rendus). L'opérateur est chargé de rédiger les comptes rendus. Le référent de la CCBDP valide et transmet les comptes rendus aux membres du Comité.

Cette cellule se réunira deux fois par an et en fonction des besoins.

Les réunions techniques

En complément des comités techniques, des réunions techniques (minimum 4 par an/OPAH) seront organisées, par téléphone ou en visio, entre l'opérateur, la CCBDP et les communes concernées pour traiter de points singuliers.

7.2 Suivi-animation de l'opération

La CCBDP désignera une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions, des visites et de paiement et, plus généralement, du suivi de l'OPAH. Cet opérateur sera retenu conformément au Code de la commande publique.

7.2.1 Équipe de suivi-animation

L'animateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur, ainsi que du suivi de l'opération et de l'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final.

L'équipe pluridisciplinaire doit réunir les compétences suivantes :

- Conduite et pilotage de projet,
- Communication,
- Architecture du patrimoine (avis et conseil sur travaux et relation avec l'ABF si nécessaire),
- Urbanisme (zonage et règlement des PLUs, déclaration de travaux...),
- Juridiques dans le domaine de l'habitat et notamment des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et

- du droit des locataires,
- Copropriétés sur les plans organisationnels, de fonctionnement, de gestion et sur les aspects juridiques,
- Techniques (évaluation énergétique, grille de dégradation, évaluation montant de travaux...),
- Sociales (relogements, accompagnement des locataires, ménages en situation de précarité...),
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des différents financeurs, des caisses de retraite, et autres aides spécifiques ...)
- Aménagement et renouvellement urbain (outils, procédures et financements...).

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation attendues sont les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, locataires, copropriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs,
- Diagnostic et suivi des immeubles prioritaires : élaboration d'un diagnostic multicritères de chaque immeuble, proposition d'une stratégie d'intervention au comité technique, animation renforcée et suivi du plan d'action à l'immeuble, en coordination avec tous les partenaires concernés ;
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires privés : conseil technique, assistance administrative et financière ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : repérage des ménages en difficulté, évaluation sociale, orientation vers les travailleurs sociaux de secteur, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêtés d'insalubrité;
- Animation des instances de pilotage de l'opération,
- Animation de la cellule LHI, réalisation des rapports techniques, conseil, suivi et expertise sur les dossiers
- Animation du groupe de travail « patrimoine »
- Suivi-évaluation
- Reporting de l'activité : bilan annuel et évolution sur la durée de l'opération (bilan technique et financier, par thématique, par financeur), bilan des volets LHI, copropriétés, suivi proactifs, proposition programmation année suivante des dossiers pouvant faire l'objet d'une demande de subventions

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé (organismes financeurs, services sociaux, Architecte des Bâtiments de France, membres du PDLHIPE, etc.), à travers les comités de suivi et de mise en œuvre de l'OPAH (comité technique, cellule LHI et groupe de suivi renouvellement urbain).

Dans la continuité du Service Public de Performance Énergétique de l'habitat (SPPEH, qui deviendra en 2025 le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), l'association le CEDER, actuel opérateur SPPEH et désigné Espace Conseil France Rénov' (ECFR) pour le territoire sera en charge de traiter et d'orienter les demandes concernées vers le dispositif programmé dans le respect des règles de neutralité et de libre entreprise découlant du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

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.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur chargé du suivi animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utiles les réorientations éventuellement opportunes.

L'opérateur élaborera et alimentera à cet effet, une base de données (tableau de bord) de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs. Il élaborera et alimentera également la liste des adresses prioritaires permettant de suivre l'état d'avancement des actions proactives menées : état d'avancement des prises de contacts (propriétaires, locataires, syndics), visites réalisées, stratégie patrimoniale des propriétaires, diagnostics du bâti, ...etc. Ce travail sera également réalisé pour le suivi de la vacance.

L'opérateur établira des bilans statistiques pré-formatés et validés par le maître d'ouvrage pour les réunions de travail en comités techniques.

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. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH et notamment dans les aspects renforcés des périmètres de renouvellement urbain, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats. 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.

Le bilan annuel sera présenté en Comité de pilotage et adressé aux différents partenaires de l'opération.

Un bilan final de l'opération sera également demandé à l'opérateur.

L'ensemble des bilans sera réalisé en collaboration avec la CCBDP.

Il est précisé ici qu'un bilan sera réalisé à l'issue de de la deuxième année d'activité de l'OPAH pour envisager sa prorogation à l'issue de l'année 3.

Bilan final

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du Comité de Pilotage en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

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

Ce document pourra comporter des propositions d'actions 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'Anah sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits 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 chargé 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 libre de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/07/2024 au 30/06/2027 sous réserve de sa signature en amont. Un bilan sera réalisé à l'issue de la 2ème année d'activité afin de définir les modalités d'intégration au pacte territorial prévu par le conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2024.

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, 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 Valence, le

Pour l'Etat,
Le Préfet de La Drôme, délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat dans le Département,
M Thierry DEVIMEUX

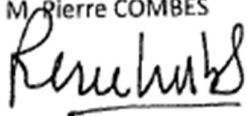
Pour la CCBDP, Maître d'ouvrage,
Le Président,
M. Thierry DAYRE



Pour le Département de la Drôme,
La Présidente,
Mme Marie-Pierre MOUTON

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

Pour la commune de Nyons,
Le Maire,
M. Pierre COMBES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Combes', written over a horizontal line.

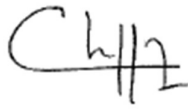
Pour la commune de Buis-Les-Baronnies,
Le Maire,
M. Sébastien BERNARD

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, representing the name Sébastien Bernard.

Pour la commune Les Pilles
Le Maire
M. Philippe LEDESERT



Pour la commune de Montbrun-les-Bains,
Le Maire,
M. Didier GILLET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chil' with a horizontal line and a vertical stroke through it.

Pour la commune de Remuzat,
Le Maire
M. Olivier SALIN



Pour la commune de Saint-Auban-sur-l'Ouvèze,
Le Maire,
Mme. Véronique CHAUVET

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Véronique Chauvet'.

Pour la commune de Séderon,
Le Maire,
M. Alain FRACHINOUS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Frachinous', written over a horizontal line.


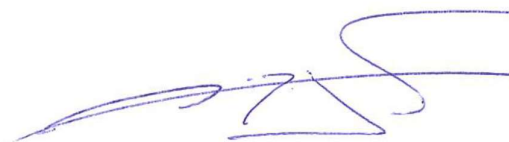
Pour la commune de Saint Maurice s/Eygues,
Le Maire
M. Jean GARCIA



Pour la commune de Sahune,
Le Maire
Marc BOMPARD



Pour la commune de Venterol
Le Maire,
Alexandre PENIGAUT



Pour la commune de Vinsobres
Le Maire
Claude SOMAGLINO



Pour la SACJAP PROCIVIS Vallée du Rhône,
Le Directeur Général
Stéphane SAUTIER



Pour La Fondation du Patrimoine,
La Déléguée Territoriale de la Drôme
Jacqueline FOUCARD

