

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)  
de la Commune de La Tour du Pin**

**Convention-cadre partenariale**

**01/01/2024 au 31/12/2028**

N° de convention : **XXXXX**

Date de la signature de la convention : **XX xxxx 2023**

**La présente convention est établie entre :**

**la Commune de La Tour du Pin**, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représenté par son maire, Madame Claire Durand,

**la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné**, représentée par son président, Monsieur Bernard BADIN,

**l'État**, représenté par Monsieur Laurent Prevost, Préfet du Département de l'Isère,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Laurent Prevost, Préfet du Département de l'Isère, et dénommée ci-après « Anah ».

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'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) 2022-2028, adopté par la Préfecture de l'Isère et le département de l'Isère, le 8 juillet 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné adopté par le conseil communautaire du 23 septembre 2021,

Vu la convention Petites Villes de Demain valant 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 la Commune de la Tour du Pin le 28 février 2023 et par la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné le 2 mars 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **XX xxxxx 2023**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné en date du **XX xxxxx 2023**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du **XX xxxxx 2023**, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 09 octobre au 09 novembre 2023 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 - Présentation du territoire et de ses actions .....	7
Le territoire.....	7
Actions en matière d’habitat.....	8
OPAH-2013-2017 .....	8
Campagne de ravalement de façades 2017-2020 .....	8
Programme Local de l’Habitat 2021-2027 .....	9
Permis de louer.....	9
Actions en matière de développement économique et commercial.....	9
Étude SEMASET .....	9
Aides financières .....	9
Charte des enseignes.....	9
Actions en matière d’aménagement et d’urbanisme.....	10
Étude ARCHIPAT .....	10
Étude INterland .....	10
SCoT Nord Isère .....	10
PLUI Ouest .....	10
Programme d’embellissement du centre-ville .....	11
Actions en matière de développement durable.....	11
Plan’ET .....	11
PCAET.....	11
VDD Renov’ .....	11
Principaux enseignements de l’étude pré-opérationnelle 2022 et ambitions induites.....	13
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application .....	15
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	15
1.1.Dénomination de l'opération .....	15
Une OPAH-RU à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin .....	15
Un programme local innovant, « Ingénierie Universelle » .....	15
1.2. Périmètres et champs d'intervention.....	16
Chapitre II - Enjeux de l'opération.....	19
Article 2 - Enjeux.....	19
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	20
Article 3 : Stratégie retenue .....	20
3.1. Un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics .....	20

3.2. Un accompagnement renforcé en ingénierie.....	20
3.3. Des études et actions opérationnelles .....	20
Article 4 - Volets d'action .....	21
4.1. Volet urbain .....	21
4.1.1. Descriptif du dispositif.....	21
4.1.2. Objectifs.....	23
4.2. Volet foncier .....	25
4.2.1. Descriptif du dispositif.....	25
4.2.2. Objectifs.....	26
4.3. Volet immobilier .....	28
4.3.1. Descriptif du dispositif.....	28
4.3.2. Objectifs.....	28
4.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	30
4.4.1. Descriptif du dispositif.....	30
4.4.2. Objectifs.....	32
4.5. Volet copropriété en difficulté .....	34
4.5.1. Descriptif du dispositif.....	34
4.5.2. Objectifs.....	35
4.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	36
4.6.1. Descriptif du dispositif.....	36
4.6.2. Objectifs.....	37
4.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	39
4.7.1. Descriptif du dispositif.....	39
4.7.2. Objectifs.....	39
4.8. Volet social.....	41
4.8.1. Descriptif du dispositif.....	41
4.8.2. Objectifs.....	42
4.9. Volet patrimonial et environnemental .....	43
4.9.1. Descriptif du dispositif.....	43
4.9.2. Objectifs.....	44
4.10. Volet économique et développement territorial .....	45
4.10.1. Descriptif du dispositif.....	45
4.10.2. Objectifs.....	45
Article 5 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	46

5.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	46
5.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	46
5.3. Objectifs de réalisation de la convention .....	47
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	49
Article 6 - Financements des partenaires de l'opération .....	49
6.1. Financements de l'Anah .....	49
6.1.1. Règles d'application.....	49
6.1.2. Montants prévisionnels.....	49
6.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	50
6.3. Financements de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.....	50
6.3.1. Règles d'application.....	50
6.3.2. Montants prévisionnels de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné .....	50
6.4. Financements du Département de l'Isère (à titre d'information).....	51
6.4.1. Règles d'application.....	51
6.4.2. Montants prévisionnels du Département de l'Isère .....	51
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation .....	52
Article 7 - Conduite de l'opération .....	52
7.1. Pilotage de l'opération .....	52
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	52
7.1.2. Instances de pilotage.....	52
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	53
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	53
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	54
Volet A - La communication et l'animation de l'opération OPAH.....	55
Volet B - Les missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.....	56
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	57
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	57
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	57
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	58
Chapitre VI - Communication .....	61
Article 8 - Communication.....	61
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat .....	61
8.2. Règles relatives aux autres partenaires.....	62
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	63

Article 9 - Durée de la convention .....	63
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention .....	63
Article 11 - Transmission de la convention .....	63
TABLE DES ANNEXES .....	65
Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH-RU .....	66
Annexe 2 : Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention) .....	68
Annexe 3 : Tableau des engagements et de suivi des objectifs.....	69
Annexe 4 : Détail des aides de La Tour du Pin et de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné par nature de projets Anah/Hors Anah .....	70
Annexe 5 : Tableau des aides, dont numérotation de référence .....	71
Annexe 6 : Adresses des immeubles stratégiques .....	72
Annexe 7 : Fiches immeubles stratégiques .....	75
Annexe 8 : Tableau des indicateurs de suivi de l'OPAH-RU par volet d'intervention.....	91
ANNEXE 9 : Prestations obligatoires pour les opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' .....	94

## Préambule - Présentation du territoire et de ses actions

### Le territoire

Ville sous-préfecture de l'Isère et chef-lieu de canton, La Tour du Pin joue un rôle de centralité au sein de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné par sa démographie, sa situation géographique à proximité de Lyon (60 km), Grenoble (65 km) et Chambéry (50 km), ses logements, son activité économique et commerciale, ses équipements et ses services. Avec ses 8 167 habitants. La Tour du Pin se place en tête de réseau d'un bassin de vie de 64 908 habitants.

La ville connaît néanmoins des signes de fragilité, notamment dans son centre-ville. La Tour du Pin connaît une vacance importante de ses logements. Le taux de vacance des logements sur la Commune est de 14% quand il est en moyenne à 9% sur le territoire des Vals du Dauphiné. Cette vacance est particulièrement concentrée dans le centre-ville ancien où elle s'élève à 26%. Ainsi, parmi ses 4 325 logements, la ville compte 652 logements vacants, dont une concentration de 242 logements vacants dans le périmètre du centre ancien<sup>1</sup>.

Cette situation est la conséquence de :

- L'inadaptation des logements anciens aux standards actuels d'accessibilité, de confort et d'habitabilité ;
- Un manque de petits logements : 68% des ménages sont constitués de 2 personnes ou moins alors que 49% des logements sont des T4, T5 et plus (4 pièces ou plus) ;
- L'état de vétusté de la majeure partie du parc de logements du centre-ville : 52% des immeubles sont « dégradés ».

Elle engendre une dégradation du tissu urbain qui accentue la perte d'attractivité du centre-ville.

La perte d'attractivité du centre-ville de La Tour du Pin se manifeste également à travers la déprise des commerces en rez-de-chaussée. En effet, le centre-ville de La Tour du Pin concentre près de 20 % de cellules commerciales vacantes au sein de son linéaire commercial.

Cette fragilité tient à de multiples facteurs, notamment la « périphérisation » des activités commerciales en sortie de ville, ainsi que des caractéristiques des cellules commerciales du centre-ville qui ne permettent pas aux activités de se développer et qui ne répondent pas aux besoins des nouveaux porteurs de projets (surfaces disponibles, vétusté des locaux). En effet, la majorité des commerces vacants en centre-ville sont des cellules inférieures à 60 m<sup>2</sup>.

L'ensemble de ces processus de dévitalisation interagissent et il est difficile d'y remédier individuellement, sans engager une réflexion globale à grande échelle. La reconquête du centre-ville nécessite une approche globale d'aménagement.

Engagée dans la démarche nationale « Petites villes de demain » depuis le 16 avril 2021, la ville de La Tour du Pin a construit un programme d'actions ayant l'ambition de développer une offre en

---

<sup>1</sup> Villes Vivantes, étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, 2023

logements en cohérence avec les besoins du territoire. Il s'appuie sur l'animation d'une OPAH-RU, sur la mise en œuvre du permis de louer, sur la réaffectation des friches urbaines et sur l'accompagnement des acteurs économiques du centre-ville dans l'amélioration de leur lieu d'activité.

Cet engagement de la Commune dans la revitalisation de son centre-ville est le fruit d'une stratégie d'intervention assurée par la ville depuis de nombreuses années en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de son territoire.

### **Actions en matière d'habitat**

#### **OPAH-2013-2017**

Le réinvestissement des immeubles dégradés constitue de longue date un axe fort d'intervention. En 2013, la Communauté de communes Les Vallons de la Tour a conduit une OPAH intercommunale visant à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux d'amélioration du bâti et répondre aux enjeux de vacance des logements, d'habitat indigne, de précarité énergétique et d'adaptation des logements au vieillissement.

Sur le volet de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH 2013-2017 a démontré que La Tour du Pin est davantage concernée par cette problématique que les autres communes du territoire intercommunal. Un recensement des signalements effectué depuis 2015 démontre une concentration de cas dans le centre ancien.

Sur le volet de l'adaptation des logements, l'OPAH 2013-2017 a atteint un taux de réalisation de près de 80% avec 25 dossiers notifiés sur un objectif de 33 dossiers. Cependant, le bilan de l'opération a été décevant sur le volet de la rénovation du bâti dégradé. Une étude effectuée par l'EPORA en 2016 identifie encore plusieurs poches d'habitat dégradé voire très dégradé dans le centre-ville de La Tour-du-Pin.

#### **Campagne de ravalement de façades 2017-2020**

Une campagne incitative de ravalement de façades a été mise en place sur la période 2017-2020. La démarche engagée n'a pas eu le succès espéré, malgré un taux de subvention de 35%. Moins d'une dizaine de façades ont été ravalées lors de cette campagne.

Aussi, la Commune de la Tour du Pin a souhaité renforcer sa politique en matière de valorisation du patrimoine et d'amélioration du cadre de vie des Turripinois. C'est pourquoi, elle s'est engagée dans une action d'envergure pour qu'un grand nombre de façades soient ravalées sur les rues récemment rénovées afin d'apporter un signal fort à la modification de l'image de la ville.

Elle a pour cela, par décision du Conseil Municipal du 2 octobre 2020, demandé auprès de monsieur le préfet de l'Isère l'inscription de La Tour du Pin sur la liste des communes autorisées à imposer le ravalement de façades des immeubles. Un arrêté préfectoral en ce sens a ainsi été pris le 2 novembre 2020 autorisant la Commune à imposer aux propriétaires la réfection de leurs façades et, en cas de non-réalisation, à se substituer à eux. Le dispositif entrera en application dans le cadre du



déploiement de l'OPAH-RU 2023-2028, objet de la présente convention.

### **Programme Local de l'Habitat 2021-2027**

Pour poursuivre son action en faveur de la résorption des situations d'habitat indigne, la rénovation du parc ancien et l'adaptation des logements aux besoins des ménages, un « Programme Local de l'Habitat 2021-2027 » (PLH) a été adopté par le conseil communautaire des Vals du Dauphiné le 23 septembre 2021. Le PLH a été élaboré selon un programme d'actions qui prévoit notamment des aides à la production, rénovation et accession de logements dans le bâti ancien et l'accompagnement des ménages en difficultés de logement.

### **Permis de louer**

Dans le cadre de sa politique de résorption de l'habitat indigne, et tel qu'inscrit au plan d'actions stratégique annexé à la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » de la Tour-du-Pin, la Commune a sollicité la délégation du « permis de louer » par la Communauté de communes. Instauré par la Commune en tant qu'outil de lutte contre la vétusté des logements et les activités de marchand de sommeil, le permis de louer est opérationnel à La Tour du Pin depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023.

### **Actions en matière de développement économique et commercial**

#### **Étude SEMAEST**

L'étude SEMAEST lancée en 2019 par la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné a montré que :

- le linéaire commercial est trop important ;
- les commerces vacants sont en mauvais état, ce qui décourage les investisseurs ;
- la taille des locaux commerciaux est inadaptée (locaux trop exigus).

En 2021, pour faire suite aux conclusions de l'étude SEMAEST, la Commune de La Tour-du-Pin a adopté un règlement des aides économiques destiné à favoriser l'installation de nouveaux commerces en centre-ville, le développement des commerces existants (travaux de rénovation et achat de mobilier), l'installation d'enseignes, la réhabilitation de friches commerciales et le regroupement de cellules.

#### **Aides financières**

Des efforts particuliers de requalification des commerces ont été réalisés par la ville sur la place Prunelle à travers des opérations de financement et la réalisation d'opérations de préemption. Une aide à l'aménagement, la rénovation, la modernisation des entreprises avec point de vente a également été mise en place par les Vals du Dauphiné (10% des VDD et 20% de la Région).

#### **Charte des enseignes**

La Commune de La Tour-du-Pin a élaboré et mis en application une charte des enseignes (non opposable) à destination des commerces du centre-ville visant à donner des recommandations en termes de typologie, emplacement et style, dans un souci d'harmonie et de qualité des enseignes.

## **Actions en matière d'aménagement et d'urbanisme**

### **Étude ARCHIPAT**

En 2005, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Commune de La Tour-du-Pin a mené une étude de son patrimoine architectural, urbain et paysager. Réalisée par le cabinet ARCHIPAT, l'étude a permis de recenser les atouts, faiblesses, enjeux et potentiels du patrimoine de la ville et d'établir des fiches de recommandations à destination de l'ensemble des acteurs de projet.

La Tour-du-Pin présente trois monuments classés au titre des Monuments Historiques et un site inscrit. Le centre ancien de la ville fait l'objet de plusieurs mesures de protection à prendre en considération lors de la réalisation de tous travaux. Une zone de présomption de prescription archéologique, ainsi que des périmètres de protection aux titres des monuments historiques recouvrent la totalité du centre ancien (annexe 1).

### **Étude INterland**

À l'issue de la révision de son PLU arrêtée en 2008, la Tour-du-Pin a lancé en 2011 une étude menée par le cabinet INterland. Elle avait pour but d'orienter la Commune dans la mise en place de sa programmation d'aménagement et de densification du centre-ville (logements, commerces, bureaux), tout en préservant le patrimoine urbain caractéristique autour de la Maison des Dauphins inscrite au titre des Monuments Historiques. Son deuxième objectif consistait à conforter l'activité commerciale sur les places et rues du centre-ville par l'amélioration de la circulation, du stationnement, de la mobilité douce et la rénovation des espaces de voirie et du mobilier urbain.