J FOUCARD

ANNEXES

ANNEXE n°1 : Carte et listes des communes incluses dans le périmètre de l'OPAH

ANNEXE n°2 : Listes et des immeubles prioritaires Nyons

ANNEXE n°3 : Listes et des immeubles prioritaires Buis les Baronnie

ANNEXE n°4 : Etude d'ilot- RHI/THIRORI – Buis les Baronnie

ANNEXE n°5 : Listes et des immeubles prioritaires Les Pilles

ANNEXE n°6 : Listes et des immeubles prioritaires Montbrun Les Bains

ANNEXE n°7 : Listes et des immeubles prioritaires Rémuzat

ANNEXE n°8 : Listes et des immeubles prioritaires Sahune

ANNEXE n°9 : Listes et des immeubles prioritaires Séderon

ANNEXE n°10 : Listes et des immeubles prioritaires Venterol

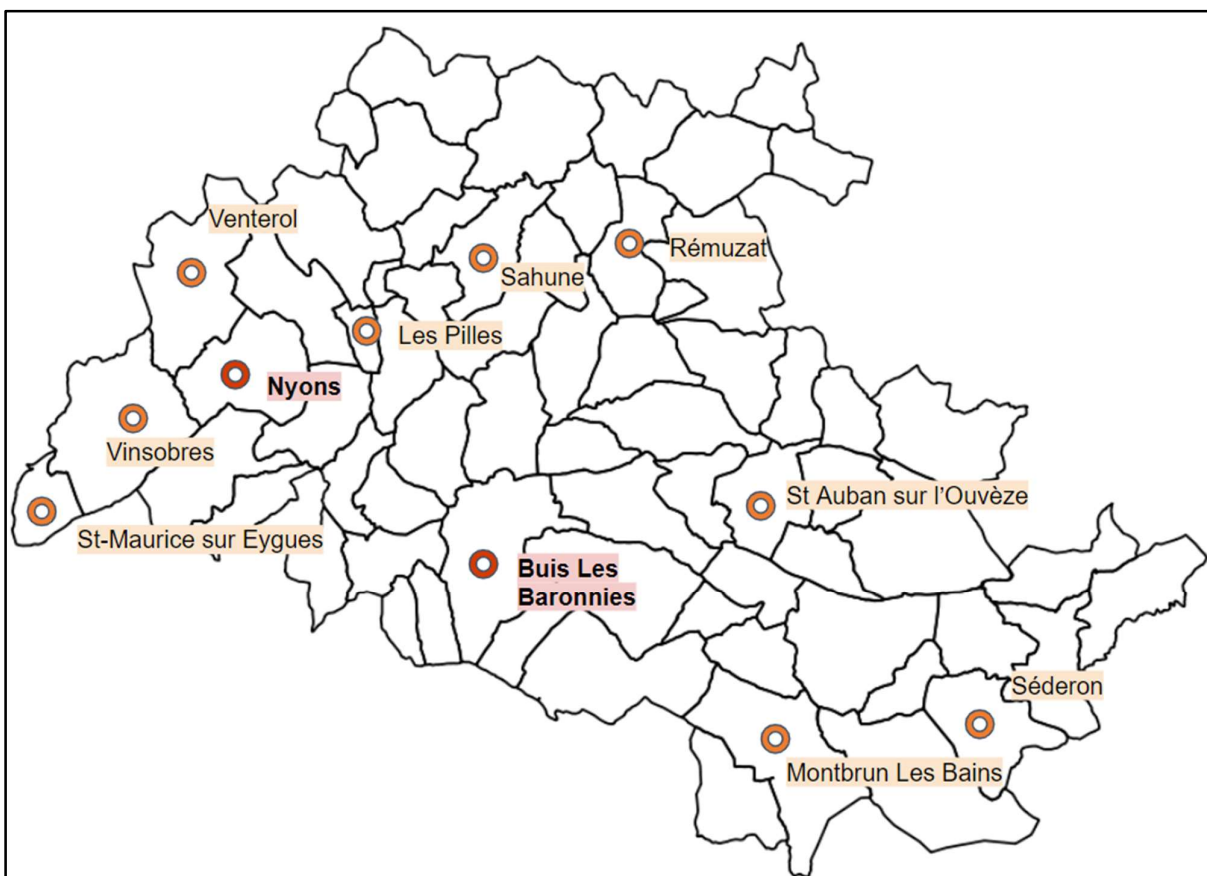
ANNEXE n°11 : Listes et des immeubles prioritaires Saint Auban sur l'Ouvèze

ANNEXE n°12 : Listes et des immeubles prioritaires Saint Maurice sur Eygues

ANNEXE n°13 : Listes et des immeubles prioritaires Vinsobres

ANNEXE n°14 : Listes des copropriétés présumées en difficultés

ANNEXE n°1 : Carte et listes des communes incluses dans le périmètre de l'OPAH



Le périmètre intercommunal d'OPAH est composées des 67 communes, les communes comportant un périmètre de renouvellement urbain (Nyons et Buis Les Baronnies) et les 9 communes en secteur renforcé

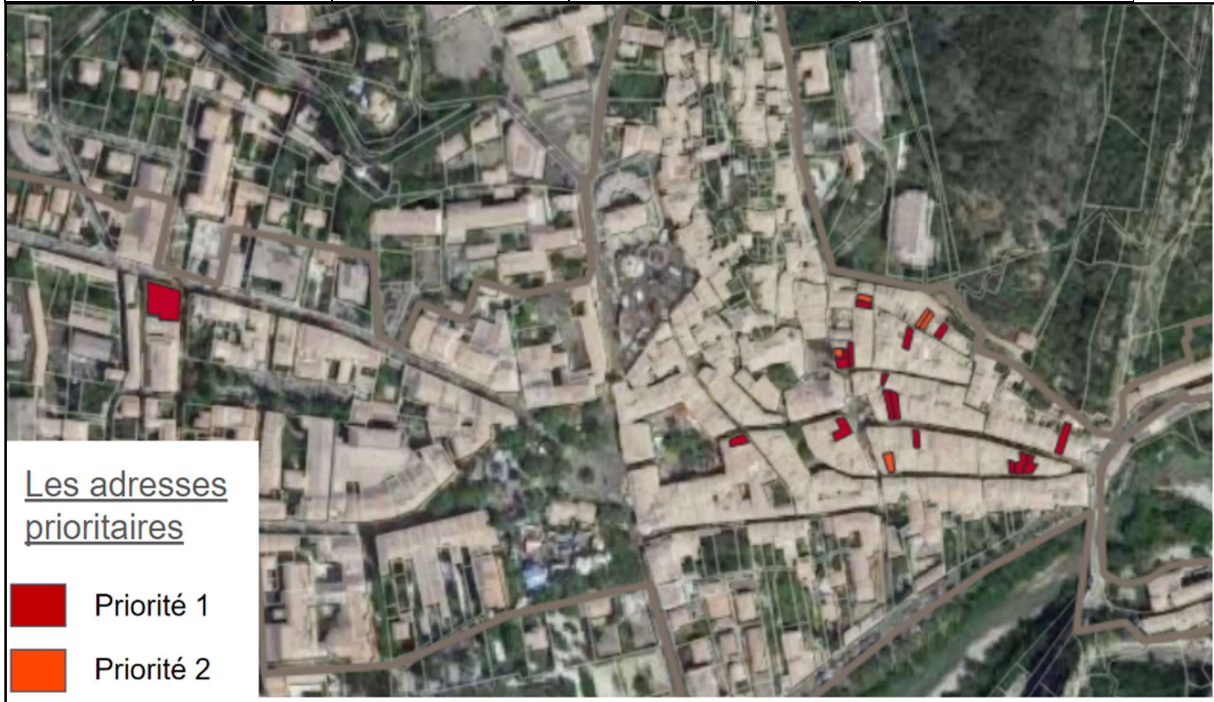
Listes des communes (code INSEE) : Arpavon (26013) ; Aubres (26016) ; Aulan (26018) ; Ballons (26022) ; Barret-de-Lioure (26026) ; Beauvoisin (26043) ; Bellecombe-Tarendol (26046) ; Bénivay-Ollon (26048) ; Bésignan (26050) ; Buis-les-Baronnies (26063) ; La Charce (26075) ; Châteauneuf-de-Bordette (26082) ; Chaudebonne (26089) ; Chauvac-Laux-Montaux (26091) ; Condorcet (26103) ; Cornillac (26104) ; Cornillon-sur-l'Oule (26105) ; Curnier (26112) ; Eygalayes (26126) ; Eygaliers (26127) ; Eyroles (26130) ; Izon-la-Bruisse (26150) ; Lemps (26161) ; Mérindol-les-Oliviers (26180) ; Mévouillon (26181) ; Montauban-sur-l'Ouvèze (26189) ; Montaulieu (26190) ; Montbrun-les-Bains (26193) ; Montferrand-la-Fare (26199) ; Montguers (26201) ; Montréal-les-Sources (26209) ; Nyons (26220) ; Pelonne (26227) ; La Penne-sur-l'Ouvèze (26229) ; Piégon (26233) ; Pierrelongue (26236) ; Les Pilles (26238) ; Plaisians (26239) ; Le Poët-en-Percip (26242) ; Le Poët-Sigillat (26244) ; Pommerol (26245) ; Propiac (26256) ; Reilhanette (26263) ; Rémuzat (26264) ; Rioms (26267) ; La Roche-sur-le-Buis (26278) ; Rochebrune (26269) ; La Rochette-du-Buis (26279) ; Roussieux (26286) ; Sahune (26288) ; Saint-Auban-sur-l'Ouvèze (26292) ; Saint-Ferréol-Trente-Pas (26304) ; Saint-Maurice-sur-Eygues (26317) ; Saint-May (26318) ; Saint-Sauveur-

Gournet (26329) ; Sainte-Euphémie-sur-Ouvèze (26303) ; Sainte-Jalle (26306) ; Séderon (26340) ; Valouse (26363) ; Venterol (26367) ; Verclause (26369) ; Vercoiran (26370) ; Vers-sur-Méouge (26372) ; Villefranche-le-Château (26375) ; Villeperdrix (26376) ; Vinsobres (26377)

ANNEXE n°2 : Listes et des immeubles prioritaires Nyons

COMMUNE	parcelle	Adresse	STATUT DE PROPRIETE	nb de logts	Thématique
NYONS	AR0038	44 PL DU DOC BOURDONGLE	monopropriété	2	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0097	17 PL BARRILLON	Copropriété	5	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0153	3 RUE DU PONTIAS	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0163	15 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0180	47 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Vacance et habitat dégradé
NYONS	AR0199	24 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0214	LA VILLE	monopropriété	1	Vacance et l'habitat dégradé
NYONS	AR0226	7 RUE DES DEPORTES	Copropriété	1	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0267	47 RUE DES DEPORTES	monopropriété	1	Vacance et habitat dégradé
NYONS	AR0284	14 RUE DES DEPORTES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0317	40 RUE DES DEPORTES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0318	42 RUE DES DEPORTES	monopropriété	1	Habitat indigne et très dégradé
NYONS	AR0483	2 RUE PIERRE TOESCA	Copropriété	3	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR 0315	39 rue des Bas Bourgs	monopropriété	NR	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AP 0469	19 Rue Gambetta	monopropriété	NR	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR 0223	5 rue des déportés	Copropriété	NR	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0164	17 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0175	39 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé

NYONS	AR0176	41 RUE DES ALPES	monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0451	4 RUE PIERRE TOESCA	Copropriété	2	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé



Carte des immeubles prioritaires à l'échelle du périmètre RU – commune de NYONS



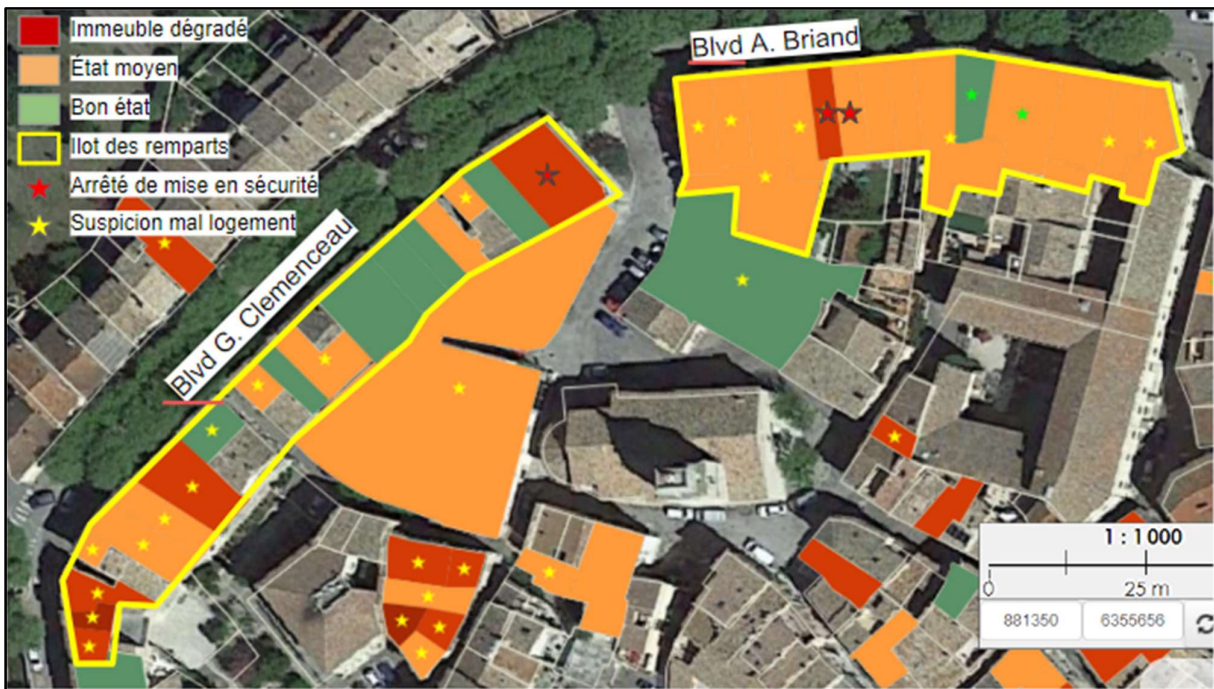
Carte des immeubles prioritaires à l'échelle du centre historique - Commune de Nyons

ANNEXE n°3 : Listes et des immeubles prioritaires Buis Les Baronnies

COMMUNE	REF. CADASTRE	ADRESSE	STATUT DE PROPRIETE	NB DE LOGTS	Thématique
BUIS LES BARONNIES	AK0310	1 PL DU QUINCONCE	Monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0311	40 PL DU MARCHE	Copropriétés	1	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0312	39 PL DU MARCHE	Monopropriété	1	Vacance et habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0313	1 PL DE VERDUN	Monopropriété	NR	Habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0315	2 PL DE VERDUN	Copropriétés	1	Copropriétés en difficultés ; habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0327	28 PL DU MARCHE	Monopropriété	1	Vacance et l'habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0353	24 PL DU MARCHE	Monopropriété	1	Vacance et l'habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0347	6 RUE DU TEMPLE	Monopropriété	3	Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0355	8 RUE DU TEMPLE	Monopropriété	1	Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0356	10 RUE DU TEMPLE	Monopropriété	NR	Habitat indigne et très dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0219	1 PL DES FRERES CATELAN	Monopropriété	1	Vacance et habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AL0117	5 Place du 19 mars	Monopropriété	NR	Vacance et habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0173	1 RUE DU PLANET (Maison des frères Catelans)	Monopropriété	NR	Vacance, Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0332	18 RUE MICHELETS	Monopropriété	NR	Vacance et habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0323	20 RUE MICHELETS	Monopropriété	NR	Vacance et habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AE0067	21 BD ARISTIDE BRIAND	Copropriétés	6	Copropriétés en difficultés
BUIS LES BARONNIES	AE 0068	19 BD ARISTIDE BRIAND	Monopropriété	2	Vacance et habitat dégradé

ANNEXE n°4 : Etude d'ilot – BUIS LES BARONNIES – RHI/THIRORI

Sur cet îlot composé de 42 adresses, des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités d'intervention à retenir pour le traitement de ces immeubles. Elles auront pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI et d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté à l'Anah. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.