### **SCoT Nord Isère**

Le SCoT Nord Isère adopté le 12 juin 2019 est venu compléter les objectifs du territoire en matière de développement urbain à travers trois enjeux majeurs : valoriser la position du territoire entre Lyon, Chambéry et Grenoble en lui donnant une stratégie cohérente avec le développement métropolitain, structurer le développement urbain selon le rôle et les fonctions de chaque ville du territoire et préserver les ressources naturelles en engageant la transition énergétique du Nord-Isère. Avec Bourgoin-Jallieu et Villefontaine, La Tour-du-Pin fait partie des trois pôles majeurs qui ont vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique et économique et donc à développer une offre de logements, de grands équipements, d'espaces d'activité d'intérêt national ou régional et de services pour le nord de l'Isère.

### **PLUI Ouest**

En cohérence avec les données du SCoT Nord Isère, le 19 décembre 2019, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné a adopté son « PLUI Ouest », Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui concerne la partie ouest de son territoire dont fait partie la ville de La Tour-du-

Pin. Il fixe à l'échelle de son territoire les orientations d'aménagement, de développement durable et de densification de ses espaces au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### **Programme d'embellissement du centre-ville**

Le 12 juillet 2021, la Tour-du-Pin a lancé son programme de rénovation et d'embellissement de son centre-ville. Ce programme a pour objectifs de repenser les places et rues qui irriguent le centre-ville, d'améliorer l'accessibilité à ses services et commerces, de valoriser son patrimoine et de développer son attractivité. Le périmètre du programme d'embellissement concerne les rues d'Italie et de la République, ainsi que les places Antonin Dubost et de la Nation.

L'action de l'OPAH-RU doit venir renforcer cette dynamique de rénovation et d'amélioration de l'attractivité du centre-ville de la Tour-du-Pin.

### **Actions en matière de développement durable**

#### **Plan'ET**

En 2018, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, compétente en matière d'habitat, s'est engagée dans un projet de développement durable baptisé « Plan'ET ». Ce projet intervient notamment en matière de rénovation de l'habitat, de lutte contre la précarité énergétique et de construction durable. Il se décline en plusieurs dispositifs, notamment :

- « Plan'ET Bât » qui a pour objectif d'appliquer une politique de gestion du patrimoine conforme aux engagements de la collectivité en matière de développement durable et de garantir des bâtiments exemplaires en matière de consommation énergétique et de durabilité ;
- « Plan'ET Toit » qui a pour objectif de rénover les logements sociaux pour une facilitation des offres d'hébergement pour certaines entreprises qui ont des difficultés à loger leurs apprentis et leurs personnels sur le territoire, malgré un marché du logement détendu.

#### **PCAET**

Le 6 mai 2021, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné a adopté son « Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026 » (PCAET) pour répondre aux exigences réglementaires de la loi de « Transition Énergétique pour la Croissance Verte ». Le PCAET précise la déclinaison opérationnelle des enjeux de développement durable fixés dans les Plan'Et. Ainsi, dans le volet rénovation énergétique du patrimoine bâti, les Vals du Dauphiné se sont engagés dans des actions visant à accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique des logements, à lutter contre la précarité énergétique des plus modestes, suivre et accompagner la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat, à promouvoir l'utilisation des matériaux biosourcés, à accompagner les entreprises et artisans, et à sensibiliser et accompagner les collectivités dans les enjeux énergétiques de leur patrimoine et la construction durable.

#### **VDD Renov'**

Dans la continuité du dispositif local « Ma Réno » et depuis 2022, la Communauté de communes Les

Vals du Dauphiné développe un service public proche des habitants visant à accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovations énergétiques : « VDD Rénov' ». C'est l'opportunité pour les habitants du territoire des Vals du Dauphiné d'améliorer leur confort, d'adapter leur cadre de vie et de diminuer leur facture énergétique.

« VDD Rénov' », c'est :

- une sensibilisation à la rénovation énergétique via des conférences :
  - ✓ soirée consacrée à la rénovation dans le bâti ancien ;
  - ✓ soirée décryptant les aides financières pour les travaux de rénovation énergétique ;
  - ✓ soirées thermographiques : deux soirées par hiver.
- de l'information personnalisée, gratuite, neutre et indépendante, accessible à tous, sans condition de ressources :
  - ✓ des rendez-vous personnalisés avec des conseillers de l'Espace Info Énergie 38 et de Soliha à la Tour du Pin ou Pont de Beauvoisin ;
  - ✓ des conseils sur internet, par téléphone ou via le formulaire de contact de l'Espace Info Energie 38.
- un accompagnement personnalisé pour faciliter les projets de travaux de rénovation énergétique :
  - ✓ un premier conseil spécialisé et gratuit.
  - ✓ une convention d'accompagnement avec un opérateur neutre et indépendant, partenaire du service public (Ageden ou Soliha, selon les revenus).
  - ✓ une définition du projet en adéquation avec le budget et les aides financières possibles.
  - ✓ un accompagnement à l'analyse des devis, au dépôt des dossiers de subventions et demandes de prêts et à la vérification de la conformité des travaux.

### **Le service public de la rénovation de l'habitat : France Rénov'**

Depuis 2021, le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire de l'ECPI, sous le nom de « VDD Renov », porté par l'opérateur AGEDEN. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande ;
- accompagner les ménages ;
- accompagner le petit tertiaire privé ;
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés).

Au 1er janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Rénov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Sur le territoire visé par la convention, il s'agit de l'opérateur AGEDEN, agissant pour le compte de la collectivité porteuse la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

D'une manière globale, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné est engagée depuis

plusieurs années dans la définition d'un projet de territoire tourné vers le renforcement de l'attractivité des centralités du territoire, et plus particulièrement en faveur de la redynamisation de leur centre-ville.

### **Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2022 et ambitions induites**

En parallèle des actions engagées dans le cadre du PLUi et du PLH, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et la Commune de La Tour du Pin ont signé le 16 avril 2021 une convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain ». Parmi le programme d'intervention identifié, figurait notamment le lancement d'une étude pré-opérationnelle en faveur du déploiement d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat pour le centre-ville de La Tour du Pin.

Les objectifs de cette étude étaient :

- d'évaluer la pertinence de la mise en œuvre de dispositif(s) habitat adapté(s) aux enjeux de la Commune,
- de définir les problématiques du territoire,
- de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser,
- de préparer le conventionnement du (des) dispositif(s),
- de formuler des préconisations en vue du suivi animation.

C'est donc sans idées préconçues que la collectivité a souhaité disposer d'une photographie objective de son territoire, de ses enjeux au regard de ses multiples composantes afin de déterminer les outils les plus adaptés au regard de ses besoins réels et de la stratégie politique d'attractivité désirée et a piloté la réalisation d'une étude pré-opérationnelle habitat entre le printemps et l'automne 2022.

*Figure 1 - Mise en perspectives des tendances lourdes du territoire et des ambitions opérationnels*



*du futur dispositif habitat de La Tour du Pin – Villes Vivantes*

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

PROJET

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

La Commune La Tour du Pin souhaite, au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'actions volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables et de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il est souhaité mettre en œuvre, à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, un dispositif d'intervention global en direction du parc privé reposant sur deux logiques d'intervention complémentaires.

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

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

La Commune de La Tour du Pin, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, le département de l'Isère, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH-RU « La Tour du Pin » 2023-2028.

#### **Une OPAH-RU à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin**

Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle d'un périmètre renforcé de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux obligatoire.

La mission du futur opérateur de cette OPAH-RU (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service Urbanisme de la Commune de La Tour du Pin et des partenaires déjà présents sur le territoire (Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et ADIL notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public. Une articulation permanente de l'opérateur d'OPAH-RU avec l'opérateur du potentiel programme local innovant « Ingénierie Universelle » décrit ci-dessous sera organisée tout au long de l'opération.

#### **Un programme local innovant, « Ingénierie Universelle »**

De façon complémentaire au programme OPAH-RU, la Commune de La Tour du Pin souhaite engager,

sur son périmètre communal, une opération expérimentale pour tester des solutions opérationnelles nouvelles en réponse aux enjeux décrits dans les paragraphes précédents et allant au-delà de la simple réhabilitation des logements.

Cette opération expérimentale visera à mettre en place une reconfiguration profonde et une adaptation massive du parc de logements anciens, notamment vacant, aux modes de vies contemporains. Elle se concrétisera par une opération publique proposant une ingénierie innovante aux porteurs de projets (modélisation de projets et coaching jusqu'à la réalisation) et présentant un effet de levier à deux chiffres de l'investissement public sur l'investissement privé.

Dans le cadre du déploiement de cette « Ingénierie Universelle » à l'échelle de La Tour du Pin, l'opérateur dédié assurera la communication en direction des porteurs de projets (propriétaires occupants, bailleurs, investisseurs, etc.) sans condition d'éligibilité aux aides de l'ANAH mais en articulation totale avec l'opérateur OPAH-RU.

Ce programme fera l'objet d'une convention spécifique de « Recherche et Développement » complémentaire à cette convention et viendra renforcer et compléter l'offre de service proposée dans le cadre de l'OPAH-RU à l'échelle de la Commune.

Les élus et partenaires, lors du comité de pilotage du 12 octobre 2022 ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin.

## 1.2. Périmètres et champs d'intervention

L'OPAH-RU de La Tour du Pin présente trois périmètres d'intervention qui se définissent comme suit :

**Périmètre 1 :** périmètre étendu sur l'ensemble de la Commune, au sein duquel les travaux d'amélioration de l'habitat pourront bénéficier des participations financières de l'ANAH prévues dans le cadre de l'opération.

L'opération sera complétée d'un programme d'« Ingénierie Universelle » à l'échelle de l'ensemble de la Commune ;

**Périmètre 2 :** périmètre restreint à l'échelle du cœur historique de la ville, au sein duquel les travaux d'amélioration de l'habitat pourront bénéficier de participations financières de l'ANAH prévues dans le cadre de l'opération et bonifiées par la collectivité Maître d'Ouvrage ;

**Périmètre 3 :** périmètre d'actions renforcée au sein duquel pourront être engagées des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et îlots prioritaires, notamment à travers :

- un plan de ravalement des façades obligatoire sur un linéaire de 60 bâtiments dont le périmètre s'étend rue Aristide Briand à partir du n°33 côté impair et à partir du n°18 côté pair ; rue d'Italie jusqu'au n°27 bis (bâtiment angle rue de Chabons) côté impair et jusqu'au n°36 côté pair ; place Antonin Dubost, rue de la République jusqu'au n°69 côté impair et jusqu'au n°48 côté pair ; place de la Nation; place Prunelle, et ce, en totale articulation avec le programme « Petites Villes de Demain » et les aménagements urbains programmés sur l'espace public ;



- l'approfondissement de l'étude d'opportunité d'engager de possibles actions coercitives via la mise en œuvre de dispositifs spécifiques, type ORI ou RHI-THIRORI (étude de faisabilité/calibrage et procédures potentielles) à l'échelle de 8 immeubles stratégiques (adresses détaillées dans le volet foncier).
- ➔ Au sein des périmètres 2 et 3, une animation renforcée de l'opération sera assurée par l'opérateur afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble tout en mettant en place des réponses renforcées à accorder aux besoins spécifiques du centre-ville.

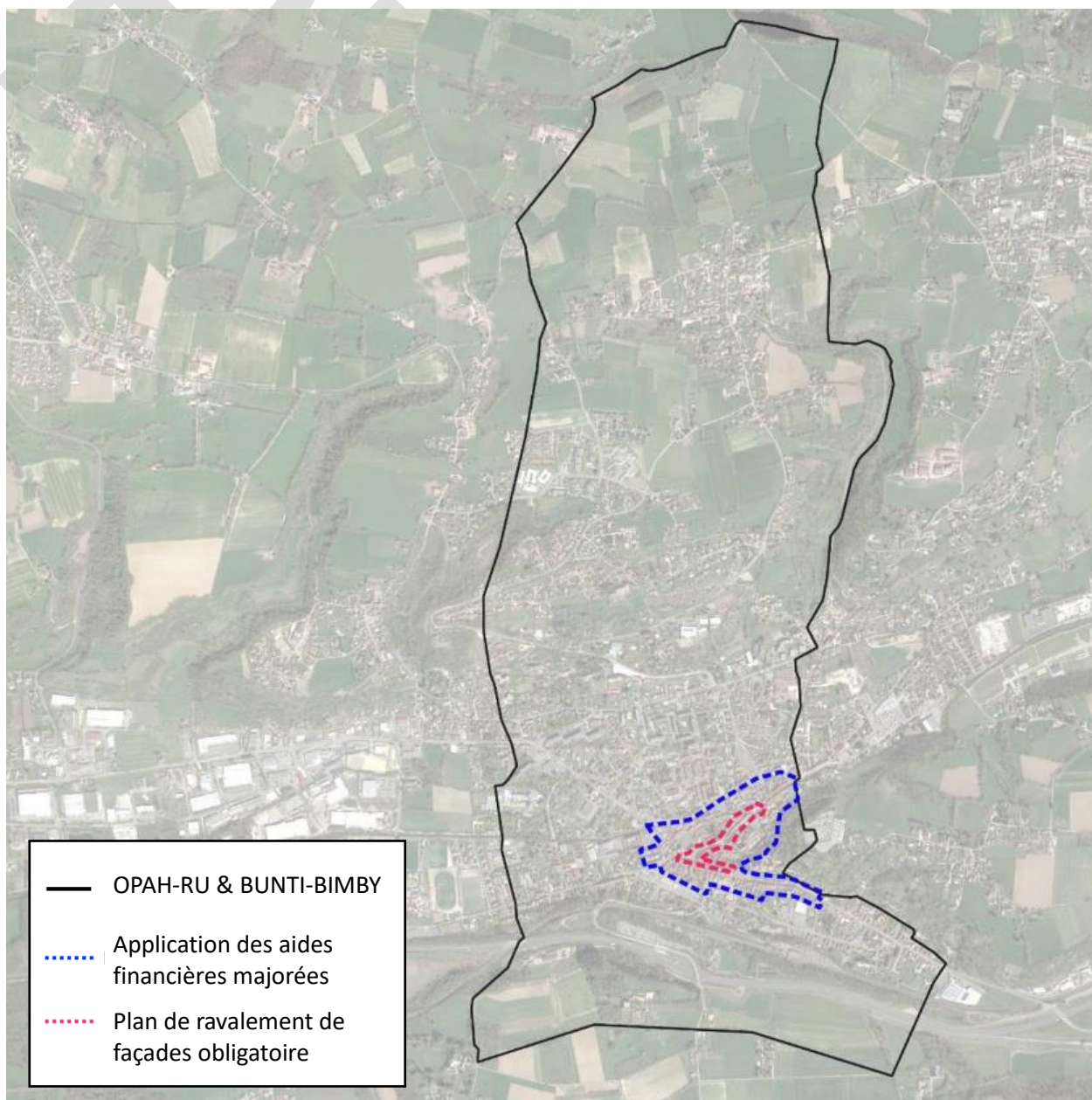


Figure 2 -Scénario de référence du projet habitat la Commune de La Tour du Pin - Villes Vivantes