En effet, le repérage de terrain dans le cadre du diagnostic de l'étude habitat et les rencontres avec les élus ont mis en évidence des poches d'immeubles dégradés et faisant état d'alertes en lien avec des fissures importantes apparentes en façade directement liées à des problématiques structurelles. Ces problématiques étaient déjà identifiées par la commune et ont donné lieu à trois arrêtés de péril (AK0198 ; AK0199 dont 1 levé AK0015). Ainsi, sur cet îlot une étude de faisabilité pourra être conduite pour identifier les outils permettant le traitement des problématiques structurelles du secteur. Des opérations de recyclage foncier et immobilier pourraient ainsi à terme être conduites, afin de renouveler l'offre de logements disponibles du centre-ville.

Le secteur est exclu des aides de l'OPAH et la mise en œuvre de l'étude d'ilot sera réalisée dans le cadre d'une convention avec EPORA. Dans ce cadre, toutes les sollicitations de propriétaires concernés par cet îlot devront être signalées à la commune afin d'alimenter l'étude de faisabilité et de juger l'opportunité d'accompagner les porteurs de projet dans le cadre de l'OPAH (réintégration d'adresse par voie d'avenant).

L'objectif de ces études de faisabilité à l'ilot est donc :

- Meilleure connaissance des situations
- Enjeu à mieux connaître l'état structurel des bâtiments afin de prendre les mesures nécessaires de sécurisation le cas échéant : intervention d'un BET structure, BET géotechnique,.. au stade de la faisabilité
- Evaluation de la capacité à réhabiliter les immeubles dans leur enveloppe bâtie
- Envisager les confortements nécessaires, voire les besoins en démolition

- Cibler les parcelles nécessitant un portage foncier

Cette étape est indispensable pour étudier l'éligibilité des îlots vers les autres financements de l'Anah (RHI, THIRORI, ORI...). Le taux de financement dépendra des procédures qui visent les immeubles et de leur vocation à être démolis (ou restructurés lourdement) ou réhabilités.

La commune devra placer les immeubles sous procédure de lutte contre l'habitat indigne (LHI) en fonction des dysfonctionnements constatés.

En fin d'étude d'îlot (faisabilité et calibrage), les communes seront amenées à se positionner sur les solutions opérationnelles proposées et en fonction des aides envisageables.

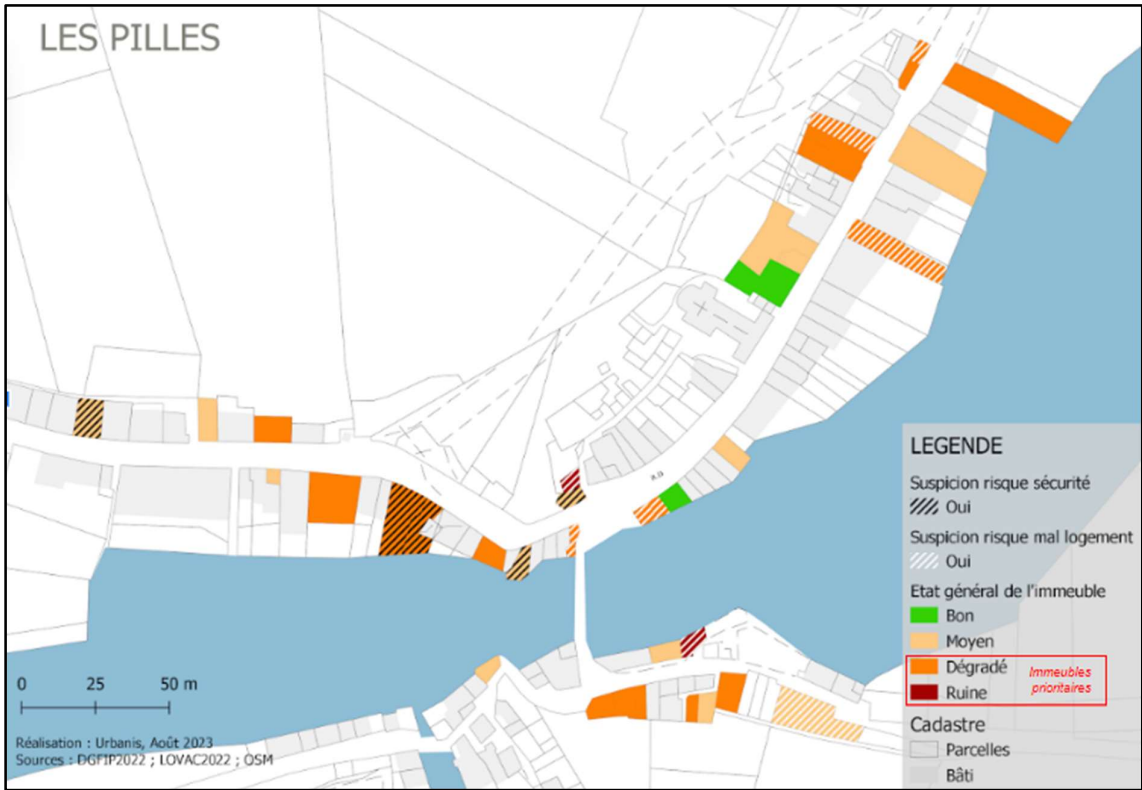
Pour mener ce volet d'intervention, la commune de Buis Les Baronnie s'engage à cofinancer l'étude d'îlots (faisabilité et calibrage) dans les deux premières années de l'OPAH. A noter que de nombreux projets habitat sont en cours d'élaboration en parallèle de la convention OPAH. Il paraît important de prendre en considération l'ensemble des initiatives habitat pour confirmer la possibilité réelle d'action de la commune à l'issue de l'étude d'îlot.

En complément des financements apportés par l'Anah, la Banque des Territoires est susceptible de soutenir financièrement les études d'îlots (faisabilité et calibrage).

L'opérateur de l'OPAH sera associé au suivi des études d'îlots et, en fonction de la stratégie d'intervention préconisée, sera mobilisé sur le suivi et l'accompagnement des propriétaires qui pourraient bénéficier des aides de l'OPAH. L'enjeu est d'avoir une intervention cohérente globale sur l'ensemble du périmètre en mobilisant les différents leviers opérationnels.

ANNEXE n°5 : Listes et des immeubles prioritaires Les Pilles

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Les Pilles	2602380000B0022	5022 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0041	5035 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0046	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0048	NR	NR	Ruine	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0091	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0092	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0101	5052 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0137	5081 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0138	5082 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0142	NR	NR	Ruine	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0160	5085 LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Les Pilles	2602380000B0162	5135 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0168	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0170	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0171	5088 LE VILLAGE		1 Dégradé	Partiellement vacant
Les Pilles	2602380000B0799	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0815	5047 LE VILLAGE		1 Dégradé	Partiellement vacant
Les Pilles	2602380000B0860	5059 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B0959	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Les Pilles	2602380000B1069	5028 LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Les Pilles	2602380000B1070	5152 LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé