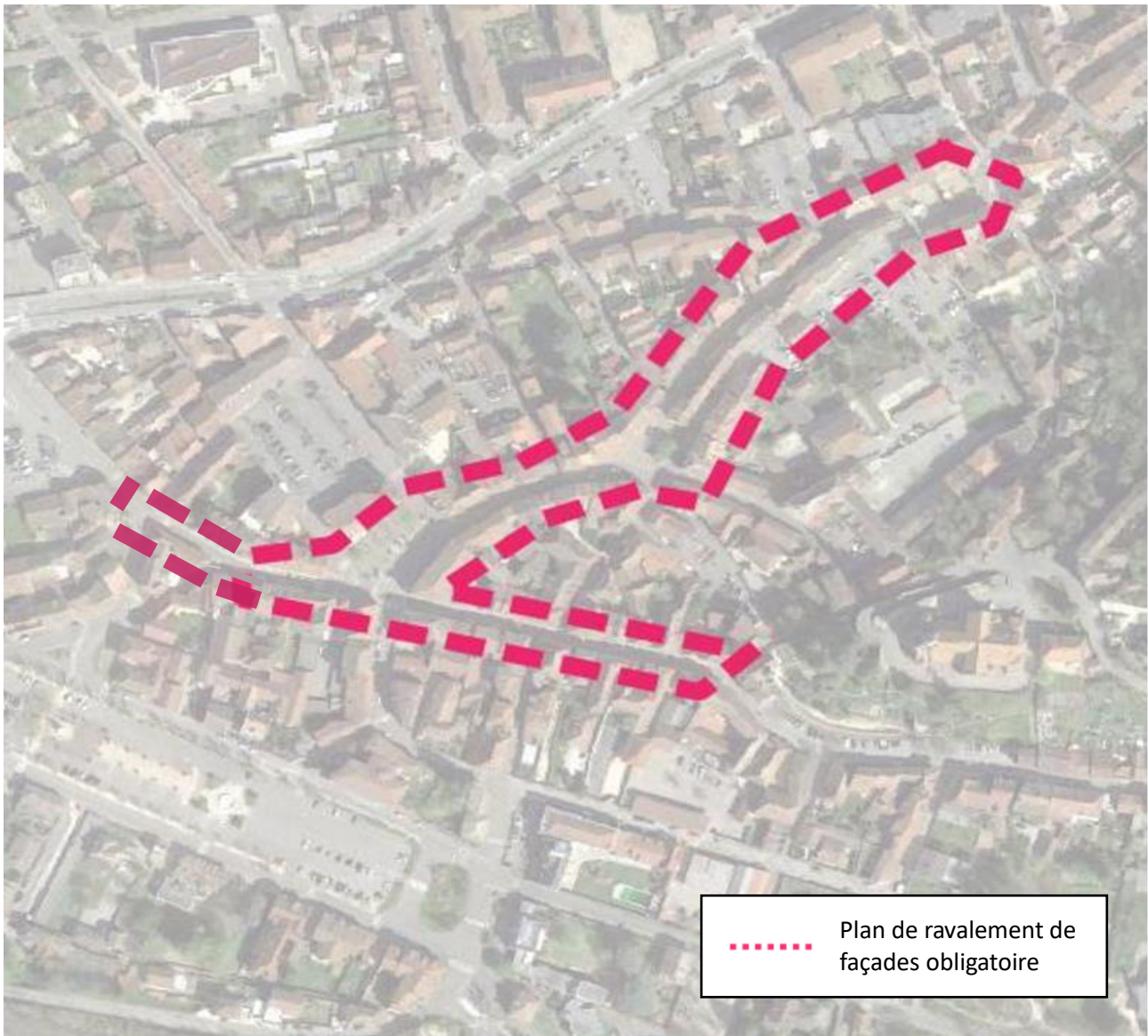


Figure 3 - Le périmètre de l'action renforcée sur les façades - Villes Vivantes

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre communal compte 4 659 logements, dont 664 (14%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2020 (source MAJIC3 2020). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées ;
- Des études faisabilités (voire calibrage et procédures) à l'échelle de 8 immeubles identifiés comme stratégiques par la Collectivité.

## Chapitre II - Enjeux de l'opération

### Article 2 - Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 10 grandes orientations opérationnelles, 10 fils rouges d'une future programmation opérationnelle OPAH-RU, comme reflet d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambiances urbaines de la Commune de La Tour du Pin.

Ces 10 enjeux de la future OPAH-RU sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins de La Tour du Pin, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires :

- stimuler la dynamique de rénovation du parc ancien par un système d'aides diversifiées.
- proposer une ingénierie capable d'interagir avec tous les acquéreurs dans l'ancien pour rehausser l'ambition des projets.
- concentrer les efforts de rénovation sur les 5 cadres de vie où la vacance est supérieure à 20 %.
- promouvoir les filières du diffus et l'accession en cœur de ville pour favoriser l'accueil des familles.
- associer rénovation et reconfiguration pour traiter et prévenir la vacance structurelle.
- repérer et traiter les situations de mal logement et d'indignité.
- inciter le passage à l'action pour les situations immobilières bloquées.
- accompagner et structurer les petites copropriétés.
- concentrer l'adaptation du parc ancien sur les cadres de vie à forte prévalence de séniors.
- valoriser l'identité et la beauté du territoire par des actions sur les façades.

## Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

### Article 3 : Stratégie retenue

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle la Commune de La Tour du Pin, repose sur trois actions de l'OPAH-RU.

#### 3.1. Un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics

- via des actions à destination d'un public aux revenus modestes et très modestes financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique, etc.) ;
- via des actions complémentaires financées par les collectivités (tout public).

#### 3.2. Un accompagnement renforcé en ingénierie

- pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile » ;
- pour des conseils et un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière, etc.) à destination de tous (investisseurs, primo-accédants, auto-rénovateurs, etc.).

#### 3.3. Des études et actions opérationnelles

- étude sur le repérage et l'accompagnement des petites copropriétés dégradées. Ainsi, au cours de la phase opérationnelle, il sera notamment évalué l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des petites copropriétés, et ce, en fonction des tendances réellement observées sur le territoire. À noter que dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés, une attention particulière devra être portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux de la qualité patrimoniale en cœur de ville, et ce, en totale articulation avec les prescriptions de l'ABF notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public ;
- étude sur la restructuration des immeubles/îlots identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet foncier).

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- la recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;

- la recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
  - les aides de la Commune de La Tour du Pin au titre des abondements Anah;
  - les aides de la Commune de La Tour du Pin dans le cadre de son plan façade obligatoire en cours de déploiement ;
  - du dispositif « Permis de Louer » déployé par la Commune de La Tour du Pin dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat Indigne ;
  - les aides complémentaires de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné ;
  - les aides complémentaires du département de l'Isère ;
  - le dispositif « Denormandie » éventuellement mis en œuvre dans le cadre de l'ORT.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

## **Article 4 - Volets d'action**

### **4.1. Volet urbain**

#### **4.1.1. Descriptif du dispositif**

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Commune de La Tour du Pin et de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, développé notamment à travers le PLH, le PLUi, l'ORT et les actions locales portées par la Municipalité.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) déployé à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin, programme qui repose notamment sur la création d'un centre-ville unifié, structuré et moderne, qui puisse bénéficier non seulement à la collectivité concernée et à ses habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

La ville de la Tour du Pin se caractérise, de par son ancienneté historique, par un hyper centre ancien étoffé, répondant aux caractéristiques suivantes :

- tissu mixte et dense (hauteurs bâties de R+ 2 à R+ 3) ;
- parcellaire en lanière hétérogène ;
- bâti implanté à l'alignement de la rue créant des fronts bâtis rythmés qui délimitent les espaces publics et rues principales (rue de la République, rue d'Italie, rue Aristide Briand ;
- dans le centre ancien, les espaces publics minéraux servent à la mise en scène des bâtiments remarquables (Les Halles, Office du Tourisme) et présentent des alignements d'arbres structurants (place Antonin Dubost, place du 8 mai 1945) ou invitent à la flânerie (ilot Prunelle).

En dépit des pressions exercées sur le centre-ville, qui enregistre une vacance élevée du fait de la concurrence des nouveaux quartiers de périphérie et des communes périurbaines ou rurales, le cœur historique de La Tour du Pin dispose d'une centralité riche de nombreux atouts, qu'il convient

de préserver, voire de relancer, en enrayant la récente dynamique d'urbanisation extensive en concurrence.

Dans le centre-ville « élargi », le tissu urbain est moins dense et aéré par des grands espaces ouverts caractéristique de la ville XIXème siècle, puis industrielle. Le boulevard Gambetta, la place du champ de Mars, ou la place Carnot marquent un « seuil », une rupture morphologique entre hyper centre et centre-ville élargi qui, lui-même, constitue une transition vers les tissus pavillonnaires des coteaux.

Dans ce centre-ville élargi, s'implantent notamment les grands équipements et anciennes industries (qui nécessitaient d'importants besoins fonciers), tandis que l'habitat change de forme habitat bourgeois du XIXème, puis développements pavillonnaires et collectifs dans la seconde moitié du XXème siècle.

Ce centre-ville « élargi » concentre d'importantes fonctions mais se veut moins porteur de la centralité, s'avère de moindre qualité urbaine : tissus hétéroclites, aménagements fonctionnels et automobiles, peu d'espaces publics, présence de bâtis dégradés et de friches.

À travers le PLUi, le PLH et l'ORT, plusieurs enjeux urbains stratégiques émergent et notamment :

- poursuivre la reconquête de la centralité de la Tour du Pin pour « donner envie » d'y habiter, en menant une politique globale et phasée de requalification des espaces publics (« créer un effet levier ») ;
- rendre l'hyper centre ancien plus attractif, via un traitement qualitatif de l'espace public, une réhabilitation du bâti ancien (travailler sur « l'image ») ;
- valoriser les liaisons entre l'hyper centre ancien et le centre-ville élargi de la ville XIXème XXème :
  - atténuer les ruptures morphologiques par le traitement paysager de l'espace public et des voiries marquant l'entrée de l'hyper centre ;
  - créer une continuité modes doux des bords de Bourbre qui pénètre dans l'hyper centre : un itinéraire via la rue Aristide Briand, la rue du Docteur Paul Sage et la rue de la République à rendre plus lisible ;
- impulser le renouvellement urbain des îlots dégradés et friches ;
- maîtriser le développement urbain en extension sur les communes proches.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU 2023-2028, le volet urbain s'exprime notamment à travers la mise en place par la Commune de La Tour du Pin d'une intervention en soutien de scénarios de travaux non éligibles aux aides de l'Anah, et déterminés au service d'une politique de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, à l'échelle d'un périmètre d'action renforcé, tel que défini précédemment.

L'OPAH-RU de La Tour du Pin s'intègre dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville de La Tour du Pin dont les fonctions et les services profitent à l'ensemble de la population du territoire des Vals du Dauphiné. Aussi l'OPAH-RU s'accompagnera d'actions répondant aux axes d'intervention suivant :

- la réaffectation des friches urbaines et commerciales :
  - mise en place de la Taxe sur les friches Commerciales (TFC) en vue de la remise sur le marché, la rénovation et la réoccupation des locaux commerciaux laissés vacants et dont l'entretien n'est plus assuré ;
  - mise en œuvre de partenariats avec des porteurs de projets privés pour la réhabilitation des friches urbaines ;
- le développement de l'accessibilité au centre-ville par les mobilités douces :
  - création de pistes cyclables en vue d'améliorer la connexion du centre-ville avec la gare de La Tour du Pin et les zones d'activités périphériques ;
  - aménagement de zones de rencontre en centre-ville et ;
  - réaménagement d'axes routiers stratégiques en vue de leur apaisement au profit des piétons et cyclistes et de l'amélioration de la connexion du le centre-ville avec les quartiers alentours,
  - amélioration de l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de santé, par la rénovation et l'amélioration des bâtiments et des espaces publics, la construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire, le développement de l'animation culturelle en centre-ville et l'aménagement d'espaces de loisirs ;
- l'amélioration de la sécurité et de la prévention de la délinquance en faveur de l'attractivité du centre-ville et de son développement économique :
  - déploiement de la vidéoprotection ;
  - renforcement de la collaboration entre la police municipale et la brigade de gendarmerie de La Tour du Pin.

#### 4.1.2. Objectifs

##### **Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :**

- **# 10** - Campagne de ravalement de façades incitative en secteur renforcé. 60 façades ravalées en 5 ans à l'échelle du cœur de ville, avec les aides communales.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

D'une manière générale, la réussite du volet urbain de la présente convention sera appréciée au regard des effets d'entraînements et des articulations générées avec les actions inscrites au titre du programme d'intervention de l'ORT en matière de requalification d'espaces publics, de projets mixtes habitat-commerce, d'accessibilité et de déplacement, et plus particulièrement au regard des axes suivants :

- redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre-ville :
  - nombre d'installations de nouveaux commerces ;
  - évolution du chiffre d'affaires cumulé sur le centre-ville ;
  - évolution du nombre de commerces vacants ;
  - évolution du nombre de touristes par an ;
  - etc.
- développer les mobilités :
  - nombre de parkings vélos utilisés ;

- développement de l'utilisation du vélo ;
- nombre de cheminements piétons ou cyclables sécurisés ;
- retour des riverains sur la qualité de la continuité piétonne et cyclable ;
- etc.
- requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine :
  - nombre de projets d'espaces publics amorcés ;
  - nombre de projets finalisés ;
  - nombre de projets de ravalement de façade financés ;
  - évolution de la fréquentation du centre-ville et de ses espaces publics ;
  - etc.
- accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants et leur changement de destination :
  - nombre de transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif ayant bénéficié d'une aide de l'Anah ;
  - nombre de RDC commerciaux vacants reconvertis ;
  - etc.

**Indicateurs de résultats pour le volet urbain :**

- nombre de contacts ;
- nombre et localisation des façades traitées ;
- nombre de projets mixtes habitat / commerce ;
- montant des travaux et montant des subventions mobilisées ;
- nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon.



## 4.2. Volet foncier

### 4.2.1. Descriptif du dispositif

La complexité des domanialités et la forte imbrication des parcellaires en centre-ville imposent des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlots pour retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclaircissements, locaux annexes, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

Trois immeubles pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, ont été ciblés comme prioritaires au regard de ces caractéristiques urbaines et de leur positionnement stratégique. À ce titre, en l'absence de réalisation de travaux par le propriétaire, le lancement d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) est envisagé sur les immeubles situés :

- n°22, rue Aristide Briand ;
- n°36, rue d'Italie ;
- n°41, rue de la République.