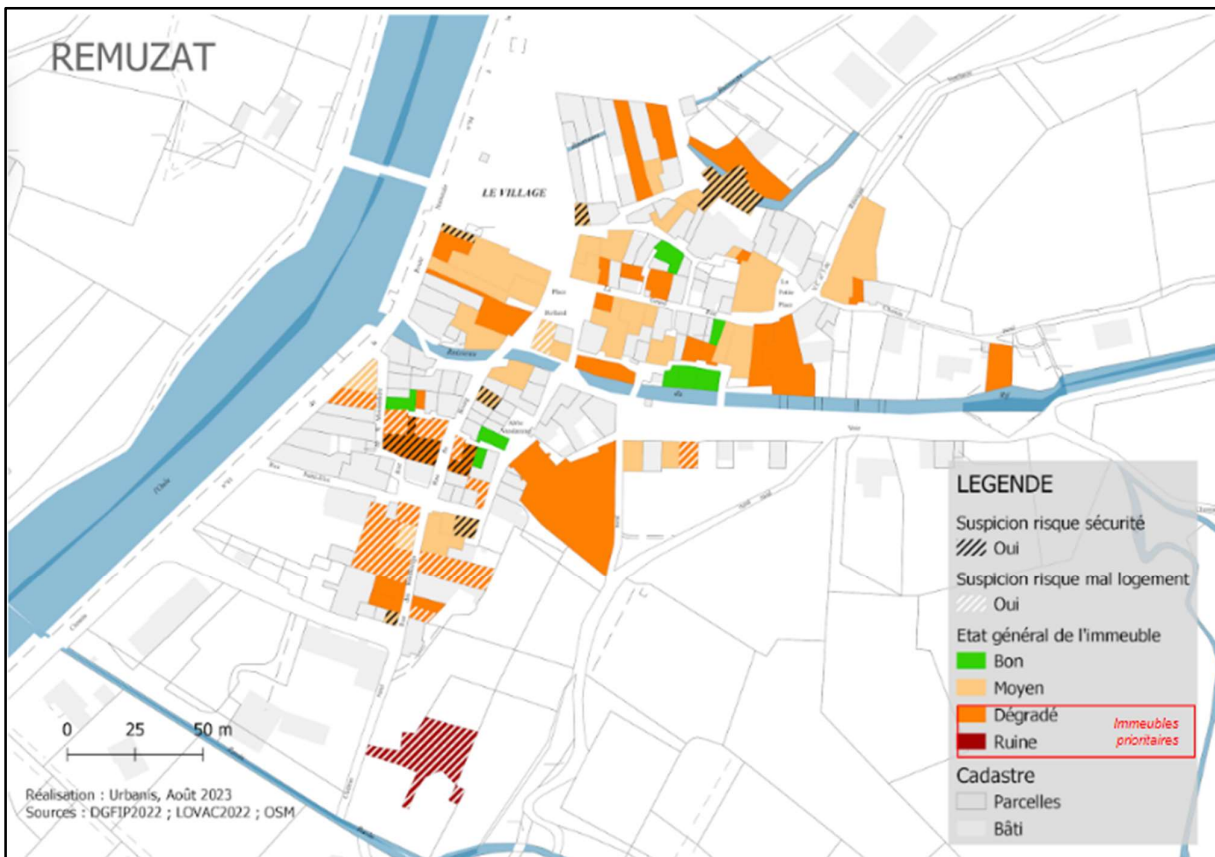
ANNEXE n°6 : Listes et des immeubles prioritaires Montbrun Les Bains

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Montbrun-les-Bains	2601930000H0837	5006 LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Montbrun-les-Bains	2601930000H0873	NR	NR	Dégradé	Occupé
Montbrun-les-Bains	2601930000H0981	5030 LE VILLAGE		4 Dégradé	Totalement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1027	5052 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1042	5059 LE VILLAGE		4 Dégradé	Occupé
Montbrun-les-Bains	2601930000H1088	5090 LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Montbrun-les-Bains	2601930000H1143	5121 CHABRERIEUX		1 Dégradé	Partiellement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1301	5322 LE VILLAGE		1 Ruine	Totalement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1474	5008 LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1475	5299 LE VILLAGE		7 Dégradé	Partiellement vacant
Montbrun-les-Bains	2601930000H1514	5023 LE VILLAGE		3 Dégradé	Totalement vacant

ANNEXE n°7 : Listes et des immeubles prioritaires Rémuzat

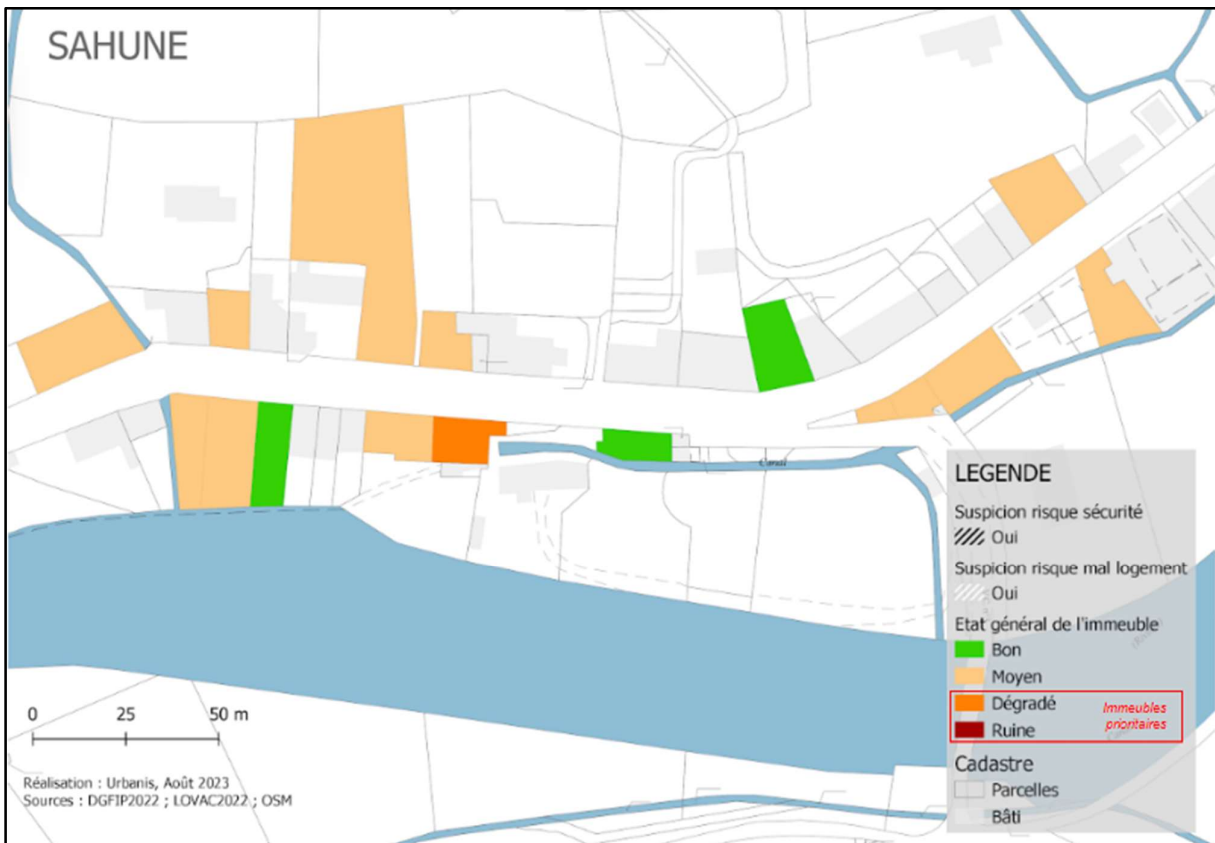
Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Rémuzat	2602640000D0496	5071 PL DE LA ROUBINE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0511	5088 RUE LA GRAND RUE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0515	5092 PAS SAINT JOSEPH	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0520	5095 PAS SAINT JOSEPH	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0522	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0544	5107 RUE DU MOULIN	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0559	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0563	5113 CHE DE LA PATOUILLE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0572	5117 PL PETITE PLACE	1	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0573	5118 PL PETITE PLACE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0579	5122 RUE DE LA CHAUCHIERE	1	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0582	5125 RUE DE LA CHAUCHIERE	1	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0594	5133 PL LEON ET GEORGES ROLLAND	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0597	5136 RUE DE LA CHAUCHIERE	1	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0433	5029 RUE DES BAS BOURGS	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0445	5035 RUE DE LA MOUTARDIERE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0456	NR	NR	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0459	5045 RUE DE LA MOUTARDIERE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0460	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0461	5046 RUE DE LA MOUTARDIERE	2	Dégradé	Partiellement vacant
Rémuzat	2602640000D0467	5051 RUE LA CALADE	1	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0470	5053 RUE DU BOURG	1	Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0471	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0618	5150 RUE DES BAS BOURGS	1	Dégradé	Totalement vacant