Ces immeubles doivent faire l'objet d'investigations avant l'engagement potentiel de procédures coercitives adaptées. La ville de La Tour du Pin sera à ce titre maître d'ouvrage des futures interventions urbaines sur ces biens.

Néanmoins, la ville compte sur les dispositifs d'aides financières et d'ingénierie renforcée qu'elle a adopté, et qu'elle a voulu particulièrement incitatifs au profit des propriétaires et locataires, afin de favoriser le déblocage des situations complexes par des procédures amiables et l'engagement de travaux en dehors de toute procédure coercitive.

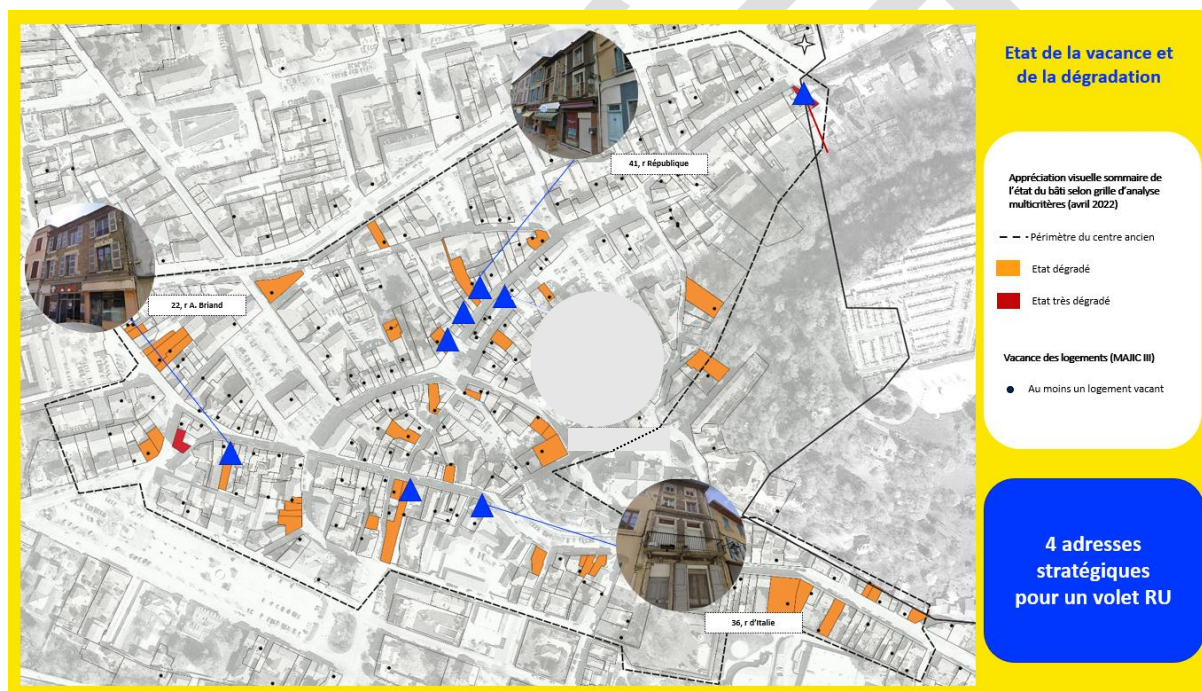


Figure 15 - Immeubles ciblés par une procédure de maîtrise foncière

Ces immeubles font l'objet d'une stratégie foncière conduite par la Ville de La Tour du Pin associant :

- des procédures de maîtrise foncière en direction de ces immeubles clés dégradés et très dégradés ;
- des scénarios d'activation des projets privés associant mobilisation des aides financières de l'OPAH- RU et coaching architectural et urbain.

Les fiches immeubles correspondantes, intégrant les orientations pressenties et les pré bilans financiers sont annexées à la présente convention.

Dans les immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération de faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :

- une formalisation des intentions de la Ville de La Tour du Pin (programme, destination, équilibres d'opérations, financeurs, calendrier, etc.) ;
- un protocole d'expression des attentes de la Ville auprès des détenteurs des immeubles.

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra de faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU. À noter que le travail de l'équipe de suivi animation se concentrera à ce niveau sur les immeubles repérés dans le cadre de la mission d'étude pré-opérationnelle situés (fiches de présentation des immeubles disponibles en annexe) :

- n°20, rue d'Italie ;
- n°27, rue de la République ;
- n°33, rue de la République ;
- n°36, rue de la République ;
- n°92, rue de la République.

Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU par la ville de La Tour du Pin.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration immobilière - ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux - RHI et de restauration immobilière - Thirori, etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre durant l'année 2 de l'OPAH-RU.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété seront mises en œuvre par la ville de La Tour du Pin.

#### **4.2.2. Objectifs**

- #16 - Études de faisabilité / calibrage – accompagnement études et procédures (8 immeubles identifiés et des opportunités complémentaires identifiées en phase opérationnelle).

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

**Indicateurs de résultats pour le volet foncier :**

- nombre d'unité foncière (UF) + total emprise au sol en acquisition foncière amiable ;
- nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption ;
- nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux ;
- nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement ;
- nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique ;
- nombre de locaux démolis,
  - dont logement,
  - dont autres locaux ;
- nombre de relogements ;
- nombre de logements créés (dont logements familiaux) ;
- nombre de logements recyclés (dont logements familiaux) ;
- montant des acquisitions ;
- montants des rétrocessions de charges foncières ;
- liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations ;
- liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations ;
- nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- nombre de propriétaires contactés ;
- nombre de visites réalisées ;
- état d'avancement des procédures mises en œuvre (ORI, RHI, THIRORI, etc.)

### 4.3. Volet immobilier

#### 4.3.1. Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière de la Commune de La Tour du Pin est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global et en valorisant le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages** qui permet :

- une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- de bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du bien avant la mise en location.

La Commune de La Tour du Pin abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 25% pour le cœur de ville et 15% pour le reste de la commune, du montant des travaux réalisés dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2021) dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces logements vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés.

Enfin, il s'agira d'accompagner au mieux les investisseurs en apportant, à minima, conseils sur le dispositif « Denormandie » s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de l'ORT et d'assurer la mise en relation avec d'autres partenaires.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### 4.3.2. Objectifs

##### **Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :**

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 20 réhabilitations de logements conventionnés dans le cadre du dispositif Anah **Loc'Avantages** :

- **#8** - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loc'Avantages - 10 logements : 2 logements Loc'Avantages 1 (loyer situé 15% en dessous des loyers du marché) et 8 logements Loc'Avantages 2 (loyer situé 30% en dessous des loyers du marché) ;
- **#9** - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de salubrité, avec conventionnement Loc'Avantages – 10 logements Loc'Avantages 2 ;

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

**Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :**

- nombre de propriétaires contactés par l'équipe suivi-animation ;
- nombre de premiers contacts ;
- nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- nombre de logements réhabilités ;
- nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- nombre de logements par type de financement (Anah VIR/DIIF) ;
- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- localisation des logements réhabilités ;
- travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture) ;
- compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture).

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

### 4.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence au sein du périmètre du centre-ville 101 logements potentiellement dégradés ou très dégradés qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration. Parmi eux, on relève près de 35% de logements vacants et 84% de l'offre construite avant 1975.

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

La vétusté du parc immobilier est un facteur majeur du manque d'attractivité du centre-ville de La Tour du Pin. Ainsi, la Commune s'est engagée dans la lutte contre les situations de mal logement par la mise en œuvre du « Permis de louer ». Elle vise ainsi à créer une offre en logement répondant aux attentes des ménages qui désirent s'installer dans le centre-ville.

Au sein du périmètre validé en conseil municipal du 25 mars 2022, tout propriétaire qui souhaite mettre un logement en location doit, depuis le 1er mai 2023, déposer une demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et attendre d'obtenir l'accord de la Commune.

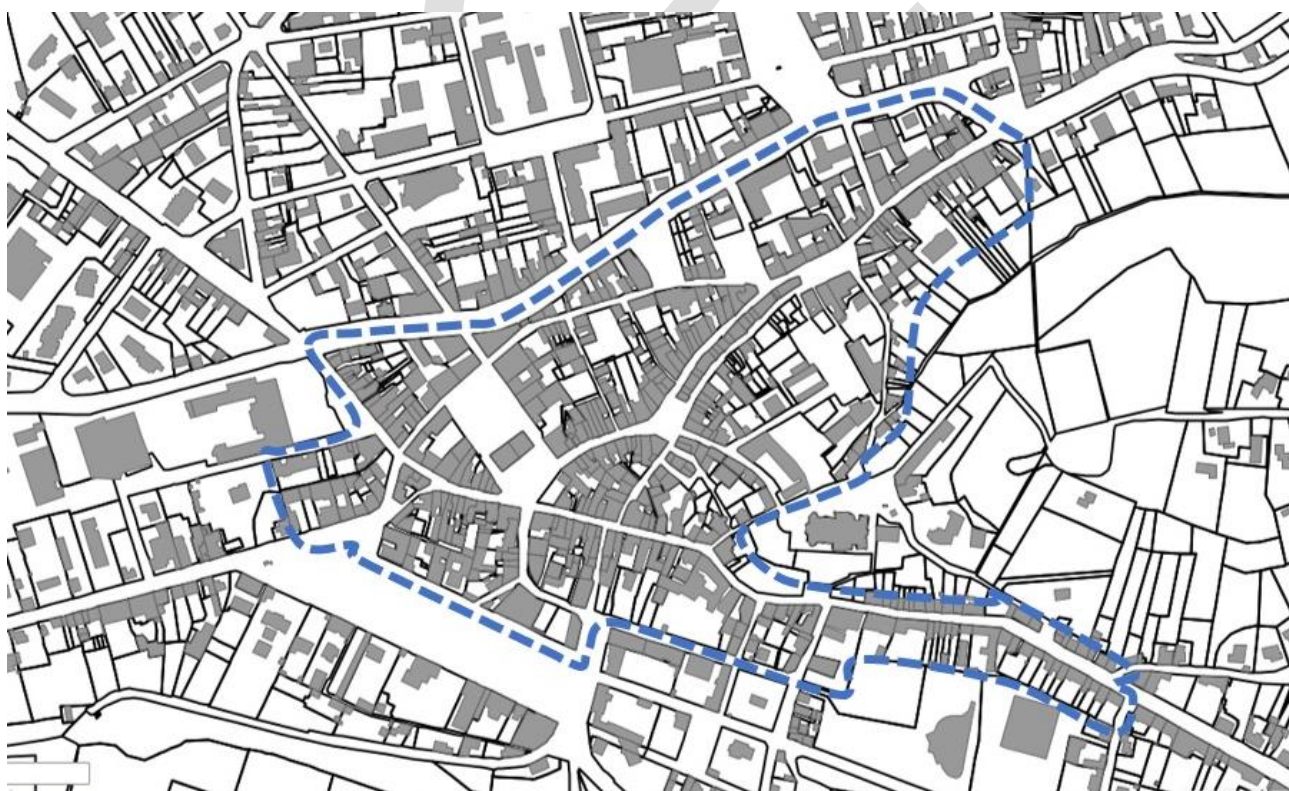


Figure 16 - Périmètre d'application du permis de louer

Les principales actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. le **repérage** sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés. Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
  - le dispositif « Permis de louer » mis en œuvre par la Commune de La Tour du Pin ;
  - les signalements effectués via la plateforme « Histologe » ;
  - un partenariat avec le CCAS de la Commune de La Tour du Pin ;
  - les données de la CAF et de la MSA concernant les locataires et propriétaires bailleurs bénéficiant d'une allocation logement et les locataires et propriétaires bailleurs bénéficiaires d'un minimum social ;
  - les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental ;
  - des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), le CCAS de la Commune de La Tour du Pin ;
  - les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
  - les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).
2. le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :
  - l'animation d'un groupe de travail « habitat indigne » composé de la Commune de La Tour du Pin, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, la DDT, l'ARS, la CAF, le Département de l'Isère, l'ADIL et l'opérateur du suivi-animation ;
  - la réalisation de visites et l'accompagnement par la Commune de La Tour du Pin des propriétaires et locataires dans la résolution des situations ;
  - la mise en œuvre d'un dispositif par autorisation de Permis de Louer depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023 ;
  - la saisie des signalements de situation de mal logement sur la plateforme « Histologe ». Une procédure sera travaillée dès le lancement de l'OPAH-RU avec les partenaires ADIL, CAF, CD38, CCAS notamment, pour bien définir les rôles et missions de chacun. Pour toute situation de mal logement repéré par l'opérateur, celui-ci s'assurera d'effectuer le signalement sur la plateforme dédiée et d'enrichir le dossier selon les avancées.
3. la **mise en place de procédures coercitives**, tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la Commune de La Tour du Pin.
4. les **aides financières** mobilisables :
  - **#6** - Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements

- indignes / très dégradés occupés ;
- **#7** - Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ;
- **#8** - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loyer Conventionné ;
- **#13** - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de salubrité, avec conventionnement Loyer Conventionné.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

La Commune de La Tour du Pin abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 10% à 15% du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants (majoré dans le cœur de ville) et de 15% à 20% (majoré dans le cœur de ville) dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés. La Communauté de communes prévoit également d'abonder les aides aux travaux de l'ANAH au conventionnement de logement dans le cadre des dispositions du PLH appliquées à l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné.

#### 4.4.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de 15 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés, dont 5 propriétaires occupants (PO) et 10 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés, et de 10 réhabilitations de logements bailleurs (PB) pour leur remise en état de salubrité.

	Nombre de logements sur 5 ans
<b>Propriétaires occupants</b> Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés	5
<b>Propriétaires bailleurs</b> Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés	10
<b>Propriétaires bailleurs</b> Travaux de salubrité	10
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>

#### Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- nombre de repérage par le biais du permis de louer ;
- nombre de signalements et de contacts établis ;
- nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- nombre de procédures (le cas échéant) ;
- nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;



- nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- nombre de logements réhabilités ;
- type de travaux réalisés ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- localisation des différentes situations ;
- nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- nombre d'acquisitions et montant ;
- montant des reventes et du déficit foncier ;
- typologie des projets et repreneurs.

## 4.5. Volet copropriété en difficulté

### 4.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 1 589 logements, les copropriétés représentent 34% du parc de logements de la Commune de La Tour du Pin (187 copropriétés). On constate par ailleurs que 136 copropriétés sont des ensembles immobiliers de moins de 10 logements, dont près de 84 % d'entre eux dans des copropriétés de moins de 5 logements.