Rémuzat	2602640000D0620	5152 RUE DES BAS BOURGS		1 Dégradé	Occupé
Rémuzat	2602640000D0621	5153 RUE DES BAS BOURGS		1 Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0640	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0632	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Rémuzat	2602640000D0688	5066 PL LEON ET GEORGES ROLLAND		2 Dégradé	Partiellement vacant
Rémuzat	2602640000D0852	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant



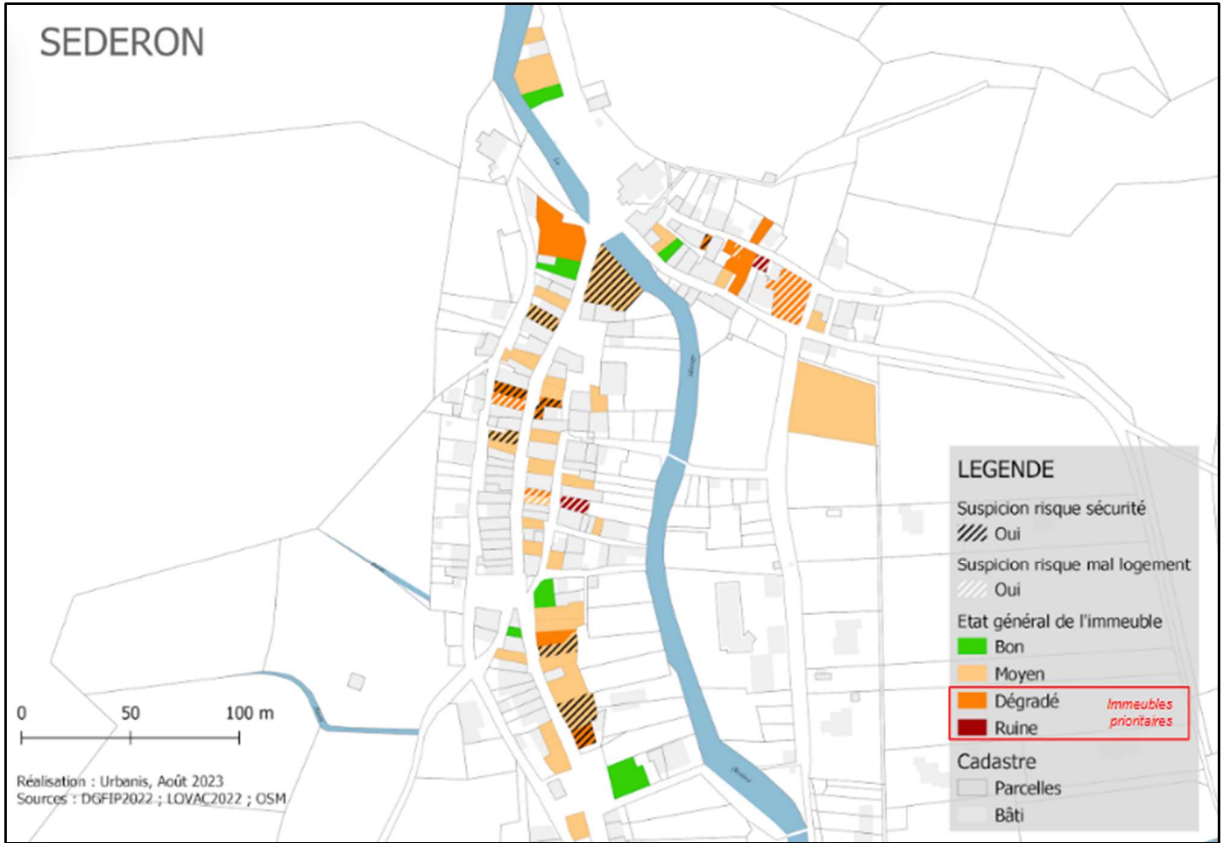
ANNEXE n°8 : Listes et des immeubles prioritaires Sahune

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble
Sahune	2602880000A0742	5162 LE VILLAGE	1	Dégradé



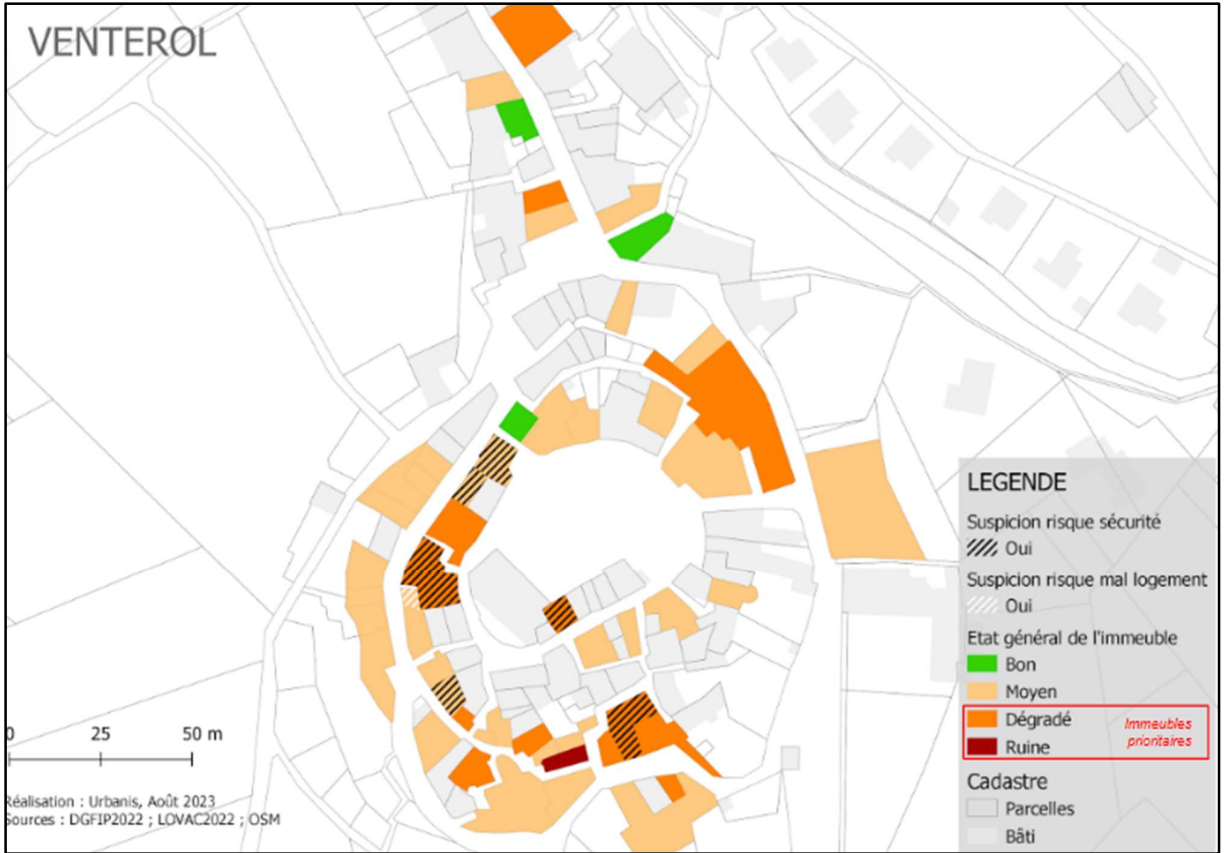
ANNEXE n°9 : Listes et des immeubles prioritaires Séderon

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	Nom du propriétaire	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble
Séderon	260340000AB0016	NR	NR	NR	Dégradé
Séderon	260340000AB0033	NR	NR	NR	Dégradé
Séderon	260340000AB0026	5156 LE VILLAGE	M. GLEIZE/JANY ANDRE PAUL	3	Dégradé
Séderon	260340000AB0029	NR	NR	NR	Ruine
Séderon	260340000AB0031	5159 LE VILLAGE	Mme BONNEFOY/SOLANGE MONIQUE AGATHE	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0032	5155 LE VILLAGE	M. BONNEFOY/RAYMOND JULIEN MARCEL	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0036	5154 LE VILLAGE	M. MAURIN/JEAN- PIERRE CASIMIR	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0176	5122 LE VILLAGE	SCI MAGNUS	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0185	5128 LE VILLAGE	M. GERMAI/PIERRE MAURICE HENRI JOSEPH	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0226	5027 LE VILLAGE	Mme GIRARD/MARTINE CAMILLE DENISE	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0227	5026 LE VILLAGE	M. MAGNUS/PHILIPPE PIERRE HENRI	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0256	5056 LE VILLAGE	M. VILTIE/ANDRE CLAUDE	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0262	5049 LE VILLAGE	M. CAPUTO/JEAN ALFRED ALBERT	1	Dégradé
Séderon	260340000AB0275	5138 LE VILLAGE	M. BOYER/PIERRE JEAN	1	Ruine
Séderon	260340000AB0378	NR	NR	NR	Dégradé
Séderon	260340000AB0410	NR	NR	NR	Dégradé



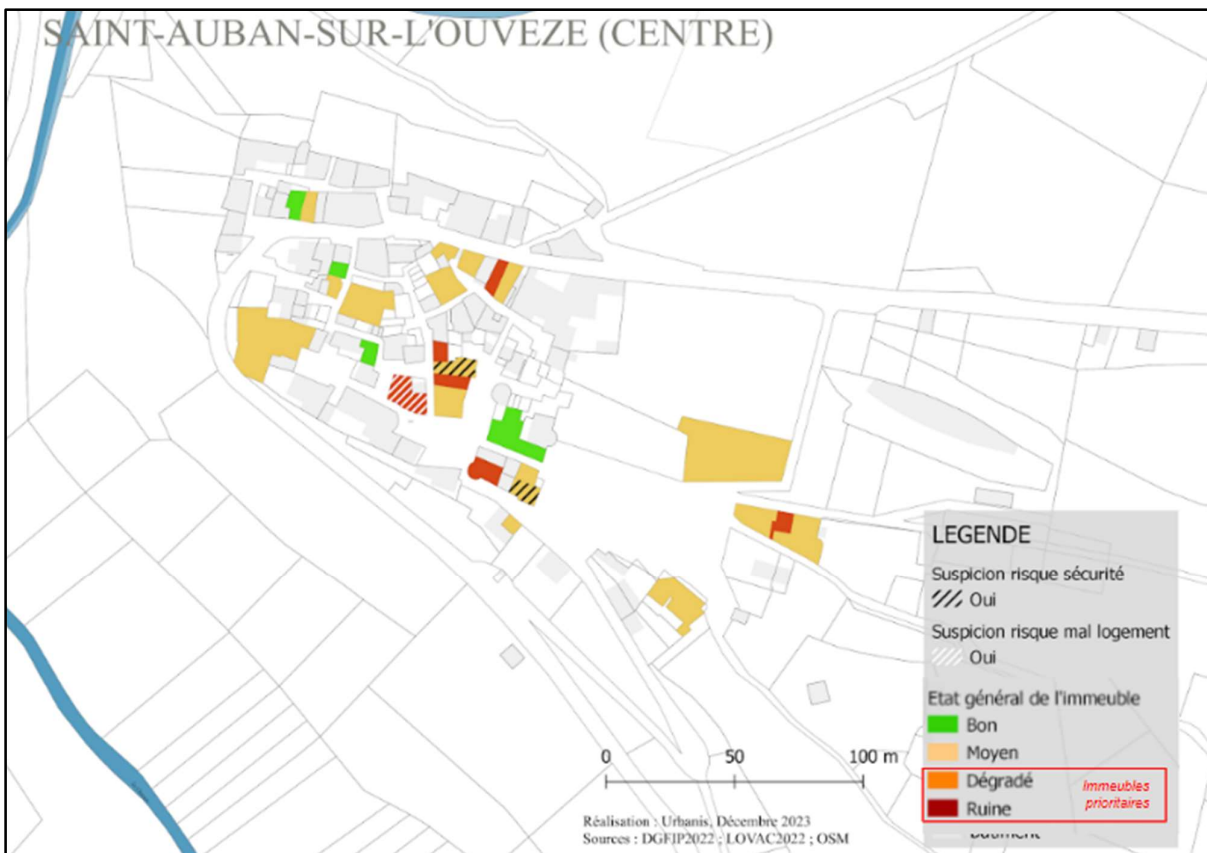
ANNEXE n°10 : Listes et des immeubles prioritaires Venterol

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Venterol	260367000AB0039	5012 RUE DU BOUT DU MONDE		1 Dégradé	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0074	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0135	5030 RUE TRIBOURG		1 Dégradé	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0148	5032 RUE TRIBOURG		1 Ruine	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0442	0005 RUE TRIBOURG		1 Dégradé	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0098	NR	NR	Dégradé	Occupé
Venterol	260367000AB0129	5025 RUE DE LA POUSTERLE		1 Dégradé	Partiellement vacant
Venterol	260367000AB0130	0011 RUE DE LA POUSTERLE		1 Dégradé	Partiellement vacant
Venterol	260367000AB0131	5031 RUE DE L HOPITAL		1 Dégradé	Totalement vacant
Venterol	260367000AB0143	NR	NR	Dégradé	Occupé
Venterol	260367000AB0160	5050 PL DU CHATEAU		1 Dégradé	Partiellement vacant
Venterol	260367000AB0449	5043 RUE BEL AIR		1 Dégradé	Partiellement vacant
Venterol	260367000AB0450	5038 GR GRAND RUE		1 Dégradé	Occupé



ANNEXE n°11 : Listes et des immeubles prioritaires Saint Auban sur l'Ouvèze

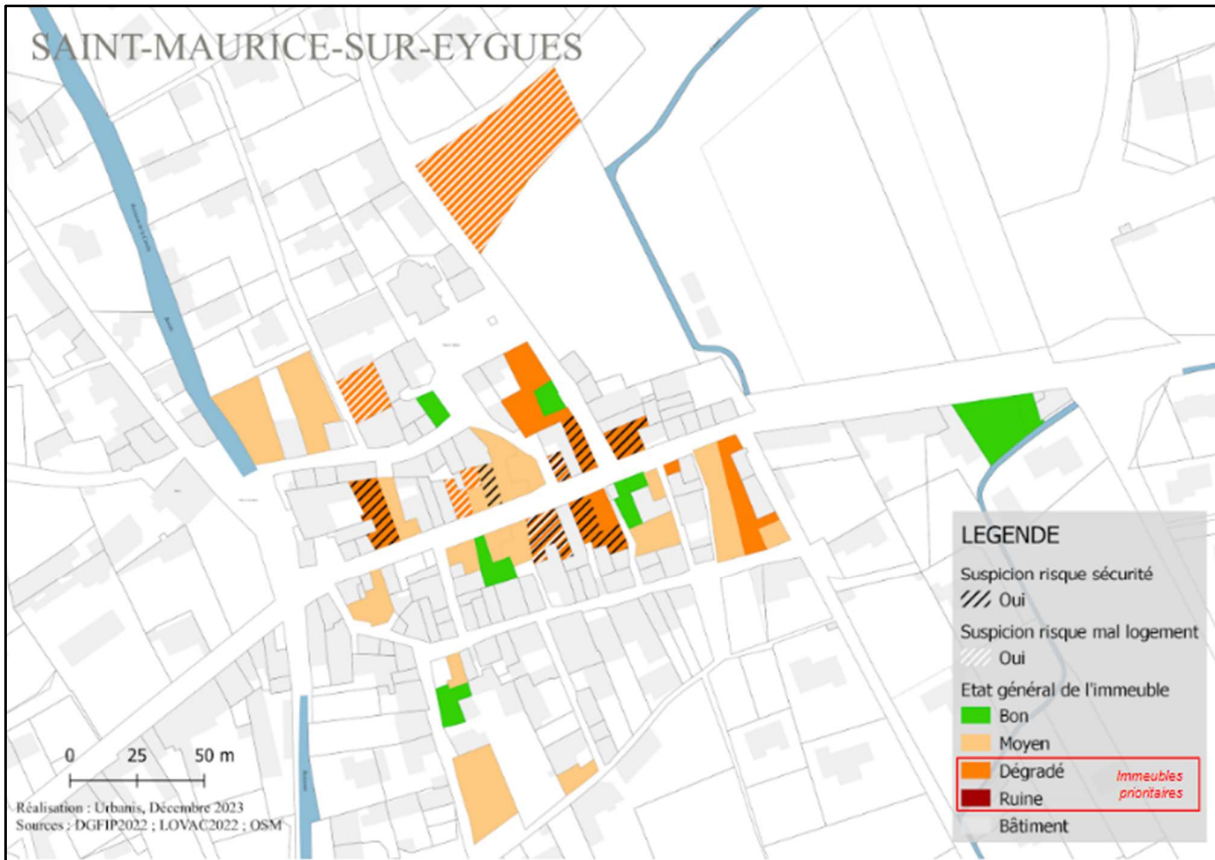
Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	260292000ZC0026	SAUTE-BOUC		1 Dégradé	Occupé
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0384	LE VILLAGE		2 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0373	LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0664	LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0354	LE VILLAGE		2 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0355	LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0386	LE VILLAGE		1 Dégradé	Partiellement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0042	PIERRE A FEU		1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Auban-sur-l'Ouvèze	2602920000D0683	LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant