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

Une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide Ma Prime Rénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

À noter qu'en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

Deux principales actions sont prévues pour répondre aux besoins des copropriétés :

1. la **mise en place d'un dispositif de veille** sur l'ensemble des copropriétés à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés :
  - immatriculation des copropriétés : un travail de communication (envoi de courriers, appels téléphoniques) auprès des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic sera donc effectué à partir des informations obtenues par les données MAJIC pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés de la commune ;
  - suivi et veille sur les copropriétés : un suivi des indicateurs des copropriétés sera mis en place pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier, etc.
2. les **aides financières** à la rénovation énergétique :

#### Ma Prime Rénov' Copropriétés #1

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides Ma Prime Rénov' Copropriété, et au regard des enjeux patrimoniaux de La Tour du Pin, en particulier en centre-ancien, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du pisé et du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les

programmes de travaux en matière de rénovation énergétique des copropriétés devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité (patrimoniale, sociales, énergétiques, etc.). L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux, etc.) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité, etc.).

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide Ma Prime Renov' Copropriété.

La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide Ma Prime Renov' Copropriété est intégrée au marché de suivi animation au titre de la part fixe.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### 4.5.2. Objectifs

#1 - 30 logements en copropriétés bénéficiant de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Ma Prime Renov' Copropriétés.

	Nombre de logements sur 5 ans
Logements en copropriétés / Ma Prime Ténov' Copropriétés	30
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- nombre de copropriétés accompagnées ;
- localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- type d'accompagnement au fonctionnement ;
- nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- nombre de logements subventionnés (et caractéristiques) ;
- nombre de diagnostics multicritères et typologie de copropriétés ;
- nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence ;
- nombre de copropriétés contactés et sans retour.

## 4.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 4.6.1. Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov', s'articule directement avec les thématiques transversales du PLH et du PLUi en vigueur.

Il s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus par les actions entreprises par La Tour du Pin et Les Vals du Dauphiné sur la thématique de la maîtrise énergétique en particulier dans le cadre du dispositif VDD Rénov'. L'articulation de l'OPAH-RU avec le dispositif VDD Rénov' est précisée en 6.2.2. *Contenu des missions de suivi-animation - Volet B.*

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

À noter que le présent volet et sa mise en œuvre devra tenir compte de l'existence sur le territoire de La Tour du Pin d'actions de sensibilisation, de repérage et d'accompagnement aux travaux énergétiques au titre du dispositif VDD Rénov', nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides Ma Prime Rénov', et au regard des enjeux patrimoniaux de La Tour du Pin, en particulier en centre-ancien, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du pisé et du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. **le repérage des situations de précarité énergétique.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
  - les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
  - le dispositif VDD Rénov' ;
  - le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
2. **l'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' Sérénité. Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport et proposera plusieurs scénarios de travaux dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarios financiers afin de calibrer les plans de financements les plus

adaptés en fonction des ressources des propriétaires. Un audit énergétique et une visite sur place seront assurés en fin de prestation selon les nouvelles missions obligatoires d'accompagnement prévues par l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif aux missions d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

### 3. les aides financières :

- En matière de projets éligibles aux aides l'ANAH, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :  
**#2, #3, #6, #7** - Amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gain de performance énergétique ;  
**#8, #9** - Amélioration des logements de propriétaires bailleurs avec exigence de gain de performance énergétique.

Dans le périmètre restreint du centre-ville (périmètre 2), la Commune de La Tour du Pin abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 10% à 15% du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants et à hauteur de 15 à 25% dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

À noter que la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et le département de l'Isère abonderont les aides de l'Anah au titre des travaux relatifs à l'efficacité énergétique, sur la base de leurs propres règlements d'intervention.

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les services sociaux, etc.) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité, etc.).

#### 4.6.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 85 logements répartis de la manière suivante :

- 35 Propriétaires occupants (**#2, #3, #6, #7**) ;
- 20 Propriétaires bailleurs (**#8, #9**) ;
- 30 projets individuels en copropriétés Ma Prime Rénov' (**#1**).

Les aides ANAH / Ville / EPCI sont cumulables afin d'inciter les ménages à concrétiser leurs projets.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

	Nombre de logements sur 5 ans
<b>Propriétaires occupants</b> Travaux de rénovation énergétique	35
<b>Propriétaires bailleurs</b> Travaux de rénovation énergétique	20
<b>Logements en copropriétés</b> Ma Prime Rénov' Copropriétés	30
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>

#### Indicateurs de résultat du volet énergie :

- nombre de signalements et de contacts établis ;
- nombre de visites réalisées ;
- nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le dispositif VDD Rénov' et le programme Mon Accompagnateur Rénov' ;
- nombre de projets abandonnés et causes ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- localisation ;
- typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>;
- montant et % des aides attribuées.

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

### 4.7.1. Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population du bassin de vie et de l'espace régional au sein de La Tour du Pin, invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (33% des propriétaires occupants ont plus de 70ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du conseil départemental de l'Isère en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intègrera une mobilisation des aides de l'Anah et de la Commune de La Tour du Pin. Ainsi, les deux interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **l'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
2. **les aides financières de l'Anah :**  
**#4, #5** Amélioration des logements de propriétaires occupants.

La Commune de La Tour du Pin abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 10% à 15% (majoré en cœur de ville) du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

### 4.7.2. Objectifs

#### **Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :**

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie de **15 logements** :

- #4 Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 8 logements ;
- #5 Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 7 logements.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

**Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :**

- nombre de contacts ;
- types de travaux ;
- localisation des projets ;
- coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- montant des travaux réalisés ;
- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.



## 4.8. Volet social

### 4.8.1. Descriptif du dispositif

Au-delà du repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de La Tour du Pin répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de La Tour du Pin vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'acceptation.

Cette logique se manifesterà au travers de quatre principales actions :

- un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de l'Isère (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), le CCAS présent à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition/amélioration de résidence principale ;
- un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
  - visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
  - faisabilité réglementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
  - assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
  - assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc. ;
  - assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
  - accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens,
  - aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.

Cet accompagnement pourra, selon les besoins, être approfondi par l'expertise apporté par « l'Ingénierie universelle » :

- dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
- accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet.
- une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif et résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé, etc.). Pour cela, l'opérateur OPAH-RU pourra s'appuyer sur l'expertise globale apporté par « l'ingénierie universelle » qui constituera un point d'appui pour la mise en perspective à l'échelle de dossiers éligibles Anah, du recours à toutes les ressources patrimoniales activables ;
- en complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intègrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.

#### **4.8.2. Objectifs**

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

#### **Indicateurs de résultats du volet social :**

- nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- nombre de ménages relogés ;
- nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

## 4.9. Volet patrimonial et environnemental

### 4.9.1. Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le PLUi et le PLH notamment.

Sur le **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de La Tour du Pin permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de La Tour du Pin dans son ensemble un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie de La Tour du Pin et notamment de son cœur de ville.

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Sur le **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, Commune de La Tour du Pin, CD38, Vals du Dauphiné, permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
2. un **partenariat étroit avec l'UDAP**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
3. la mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux en faveur des immeubles présentant un intérêt patrimonial** s'ils peuvent être mis en œuvre, notamment Malraux et Fondation du Patrimoine.

Un partenariat avec la Fondation du patrimoine pourra être mis en place par la Commune de La Tour du Pin dans le cadre du programme de ravalement de façades obligatoire. Le label de la Fondation du patrimoine permet aux propriétaires d'immeubles d'intérêt patrimonial de déduire 50% du montant des travaux sur leurs revenus imposables. La Fondation du patrimoine octroie une subvention complémentaire de 2% du montant des travaux grâce à son partenariat avec le Conseil régional. Si les propriétaires obtiennent au minimum 20% de subvention d'un autre partenaire (Commune, Communauté de communes, Département, etc.), ils pourront déduire de leurs revenus imposables 100 % du reste à charge des dits travaux.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet sont :

1. pour chaque projet, assurer un conseil au particulier et s'assurer de la préservation des éléments architecturaux remarquable. À défaut, l'opérateur aura la possibilité de mettre en relation le porteur de projet avec l'architecte conseil du CAUE par un rendez-vous à l'une de ses permanences de conseil ;
2. assurer le respect du règlement de ravalement de façades par les porteurs de projets ;
3. s'assurer auprès du porteur de projet que les autorisations administratives liées aux travaux auront été demandées et acceptées ;
4. aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, etc.) ;
5. appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Une amélioration globale intégrant les commerces en rez-de-chaussée sera recherchée.

#### **4.9.2. Objectifs**

(En lien avec le volet urbain)

#### **Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :**

**# 10** - Campagne de ravalement de façades incitative en secteur renforcé. 60 façades ravalées en 5 ans à l'échelle du cœur de ville, avec les aides communales.

*Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### **Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :**

Nombre de façades rénovées.

## 4.10. Volet économique et développement territorial

### 4.10.1. Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT mise en place dans le cadre du dispositif *Petites Villes de Demain*.

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat de La Tour du Pin combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 11,5 Millions d'euros de travaux en 5 ans (OPAH-RU, travaux façades et travaux générés par l'intermédiaire de « l'ingénierie universelle ». Les principales actions prévues sont :

1. **l'accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de La Tour du Pin, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire de La Tour du Pin et à l'échelle de son cœur de ville en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. un **soutien à la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces du cœur de ville ;
3. l'alimentation d'une **dynamique d'attractivité** du cœur de ville de La Tour du Pin, au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux.

### 4.10.2. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- déclenchement d'environ 11,5 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

#### Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

## **Article 5 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **5.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à **100 logements** minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 30 logements inclus dans environ 6 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique ;

À ces 100 logements, s'ajoutent au cours des 5 ans de l'OPAH-RU le ravalement de 60 façades à l'échelle du cœur de ville de La Tour du Pin et 65 projets accompagnés dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'« Ingénierie Universelle » à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin.

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

Les objectifs globaux sont évalués à **100 logements** minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 30 logements inclus dans environ 6 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique.

### 5.3. Objectifs de réalisation de la convention

	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	2027 (12 mois)	2028 (12 mois)	Total
<b>Logements de propriétaires occupants (PO)*</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>50</b>
dont logements indignes ou très dégradés (LHI et TP)*	0	1	1	2	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Rénov' Sérénité)*	5	5	6	7	7	30
dont aide pour l'autonomie de la personne*	2	2	3	4	4	15
<b>Logements de propriétaires bailleurs (PB)*</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (Ma Prime Renov' Copropriété)*</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>30</b>
<b>Total des logements avec primes énergétiques potentielles</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>100</b>
dont PO	7	8	10	13	12	50
dont PB	2	4	4	5	5	20
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	5	5	6	7	7	30
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	0	1	1	2
dont loyer conventionné social Loc'2	2	4	4	4	4	18
dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0

\* Ces champs devront être renseignés dans le contrat Anah

Les objectifs annuels peuvent être reportés d'une année à l'autre s'ils n'ont pas été atteints, dans la limite de l'enveloppe globale de la convention.

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

PROJET



## Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

### Article 6 - Financements des partenaires de l'opération

#### 6.1. Financements de l'Anah

##### 6.1.1. 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.

##### 6.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 441 945.00€**, selon l'échéancier suivant :

<b>ANAH</b>						
	<b>2024</b> (12 mois)	<b>2025</b> (12 mois)	<b>2026</b> (12 mois)	<b>2027</b> (12 mois)	<b>2028</b> (12 mois)	<b>Total</b>
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux	140 479 €	208 450 €	230 361 €	299 372 €	273 143 €	<b>1 151 805 €</b>
dont aides à l'ingénierie part variable	5 280 €	7 020 €	7 920 €	11 100 €	8 820 €	<b>40 140 €</b>
dont aides à l'ingénierie part fixe	30 000€	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000€	<b>150 000 €</b>
Chef de projet	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	<b>100 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>195 759 €</b>	<b>265 470 €</b>	<b>288 281 €</b>	<b>360 472 €</b>	<b>331 963 €</b>	<b>1 441 945 €</b>

## 6.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Commune de La Tour du Pin est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle intervient en appui des aides aux travaux de l'Anah et porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 189 840,00€**, selon l'échéancier suivant :

<b>LA TOUR DU PIN</b>	<b>2024</b> (12 mois)	<b>2025</b> (12 mois)	<b>2026</b> (12 mois)	<b>2027</b> (12 mois)	<b>2028</b> (12 mois)	<b>Total</b>
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux	136 556,00 €	165 818,00 €	195 080,00 €	243 850,00 €	234 096,00 €	<b>975 400,00 €</b>
dont ingénierie	42 888,00 €	42 888,00 €	42 888,00 €	42 888,00 €	42 888,00 €	<b>214 440,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	179 444,00 €	208 706,00 €	237 968,00 €	286 738,00 €	276 984,00 €	<b>1 189 840,00 €</b>

## 6.3. Financements de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné

### 6.3.1. Règles d'application

La Communauté de communes Les Vals du Dauphiné compétente en matière d'habitat. À ce titre, elle intervient dans le cadre de son règlement d'intervention en soutien des aides aux travaux de l'Anah sur le volet énergétique de la future OPAH-RU.

### 6.3.2. Montants prévisionnels de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné à l'opération est de **92 500,00€**, selon l'échéancier suivant :

## LES VALS DU DAUPHINÉ

	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	2027 (12 mois)	2028 (12 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	10 500,00 €	10 500,00 €	10 500,00 €	10 500,00 €	10 500,00 €	52 500,00 €
dont ingénierie	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	40 000,00 €
<b>TOTAL</b>	18 500,00 €	18 500,00 €	18 500,00 €	18 500,00 €	18 500,00 €	92 500,00 €

### 6.4. Financements du Département de l'Isère (à titre d'information)

#### 6.4.1. Règles d'application

Le département de l'Isère intervient dans le cadre de son règlement d'intervention en soutien des aides aux travaux de l'Anah sur le volet énergétique de la future OPAH.

#### 6.4.2. Montants prévisionnels du Département de l'Isère

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par Département de l'Isère à l'opération est de **25 000.00€**, selon l'échéancier suivant :

## CD38

	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	2027 (12 mois)	2028 (12 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	25 000,00 €

## 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 Commune de La Tour du Pin sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du PLUi et du PLH matière de production d'offre logement en intensification et du dispositif Petites Villes de Demain en matière d'attractivité et de revitalisation des cœurs de villes concernés.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les comités ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Commune de La Tour du Pin, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- la Commune de La Tour du Pin : maire, adjoint à l'urbanisme et techniciens ;
- la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné : président, vice-président à l'habitat et techniciens ;
- l'Anah ;
- la DDT 38 ;
- l'ARS ;
- le département de l'Isère ;
- autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- l'opérateur du PIG départemental ;
- l'opérateur VDD Rénov' ;
- l'opérateur du dispositif « Ingénierie Universelle » en cas de déploiement ;
- les partenaires et prestataires de suivi-animation.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- la Commune de La Tour du Pin : responsable du service urbanisme, chef de projets PVD et autres services selon ordre du jour ;
- la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné : responsable du service habitat et autres services selon ordre du jour ;
- l'Anah ;
- la DDT 38 ;
- l'ARS ;
- le Département de l'Isère ;
- l'opérateur du PIG départemental ;
- l'opérateur VDD Rénov' ;
- l'opérateur du dispositif « Ingénierie Universelle » ;
- les partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social, etc.) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, France Service, etc. ;
- sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, etc. ;
- sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir dans la communication d'opération, comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

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

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle de la Commune de La Tour du Pin ;
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants,
- À la valorisation du patrimoine de La Tour du Pin dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de La Tour du Pin se structurent en deux logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées :

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération ;**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image de la ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en deux « blocs » de suivi-animation » :
  - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Commune de La Tour du Pin, des VDD et du Département de l'Isère, (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
  - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah**, mais concernés par un système d'aide complémentaire (ravalement de façades, dont le règlement d'intervention est en phase de consolidation auprès du Service Urbanisme de la Commune de La Tour du Pin) *scénarios dits « Programme aides complémentaires »*.

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi-animation prendra en compte ces deux volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers. Ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

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

Les deux logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec les services de conseil aux particuliers déployés sur le territoire : VDD Rénov', PIG départemental, SPPEH, etc., et avec le dispositif « Ingénierie Universelle », conduits de manière concomitante à l'OPAH-RU.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de La Tour du Pin.

## **Volet A - La communication et l'animation de l'opération OPAH**

L'équipe de suivi-animation OPAH assurera les missions suivantes :

### Communication

Le prestataire sera chargé de mener une opération de communication basée sur une démarche d'« aller-vers » les propriétaires et locataires, dans l'objectif d'encourager le passage à l'action. Il prendra directement contact avec les potentiels porteurs de projets préalablement identifiés par la collectivité et ses partenaires et incitera les propriétaires privés à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU.

Le volet Communication de l'OPAH-RU de La Tour du Pin devra s'articuler, le cas échéant, avec le service de conseil aux particuliers proposé par VDD Rénov', l'opération du PIG départemental et le dispositif « Ingénierie Universelle ».

La proposition des stratégies, l'organisation des évènements et la réalisation des supports seront proposées par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à la Commune de La Tour du Pin lors de temps de rencontre dédiés. Le service urbanisme de La Tour du Pin assurera la coordination des contenus et, en lien avec le service communication de La Tour du Pin, proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

### Information

Le premier accueil des porteurs de projets de La Tour du Pin sera réalisé par l'opérateur OPAH-RU sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), par courriel et à l'occasion d'évènements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- l'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH-RU, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU ;
- l'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre de l'ORT.

En tout état de cause l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par le service de conseil aux particuliers proposé par *Ma Réno*, l'opération du PIG départemental et le dispositif « Ingénierie Universelle ».

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur OPAH-RU pourra proposer des actions, y prendre part. Le mémoire méthodologique indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés seront développées dans les parties

correspondantes au contenu de la mission, avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

*Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements et de reporting.*

### **Volet B - Les missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.**

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés. Les projets prendront en compte, le cas échéant, les modélisations effectuées par l'opérateur « ingénierie universelle » avec une capacité d'évolution ;
- accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés, etc.) ;
- aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Commune de La Tour du Pin, à la Communauté de communes des Vals du Dauphiné concernées et à leurs partenaires pour :
  - la préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée, etc.) ;
  - la définition des projets de restauration ;
  - la recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
  - le relogement provisoire ou définitif des occupants ;
  - le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov' Copropriété au sein de l'OPAH sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

L'opérateur OPAH-RU assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :



- le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- quelle est la dernière action effectuée par l'opérateur OPAH et sa date ?
- quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur OPAH et par le porteur de projet ?
- quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Commune de La Tour du Pin permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif au regard notamment de l'articulation avec le service de conseil aux particuliers proposé par VDD Rénov', le PIG départemental et le dispositif « Ingénierie Universelle ».

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations seront prévus entre l'opérateur d'OPAH-RU et l'opérateur VDD Rénov'. Ils auront lieu de vive voix par conférence téléphonique ou visioconférence. Les aides financières proposées dans le cadre du dispositif VDD Rénov' pourront être directement proposées par l'opérateur de l'OPAH-RU dès lors que les projets de travaux répondent aux critères du dit dispositif. L'opérateur VDD Rénov' basculera directement les demandeurs vers l'opérateur OPAH-RU. Ce dernier accompagnera les demandeurs dans la procédure de demande d'aides financières (selon la liste des travaux prévus) à la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné. Une fois les travaux terminés, l'opérateur OPAH-RU accompagnera le demandeur dans l'envoi des factures à la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné afin que soient versés les aides initialement demandées.

*Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.*

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

Sous la responsabilité du service Urbanisme de la Commune de La Tour du Pin, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Commune, de la Communauté de communes, du Département de l'Isère, de l'Anah,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF.),
- les instructeurs ADS / ABF,
- l'animateur Ma Réno,
- l'opérateur du PIG départemental,
- l'opérateur du dispositif « Ingénierie Universelle ».

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

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

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

Plus globalement, au début de chaque année à la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

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

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

#### **Évaluation de la mission d'animation :**

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

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

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

- d'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- d'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- d'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- d'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- d'identifier le recours aux prêts sociaux.
- d'identifier le recours à l'avantage fiscal « Denormandie » pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Commune de La Tour du Pin, et aux membres

du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Commune de La Tour du Pin informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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

#### **Bilan annuel :**

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Commune de La Tour du Pin.

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

- le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- l'avancement du programme par objectif ;
- l'analyse :
  - de l'efficacité de l'animation mise en place ;
  - de l'efficacité du travail au sein du comité technique ;
  - du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux) ;
  - du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, etc.) ;
  - du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs ;
  - du respect du plan de communication ;
  - de l'engagement de chacun des partenaires.
- la proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- la proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- la description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation

contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

### **Bilan final :**

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

Ce rapport devra à *minima* :

- regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse ;
- analyser l'impact du programme au regard :
  - de la performance énergétique des logements.
  - de l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
  - de l'impact environnemental.
  - de l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

#### 8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, 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 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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

## **8.2. Règles relatives aux autres partenaires**

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Commune de La Tour du Pin, la Communauté de communes des Vals du Dauphiné et du département de l'Isère.

## **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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2024 au 31/12/2028.

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

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

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

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

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

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

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

Fait en 4 exemplaires à La Tour du Pin, le XXX

**La Commune de La Tour du Pin  
représentée par,**

Madame Claire DURAND  
Maire

**La Communauté de communes  
Les Vals du Dauphiné représentée  
par,**

Monsieur Bernard BADIN  
Président

**L'État représenté par,**

Monsieur Louis LAUGIER,  
Préfet de l'Isère

**L'Agence nationale de l'habitat  
représentée par,**

Monsieur Xavier CEREZA  
Directeur DDT



## TABLE DES ANNEXES

**Annexe 1** : Périmètre de l'OPAH-RU et liste des rues concernées par le volet RU

**Annexe 2** : Récapitulatif des projets accompagnés

**Annexe 3** : Tableau des engagements et de suivi des objectifs

**Annexe 4** : Détail des aides de La Tour du Pin et de la Communauté de communes des Vals du Dauphiné par nature de projets Anah/Hors Anah

**Annexe 5** : Tableau des aides, dont numérotation de référence

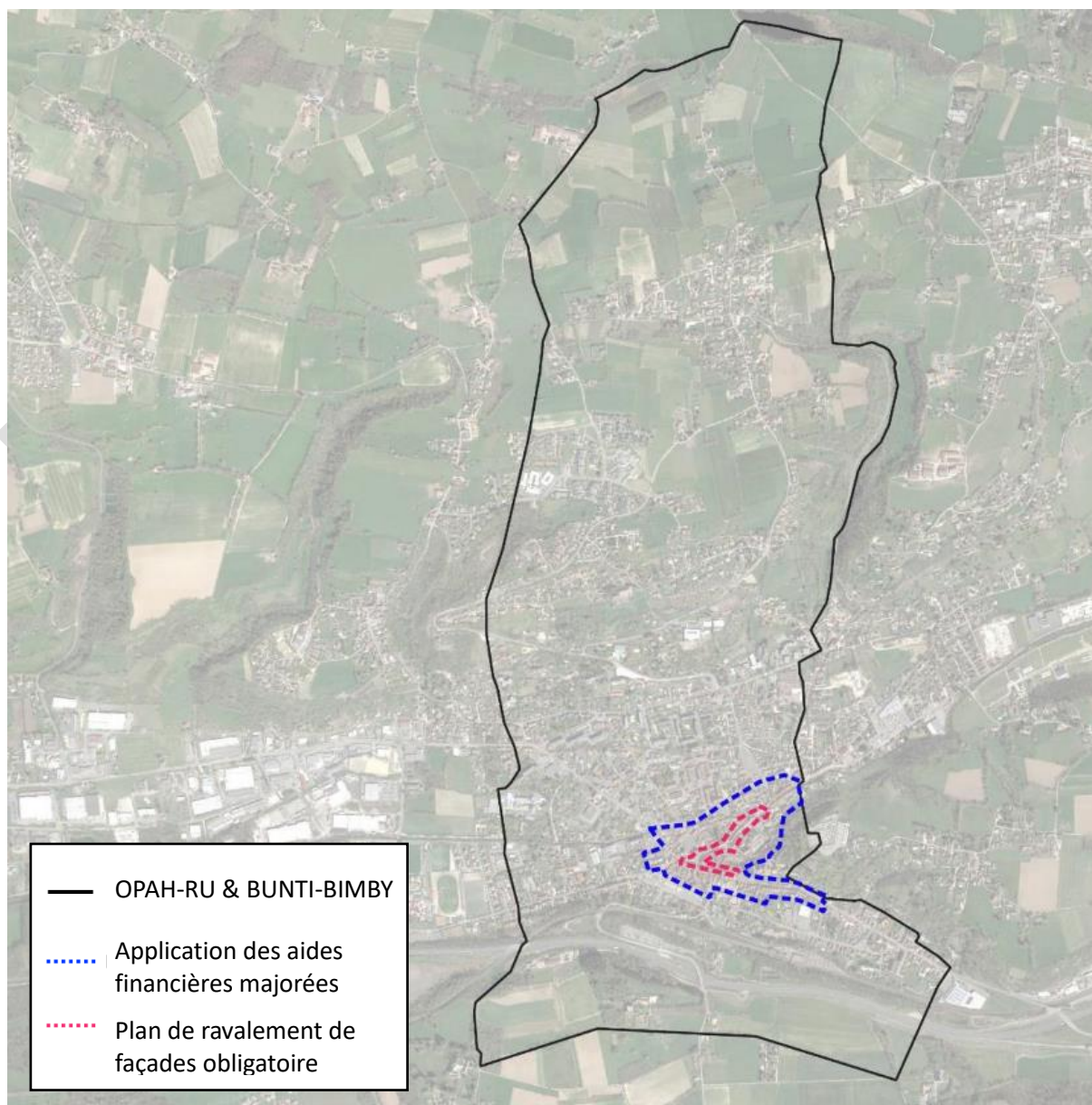
**Annexe 6** : Adresses des immeubles stratégiques

**Annexe 7** : Fiches immeubles stratégiques

**Annexe 8** : Tableau des indicateurs de suivi de l'OPAH-RU par volet d'intervention

**Annexe 9** : Prestations obligatoires pour les opérateurs agréés « Mon Accompagnateur Rénov' »

## Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH-RU



### Adresses concernées par l'application des aides majorées :

Nom de rues	Numéros
Rue Justin Vernet	Jusqu'au 1bis
Rue Alsace Lorraine	2 à 16 et 1 à 5
Impasse Camille Claudel	Tous
Rue du Vivier	Tous
Place Alfred Boucher	Tous
Rue du 11 Novembre	Tous
Rue du Champ de Mars	Tous
Rue Joseph Savoyat	1 à 13 et 2 au 24
Rue Hector Berlioz	Tous

Rue d'Italie	1 à 81 et 2 à 102
Rue du Portail de Ville	2 à 4
Rue des Bruyères	2 à 8 et 1 à 9
Rue Bayard	Entre rue d'Italie et rue Hector Berlioz
Rue de Chabons	Tous
Rue Pierre Durand	Tous
Impasse de la Brasserie	Tous
Impasse de Chalon	Tous
Rue Aristide Briand	Tous
Bd Gambetta	Numéros pairs
Rue du 19 Mars	Tous
Place du 8 mai 1945	Tous
Rue des Récollets	Tous
Place Antonin Dubost	Tous
Rue de la République	Tous
Rue du Four Banal	Tous
Rue du Midi	Tous
Rue Marceau	Tous
Place de la Nation	Tous
Rue de la Nation	Tous
Impasse de la Nation	Tous
Rue Viricel	Tous
Place Prunelle	Tous
Passage Pommier	Tous
Rue de l'Eglise	Tous
Impasse des Remparts	Tous
Rue du Dr Demeaux	Tous
Passage Romain Bouquet	Tous
Rue Vaucanson	Tous
Rue des Lavandières	Tous
Rue Paul Sage	Tous
Rue Joseph Mancier	Tous
Rue du Nord	Tous
Rue Thiers	Tous

**Rues concernées par l'application du plan de ravalement de façades obligatoire :**

- rue Aristide Briand à partir du n°33 côté impair et à partir du n°18 côté paire ;
- rue d'Italie jusqu'au n°27 bis (bâtiment angle rue de Chabons) côté impair et jusqu'au n°36 côté pair ;
- rue de la République jusqu'au n°69 côté impair et jusqu'au n°48 côté pair ;
- place Antonin Dubost,
- place de la Nation;
- place Prunelle.