ANNEXE n°12 : Listes et des immeubles prioritaires Saint Maurice sur Eygues

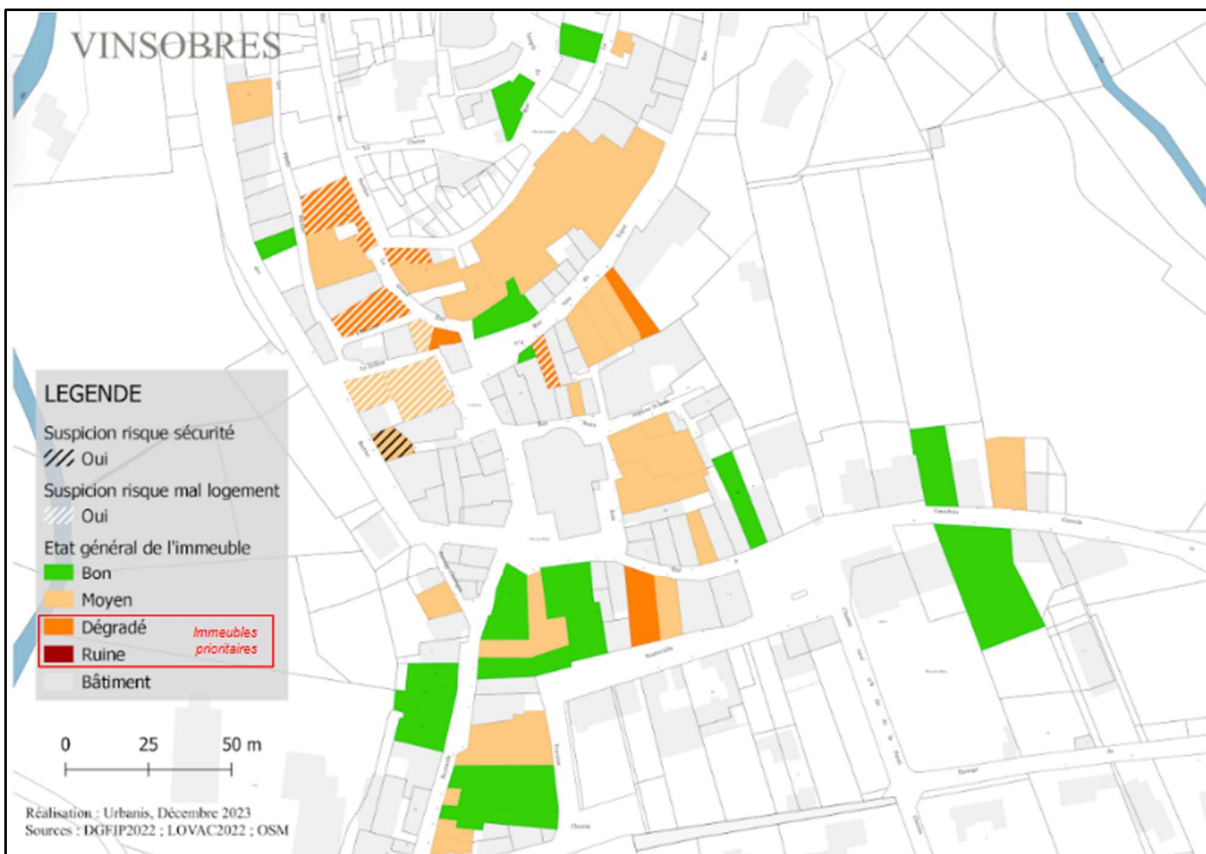
Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0504	NR	NR	Dégradé	Totalement vacant
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0040	LE VILLAGE		1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0078	LE VILLAGE		2 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0397	LE VILLAGE		4 Dégradé	Partiellement vacant
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0088	LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0073	LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0075	LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK0074	LE VILLAGE		1 Dégradé	Occupé

Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK01 32	LE VILLAGE	1 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK01 27	LE VILLAGE	2 Dégradé	Occupé
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK01 35	LE VILLAGE	1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK01 48	LE VILLAGE	1 Dégradé	Totalement vacant
Saint-Maurice-sur-Eygues	260317000AK01 51	LE VILLAGE	2 Dégradé	Totalement vacant



ANNEXE n°13 : Listes et des immeubles prioritaires Vinsobres

Commune	geo_parcelle	Adresse fiscale	MAJIC nombre de logements	Etat apparent de l'immeuble	Occupation du ou des logement(s)
Vinsobres	260377000AL018 7	0020 RUEDU TRIPOT		1 Dégradé	Totalement vacant
Vinsobres	260377000AL019 7	0010 RUEDU TRIPOT		1 Dégradé	Occupé
Vinsobres	260377000AL056 3	0011 GRLA GRAND RUE		3 Dégradé	Partiellement vacant
Vinsobres	260377000AL010 0	0007 GRLA GRAND RUE		1 Dégradé	Occupé
Vinsobres	260377000AL010 5	0003 GRLA GRAND RUE		1 Dégradé	Occupé
Vinsobres	260377000AL064 0	5027 GRLA GRAND RUE		1 Dégradé	Occupé
Vinsobres	260377000AL021 9	0002 RUEGIRONDE		1 Dégradé	Totalement vacant



ANNEXE n°14 : Listes des copropriétés présumées en difficultés

COMMUNE	parcelle	Adresse	STATUT DE PROPRIETE	nb de logts	Thématique
NYONS	AR0097	17 PL BARRILLON	Copropriété	5	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0226	7 RUE DES DEPORTES	Copropriété	1	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR0483	2 RUE PIERRE TOESCA	Copropriété	3	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
NYONS	AR 0223	5 rue des déportés	Copropriété	NR	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé

BUIS LES BARONNIES	AK0311	40 PL DU MARCHE	Copropriétés	1	Copropriétés en difficultés ; Habitat indigne et dégradé
BUIS LES BARONNIES	AK0315	2 PL DE VERDUN	Copropriétés	1	Copropriétés en difficultés ; habitat dégradé
BUIS LES BARONNIES	AE0067	21 BD ARISTIDE BRIAND	Copropriétés	6	Copropriétés en difficultés
BUIS LES BARONNIES	AK0499	2 PL PORTAIL FRERES PRECHEURS	Copropriétés	9	Copropriétés en difficultés