**Annexe 2 : Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)**

Les objectifs globaux sont évalués à 160 minimum (dont projets façades), répartis comme suit :

<b>Projets accompagnés</b>					<b>Nombre de Projets</b>	
<b>OPAH LA TOUR DU PIN COÛTS GLOBAUX 5 ANS</b>			<b>Nature d'opération</b>			
<b>OPAH-RU LA TOUR DU PIN</b>	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	30	50	100
			Dossiers Propriétaires Occupants Adaptation	15		
			Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indign	5		
	Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés	10	20		
		Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés	10			
	Copropriétés	Dossiers Copropriétés Performance Energétique	30	30		
	PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Prime Ravalement de façade			60	
APPROFONDISSEMENT POTENTIEL RU	Etudes de faisabilité/calibrage					
<b>TOTAL</b>					<b>160</b>	

### Annexe 3 : Tableau des engagements et de suivi des objectifs

=

				Nombre de Projets	COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT							
							Anah et Ma Prime Rénov' Sérénité		LA TOUR DU PIN		VDD		DEPARTEMENT 38	
							Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC
OPAH LA TOUR DU PIN COÛTS GLOBAUX 5 ANS		Nature d'opération												
OPAH-RU LA TOUR DU PIN	PRO.ETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	30	1 368 250,00 €	318 540,00 €	915 350,00 €	132 900,00 €	375 400,00 €	185 640,00 €	52 500,00 €	40 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €
			Dossiers Propriétaires Occupants Adaptation	15										
		Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indign	5											
		Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés	10											
	Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés	10											
		Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés	10											
PRO.ETS NON ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Prime Ravalement de façade		60	600 000,00 €	0,00 €	0,00 €	600 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
		APPROFONDISSEMENT POTENTIEL RU	Etudes de faisabilité/calibrage		0,00 €	52 800,00 €	0,00 €	24 000,00 €	0,00 €	28 800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>				160	<b>1 968 250,00 €</b>	<b>411 340,00 €</b>	<b>915 350,00 €</b>	<b>156 900,00 €</b>	<b>975 400,00 €</b>	<b>214 440,00 €</b>	<b>52 500,00 €</b>	<b>40 000,00 €</b>	<b>25 000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
					<b>2 379 590,00 €</b>		<b>1 072 250,00 €</b>		<b>1 189 840,00 €</b>		<b>92 500,00 €</b>		<b>25 000,00 €</b>	

**Annexe 4 : Détail des aides de La Tour du Pin et de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné par nature de projets Anah/Hors Anah**

OPAH LA TOUR DU PIN COÛTS GLOBAUX 5 ANS				Nature d'opération		Nombre de Projets	COÛTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT				
									LA TOUR DU PIN		VDD		
							Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	
OPAH-RU LA TOUR DU PIN	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	30	50	100	1 368 250,00 €	358 540,00 €	375 400,00 €	185 640,00 €	52 500,00 €	40 000,00 €	
			Dossiers Propriétaires Occupants A daptation	15									
			Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indign	5									
		Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés	10									20
			Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés	10									
	Copropriétés	Dossiers Copropriétés Performance Energétique	30	30									
	PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Prime Ravalement de façade	60	600 000,00 €	600 000,00 €		0,00 €	0,00 €					
APPROFONDISSEMENT POTENTIEL RU	Etudes de faisabilité/calibrage		0,00 €	52 800,00 €	0,00 €	28 800,00 €	0,00 €	0,00 €					
<b>TOTAL</b>						<b>160</b>	<b>1 968 250,00 €</b>	<b>411 340,00 €</b>	<b>975 400,00 €</b>	<b>214 440,00 €</b>	<b>52 500,00 €</b>	<b>40 000,00 €</b>	
							<b>2 379 590,00 €</b>		<b>1 189 840,00 €</b>		<b>92 500,00 €</b>		

## Annexe 5 : Tableau des aides, dont numérotation de référence

Nature aides	Publics cibles	Leviers	Nature des travaux	Niveaux de ressources	Identification dans la convention	Nombre de logements concernés	
Aides Anah	Copropriétés	Ma Prime Rénov' + Mon Projet Anah	Travaux d'amélioration de la performance énergétique des parties communes	Copropriétés éligibles Anah	#1	30	
	Propriétaire occupant	Energie	Projet de travaux de rénovation énergétique globale	Très modeste	#2	15	
				Modeste	#3	15	
		Autonomie	Travaux autonomie	Très modeste	#4	8	
				Modeste	#5	7	
		Habitat indigne/très dégradé	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Très modeste	#6	2	
				Modeste	#7	3	
		Propriétaire Bailleur	Logement indigne/très dégradé	Travaux lourds		#8	10
			Habitat dégradé	Travaux de sortie de dégradation		#9	10
	Aides hors Anah		Prime Ravalement de façade		#10	75	
Etudes volet foncier RU	Etudes de faisabilité/calibrage RU à l'échelle de 4 adresses stratégiques			#16			

## Annexe 6 : Adresses des immeubles stratégiques

Local	Type local	Année de construction	Cadre de vie	Occupation	Etat de dégradation	Surface du local	Nombre de pièces habitables	Nombre pièces totales
<b>Adresse :</b>		<b>22 RUE ARIS TIDE BRIAND</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10889</b>						
Local n°1	Maison	1800	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant	dégradé	116	3	7
<b>Adresse :</b>		<b>20 RUE D'ITALIE</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10265</b>						
Local n°1	Maison	1700	Maison dauphinoise	Propriétaire occupant	dégradé	148	3	8
Local n°2	LOCAL COMMERCIAL	1700			dégradé	239		
<b>Adresse :</b>		<b>36 RUE D'ITALIE</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10545</b>						
Local n°1	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Propriétaire occupant		44	4	4
Local n°2	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Propriétaire occupant		82	2	8
Local n°3	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Locataire		82	2	8
Local n°5	LOCAL COMMERCIAL	1900	Petit collectif de bourg			85	0	
Local n°4	LOCAL COMMERCIAL	1900	Petit collectif de bourg			70	0	
Local n°6	Maison	1900	Petit collectif de bourg	Propriétaire occupant		70	1	6
Local n°7	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Propriétaire occupant		39	1	2
Local n°8	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Vacant		45	4	4
Local n°9	Appartement	1900	Petit collectif de bourg	Locataire		39	4	4



Local	Type local	Année de construction	Cadre de vie	Occupation	Etat de dégradation	Surface du local	Nombre de pièces habitables	Nombre pièces totales
<b>Adresse :</b>		<b>27 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10724</b>						
Local n°1	Appartement	2017	Petit collectif de bourg	Vacant	dégradé	40	1	6
Local n°2	LOCAL COMMERCIAL	0	Petit collectif de bourg		dégradé	214		
Local n°3	Appartement	2017	Petit collectif de bourg	Vacant	dégradé	60	1	7
Local n°4	Appartement	2017	Petit collectif de bourg	Vacant	dégradé	45	1	5
<b>Adresse :</b>		<b>33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10387</b>						
Local n°1	Appartement	1890	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant		115	3	6
Local n°2	LOCAL COMMERCIAL	1890	Immeuble de bourg étroit			168		
Local n°3	Appartement	1890	Immeuble de bourg étroit	Locataire		74	0	7
<b>Adresse :</b>		<b>36 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>						
<b>Parcelle :</b>		<b>380509000A10381</b>						
Local n°1	Maison	1810	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant		60	2	6
Local n°2	LOCAL COMMERCIAL		Immeuble de bourg étroit			20		

Local	Type local	Année de construction	Cadre de vie	Occupation	Etat de dégradation	Surface du local	Nombre de pièces habitables	Nombre pièces totales
<b>Adresse : 41 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>								
<b>Parcelle : 380509000A10391</b>								
Local n°1	Maison	1800	Immeuble de bourg étroit	vacant	dégradé	70		5
Local n°2	LOCAL COMMERCIAL	1800	Immeuble de bourg étroit	vacant ?		41		
<b>Adresse : 92 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>								
<b>Parcelle : 380509000A10714</b>								
Local n°1	Maison	1859	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant	dégradé	83	2	6
Local n°2	Maison	1859	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant	dégradé	29		3
Local n°3	Maison	1859	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant	dégradé	20		1
Local n°4	LOCAL COMMERCIAL	1859	Immeuble de bourg étroit		dégradé	34		1
<b>Adresse : 92 RUE DE LA RÉPUBLIQUE</b>								
<b>Parcelle : 380509000A10715</b>								
Local n°1	Maison	1859	Immeuble de bourg étroit	Propriétaire occupant	dégradé	21	1	2

## Annexe 7 : Fiches immeubles stratégiques





## 22, rue Aristide Briand (20, et 24) Parcelle n°889, section AI (519 et 521)

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1 22, rue A.Briand	Maison	PO	116	7
Local n°1 20, rue A.Briand	Appart.	Vacant	40	4
Local n°2 20, rue A.Briand	Appart.	vacant	40	4
Local n°3 20, rue A.Briand	LOCAL COMMERCIAL		60	
Local n°1 24, rue A.Briand	Maison	Rés. sec.	18,3	
Local n°2 24, rue A.Briand	Local commercial		232	

Source : Base MAI/C III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1800/1830/1870

### Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a** : acquisition amiable

**Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	
<b>Acquisition amiable</b>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.                      Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.  <b>Durée</b> : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.                      Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<b>ORI DUP Travaux</b>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.                      Passage en CNLHI.                      Demande enquête publique au Préfet.                      DUP travaux suite à enquête publique.                      Enquête parcellaire.                      Travaux par propriétaires ou expropriations.  <b>Durée</b> : <b>7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité

## Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>Option 1 :</b> Restauration accès indépendant aux étages</p> <p><b>Option 2 :</b> Mariage d'immeubles avec les n°20 et n°24 (parcelles 518 et 889)</p> <p><b>Dans les deux cas</b> Étape 1 : Accompagnement travaux/vente</p> <p>Étape 2 : Acquisition à l'amiable</p> <p>Étape 3 : procédure ORI</p>	<p>N°20 : 95 k€</p> <p>N°22 : 80 k€</p> <p>N°24 : 95 k€</p>	<p><b>Option 1 :</b> 3 k€</p> <p><b>Option 2 :</b> 9 k€</p>	<p><b>Option 1 :</b> 6 k€</p> <p><b>Option 2 :</b> 12 k€</p>	<p><b>Option 1 :</b> 60 k€</p> <p><b>Option 2 :</b> 150 k€</p>

22, rue Aristide Briand (20, et 24)  
Parcelle n°889, section AI (519 et 521)

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1 22, rue A. Briand	Maison	PO	116	7
Local n°1 20, rue A. Briand	Appart.	Vacant	40	4
Local n°2 20, rue A. Briand	Appart.	vacant	40	4
Local n°3 20, rue A. Briand	LOCAL COMMERCIAL		60	
Local n°1 24, rue A. Briand	Maison	Rés. sec.	18,3	
Local n°2 24, rue A. Briand	Local commercial		232	

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1800/1830/1870

### Duréte

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Étape 1a :** prise de contact avec les propriétaires

**Étape 1b :** accompagnement vers une réhabilitation

**Étape 1c :** accompagnement dans une stratégie de vente

**Étape 2a :** acquisition amiable

**Étape 2b :** si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Étape 3 :** relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Étape 4a :** travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Étape 4b :** travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Étape 4c :** expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Étape 5 :** s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

<p>scénario préférentiel</p> <p><b>Acquisition amiable</b></p>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée :</b> 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<p><b>ORI DUP Travaux</b></p>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée : 7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



**20, rue d'Italie**  
Parcelle n°265, section AI

**Composition du bien**

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	Propriétaire occupant	148	8
Local n°2	Local commercial		239	

Source : Base MAJIC III 2020

**Cadre de Vie**

Maison dauphinoise

**État de dégradation**

Dégradé

**Année de construction**

1700

**Dureté**

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

**Procédures possibles**

- Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation
- Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p><b>Acquisition amiable</b></p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.            Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.  <b>Durée</b> : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.            Possibilité dispositif VIR Anah</p>
	<p><b>ORI DUP Travaux</b></p> <p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.            Passage en CNLHI.            Demande enquête publique au Préfet.            DUP travaux suite à enquête publique.            Enquête parcellaire.            Travaux par propriétaires ou expropriations.  <b>Durée</b> : <b>7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité

20, rue d'Italie  
Parcelle n°265, section AI

## Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>Option 1 :</b> Campagne de ravalement de façades obligatoire, rue d'Italie</p> <p><b>Option 2 :</b> DUP Travaux (ORI), pour réfection et préservation toiture maison dauphinoise + cheminées + débords de toit + restauration accès indépendant aux étages + réfection des huisseries et gardes corps sur rue d'Italie</p>	Utilisation DUP en levier de négociation pour obtenir l'exécution des travaux par le détenteur actuel de l'immeuble	4 k€	-	-

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	Propriétaire occupant	148	8
Local n°2	Local commercial		239	

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Maison dauphinoise

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1700

### Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a :** prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b :** accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c :** accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a :** acquisition amiable

**Etape 2b :** si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3 :** relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a :** travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b :** travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c :** expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5 :** s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

<p>scénario préférentiel</p> <p><b>Acquisition amiable</b></p>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée :</b> 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<p><b>ORI DUP Travaux</b></p>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée : 7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité



## 36, rue d'Italie Parcelle n°545, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Appartement	PO	44	4
Local n°2	Appartement	PO	82	8
Local n°3	Appartement	Loc.	82	8
Local n°5	Local commercial		85	
Local n°4	Local commercial		70	
Local n°6	Maison	PO	70	6
Local n°7	Appartement	PO	39	2
Local n°8	Appartement	Vacant	45	4
Local n°9	Appartement	Loc.	39	4

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Petit collectif de bourg

### État de dégradation

### Année de construction

1900

### Dureté

- Cellule commerciale active
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a** : acquisition amiable

**Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée</b> : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<b>Acquisition amiable</b>	
<b>ORI DUP Travaux</b>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée</b> : <b>7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



## Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>Angle 1 :</b> Campagne de ravalement de façades obligatoire, rue d'Italie</p> <p><b>Angle 2 :</b> Constats décence insalubrité + consignation ALS, ALF le cas échéant + injonction de travaux + exécution d'office le cas échéant</p> <p><b>Angle 3 :</b> Constats et procédures relatif aux modifications d'ouvertures sans autorisation</p> <p><b>Angle 4 :</b> Procédure de péril relative aux balcons du premier étage</p> <p><b>Angle 5 :</b> Accompagnement de la copropriété vers un dossier Anah copropriété dégradée</p>	-	10k€	-	-

36, rue d'Italie

Parcelle n°545, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Appartement	PO	44	4
Local n°2	Appartement	PO	82	8
Local n°3	Appartement	Loc.	82	8
Local n°5	Local commercial		85	
Local n°4	Local commercial		70	
Local n°6	Maison	PO	70	6
Local n°7	Appartement	PO	39	2
Local n°8	Appartement	Vacant	45	4
Local n°9	Appartement	Loc.	39	4

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Petit collectif de bourg

### État de dégradation

### Année de construction

1900

### Durété

- Cellule commerciale active
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a :** prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b :** accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c :** accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a :** acquisition amiable

**Etape 2b :** si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3 :** relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a :** travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b :** travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c :** expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5 :** s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

<p>scénario préférentiel</p> <p><b>Acquisition amiable</b></p>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée :</b> 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<p><b>ORI DUP Travaux</b></p>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée : 7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



## 27, rue de la République Parcelle n°724, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Appart.	Vacant	40	6
Local n°2	Local commercial		214	
Local n°3	Appart.	Vacant	60	7
Local n°4	Appart.	Vacant	45	5

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Petit collectif de bourg

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1900

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures privilégiées

Campagne de ravalement de façades  
obligatoire

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



27, rue de la République  
Parcelle n°724, section AI

### Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>Angle 1 :</b> Campagne de ravalement de façades obligatoire, place de la nation en articulation avec l'espace public fraîchement rénové. Cette campagne permettrait de traiter 12 façades dont le n°27 rue de la République pour lequel il n'y pas d'accès aux étages, peu de perspective d'en avoir au regard de l'agence bancaire récemment rénovée au RDC, du bon état de l'immeuble et de l'impossibilité d'accéder par l'arrière. Une intervention sur la façade, les menuiseries et les gardes corps enverrait un bon message à moindre frais.</p>				<p>Hypothèse campagne de ravalement façade obligatoire 12 façades. Coût moyen de travaux par façades 20 k€. Hypothèse subvention 40% dégressive les années 2 et 3 : coût pour la collectivité 96 k€ sur 3 ans soit 32 k€ par an hors suivi animation</p>

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Appart.	Vacant	40	6
Local n°2	Local commercial		214	
Local n°3	Appart.	Vacant	60	7
Local n°4	Appart.	Vacant	45	5

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Petit collectif de bourg

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1900

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

### Procédures privilégiées

Campagne de ravalement de façades obligatoire

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



## 33, rue de la République Parcelle n°387, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Appart.	PO	115	6
Local n°2	Local commercial		168	
Local n°3	Appart.	Loc.	74	7

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Non dégradé

### Année de construction

1890

### Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures privilégiées

**Option 1** : Accompagnement renforcé pour réhabilitation. Les options procédurales de type ORI ou RHI ne paraissent pas pertinentes à ce stade en raison du niveau de dégradation moyen et de la présence d'un commerce et d'un propriétaire occupant. Contrôle des normes d'assainissement à engager car soupçon d'EU dans EP coté rue du Nord. La toiture semble poser problème mais ne peut pas faire l'objet d'une aide Anah en tant que telle. A traiter dans le cadre d'un projet réfection + isolation.

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité





1



2



## 36, rue de la République

Parcelle n°381, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	PO	60	6
Local n°2	Local commercial		20	

Source: Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Moyennement dégradé

### Année de construction

1810

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a** : acquisition amiable

**Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

<b>Acquisition amiable</b>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée:</b> 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<b>scénario préférentiel</b> <b>ORI DUP Travaux</b>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée : 7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité

## Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
Immeuble menaçant ruine coté 9 rue Viricel, propriétaire occupant : accompagnement social en vue d'un relogement à envisager en parallèle à la mise en place d'une ORI.	65 k€ (800 €/m²)	4 k€	8 k€	37 k€ après revente 40 k€ (7ème décile 1800 €/m² - coût rénovation 1500 €/m² soit 300 €/m²)

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	PO	60	6
Local n°2	Local commercial		20	

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Moyennement dégradé

### Année de construction

1810

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a** : acquisition amiable

**Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

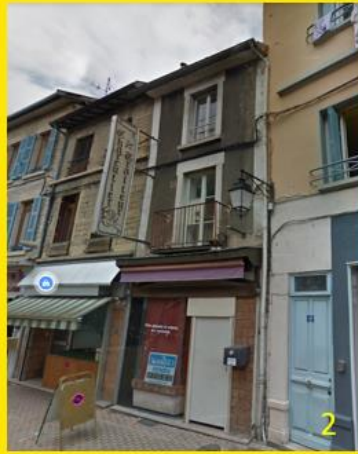
<b>Acquisition amiable</b>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée</b> : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<b>ORI DUP Travaux</b>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée</b> : <b>7 ans</b></p>

scénario préférentiel

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



## 41, rue de la République Parcelle n°391, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	Vacant	70	5
Local n°2	Local commercial	Vacant	41	

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1800

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a** : prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b** : accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c** : accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a** : acquisition amiable

**Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3** : relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p><b>Acquisition amiable</b></p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.            Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.  <b>Durée</b> : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.            Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<b>ORI DUP Travaux</b>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.            Passage en CNLHI.            Demande enquête publique au Préfet.            DUP travaux suite à enquête publique.            Enquête parcellaire.            Travaux par propriétaires ou expropriations.  <b>Durée</b> : <b>7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité

## Orientation procédurale

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>OPTION 1 :</b> Mise en place d'une ORI intégrant des travaux de reconfiguration pour dissocier accès à la cellule commerciale et accès aux étages d'habitation, ainsi qu'un déplacement de l'escalier dans la courette pour libérer des m<sup>2</sup> à tous les niveaux (après démolition partielle des constructions parasites en coeur d'îlot)</p> <p><b>OPTION 2 :</b> ORI intégrant le n°39</p>	<p><b>OPTION 1 :</b> 50 k€</p> <p><b>OPTION 2 :</b> non chiffré</p>	<p><b>OPTION 1 :</b> 4 k€</p> <p><b>OPTION 2 :</b> non chiffré</p>	<p><b>OPTION 1 :</b> 8 k€</p> <p><b>OPTION 2 :</b> non chiffré</p>	<p><b>OPTION 1 :</b> '- 92 k€</p> <p>après revente 190 k€ (6ème décile 1700 €/m<sup>2</sup> - coût rénovation 2000 €/m<sup>2</sup> soit 220 k€)</p> <p><b>OPTION 2 :</b> non chiffré</p>

41, rue de la République  
Parcelle n°391, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	Vacant	70	5
Local n°2	Local commercial	Vacant	41	

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Dégradé

### Année de construction

1800

### Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures possibles

**Etape 1a :** prise de contact avec les propriétaires

**Etape 1b :** accompagnement vers une réhabilitation

**Etape 1c :** accompagnement dans une stratégie de vente

**Etape 2a :** acquisition amiable

**Etape 2b :** si pas amiable, DUP travaux pour ORI

**Etape 3 :** relogement occupants (à confirmer / occupation réelle)

**Etape 4a :** travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 4b :** travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

**Etape 4c :** expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

**Etape 5 :** s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

<p>scénario préférentiel</p> <p><b>Acquisition amiable</b></p>	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p><b>Durée :</b> 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = <b>3 ans</b>.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
<p><b>ORI DUP Travaux</b></p>	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p><b>Durée : 7 ans</b></p>

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité

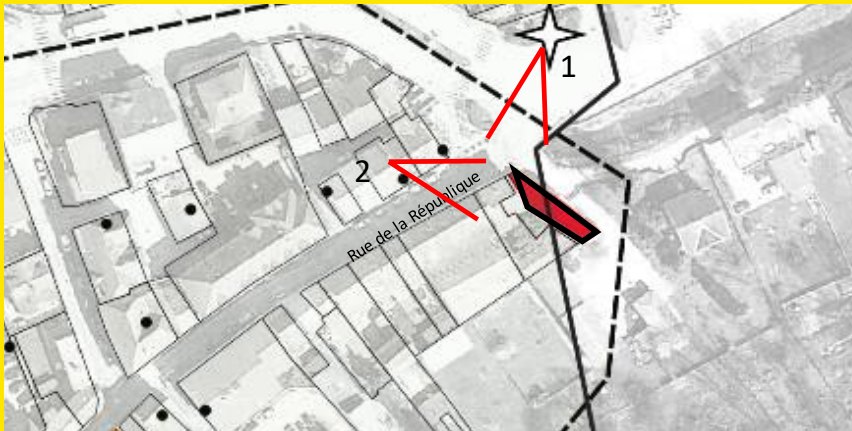




1



2



## 92, rue de la République

Parcelles n°714 & 715, section AI

### Composition du bien

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	PO	83	6
Local n°2	Maison	PO	29	3
Local n°3	Maison	PO	20	1
Local n°4	Local commercial		34	1
Local n°5	Maison	PO	21	2

Source : Base MAJIC III 2020

### Cadre de Vie

Immeuble de bourg étroit

### État de dégradation

Très dégradé

### Année de construction

1859

### Durété

- Cellule commerciale active
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

## Procédures privilégiées

Accompagnement vers la réhabilitation ou la vente

Campagne de ravalement de façades

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



**92, rue de la République**  
Parcelles n°714 & 715, section AI

**Orientation procédurale**

Orientation procédurale	Approche des coûts acquisition/expropriation	Approche des coûts ingénierie pré-opérationnelle	Approche des coûts ingénierie opérationnelle	Approche des coûts de déficit d'opération après rétrocession
<p><b>OPTION 1</b> : Accompagnement renforcé vers une réhabilitation</p> <p><b>OPTION 2</b> : Accompagnement vers une vente</p> <p><b>OPTION 3</b> : Négociation avec la propriétaire occupante pour obtenir un ravalement des deux façades sur rue adapté au caractère patrimonial de cette construction en terre banchée avec encadrement des baies en bois en mobilisant les aides de la fondation du patrimoine.</p> <p><b>OPTION 4</b> (additionnelle) : campagne de ravalement de façade sur l'ensemble des immeubles situés à l'intersection entre la rue de la République et le Bd Gambetta 20 façades x 20 k€ x 40% aides = 160 k€ soit 40 k€/an pendant 4 ans.</p>	-	-	-	-

**Composition du bien**

Local	Type local	Occup.	Surf local	Nb pièces totales
Local n°1	Maison	PO	83	6
Local n°2	Maison	PO	29	3
Local n°3	Maison	PO	20	1
Local n°4	Local commercial		34	1
Local n°5	Maison	PO	21	2

Source : Base MAJIC III 2020

**Cadre de Vie**

Immeuble de bourg étroit

**État de dégradation**

Très dégradé

**Année de construction**

1859

**Dureté**

- Cellule commerciale active
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

**Procédures privilégiées**

Accompagnement vers la réhabilitation ou la vente

Campagne de ravalement de façades

Ingénierie /  
Accompagnement

**Leviers à activer**

Maitrise foncière  
de la collectivité



## Annexe 8 : Tableau des indicateurs de suivi de l'OPAH-RU par volet d'intervention

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet urbain	Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT
	Nombre de projets mixtes Habitat / commerce
	Nombre de façades traitées
Volet foncier	Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
	Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
	Nombre de locaux démolis dont logement dont autres locaux
	Nombre de relogements
	Nombre de logements créés (dont logement familiaux
	Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
	Montant des acquisitions
	Montants des rétrocession de charges foncières
	Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
	Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
	Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés
Nombre de visites réalisées	
Volet immobilier	Nombre de logements vacants remis sur le marché
	Nombre de logements occupés réhabilités
	Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
	Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon
	Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)
	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
	Localisation des logements réhabilités
	Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture)
	Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture)

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
	Nombre de procédures (le cas échéant)
	Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux
	Nombre de réalisations d'office (le cas échéant)
	Nombre de logements réhabilités
	Type de travaux réalisés
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...)
	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés
	Localisation des différentes situations
	Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI
	Nombre d'acquisitions et montant
	Montant des reventes et du déficit foncier
Volet copropriétés en difficulté	Typologie des projets et repreneurs
	Nombre de copropriétés accompagnées
	Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel)
	Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2
	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Type d'accompagnement au fonctionnement
	Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété
	Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques)
	Nombre de diagnostics multi-critères et typologie de copropriétés
	Nombre d'ateliers animés et thématiques
	Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées
	Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Plateforme de la rénovation énergétique VDD et le programme Mon Accompagnateur Rénov
	Nombre de projets abandonnés et causes
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction..)
	Localisation
	Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
	Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2
	Montant et % des aides attribuées
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
	Types de travaux
	Localisation des projets
	Coûts de réhabilitation au m <sup>2</sup>
	Montant des travaux réalisés
Volet social	Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
	Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser)
	Nombre de ménages relogés
	Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
	Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné
Volet patrimonial et environnemental	Nombre de façades rénovées
Volet économique et développement territorial	Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
	Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

## ANNEXE 9 : Prestations obligatoires pour les opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov'

L'objectif de Mon Accompagnateur Rénov' est double :

- **Stimuler la demande** et inciter davantage de ménages à lancer leur projet de rénovation énergétique ;
- **Relever le niveau d'ambition, de performance et d'efficacité** des rénovations et simplifier le parcours de travaux pour les ménages au travers d'un accompagnement multidimensionnel.

L'accompagnement proposé concerne en effet tous les volets d'une rénovation énergétique (technique, social, administratif, financier), cf. *annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022* :

- Volet technique :
  - Réaliser une phase d'information préalable auprès du ménage comprenant une visite initiale (droits et obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, déroulé de l'accompagnement et coût de la prestation) ;
  - Réaliser sur site l'évaluation du logement et de la situation du ménage en utilisant les grilles simplifiées mises à disposition de l'Anah. En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, l'accompagnateur agréé saisit le pôle départemental de l'habitat compétent et les autorités régionales de santé. En cas de situation manifeste de non-adaptation à une perte d'autonomie constatée, l'accompagnateur agréé oriente le ménage vers les acteurs compétents ;
  - Réaliser un audit énergétique certifié RGE tout en pouvant avoir recours, sans préjudice de l'audit ;
  - précédent, à un audit existant répondant aux conditions de l'[arrêté du 4 mai 2022](#). Assurer, en cas de réalisation de travaux différents par rapport aux préconisations, la mise à jour de l'audit, sauf s'il s'agit d'un audit préalablement existant ;
  - aider à la définition du projet de travaux (en indiquant au moins deux scénarios possibles pour le ménage et leur impact énergétique, ces scénarios doivent préciser les étapes pour atteindre le niveau de performance énergétique optimal) ;
  - conseiller les ménages pour la sélection des entreprises agréées RGE, pour l'analyse des devis,
  - expliquer la nature et la qualité des produits proposés ;
  - aider au suivi du chantier des travaux et informer sur la possibilité d'aide pour recourir à une maîtrise d'œuvre (information, recherche, sélection, passation du contrat) ;
  - conseiller le ménage pour assurer la réception des travaux (remise de fiches de réception) ;
  - réaliser une visite de conformité en fin de prestation et informer sur les bonnes pratiques pour le logement et les voies et délais de recours possibles en cas de malfaçons persistantes.
- Volet social :

Accompagner de manière spécifique les ménages en situation de précarité énergétique (*cf. plus bas*).

- Volet administratif :

- Assurer un appui pour les démarches administratives et assister au montage des dossiers d'aide notamment pour répondre aux problématiques d'inclusion numérique ;
  - Assurer, si nécessaire, le rôle de mandataire ;
  - Renseigner le ménage sur les procédures d'urbanisme applicables ;
  - Créer ou actualiser le carnet d'information du logement, au sens de l'[article L. 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
  - Remettre au ménage un rapport d'accompagnement contresigné par le ménage.
- Volet financier :

Conseiller et élaborer un plan de financement : information sur les aides mobilisables dans la phase d'information préalable, reste à charge et aides complémentaires. Mettre à jour le plan de financement pendant la réalisation des travaux, si nécessaire.

Si l'évaluation de la situation réalisée au travers de la grille simplifiée atteste une situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non-adaptation à une perte d'autonomie identifiée à la suite des diagnostics effectués, ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage identifiées, l'accompagnateur agréé signale les situations rencontrées à l'Agence nationale de l'habitat et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement.

L'accompagnateur agréé informe également de sa volonté de poursuivre en propre ou par sous-traitance les prestations renforcées, ou de sa volonté de se désengager de l'accompagnement en même temps que le signalement. Par la suite, un accompagnement renforcé est déclenché.

Les opérateurs autorisés à le réaliser sont uniquement ceux qui répondent aux conditions fixées par la réglementation spécifique de l'Agence nationale de l'habitat. Ceux-ci sont notamment les opérateurs bénéficiant d'une des qualifications suivantes :

- agrément au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- habilitation pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables délivrées sur le fondement de l'instruction de la directrice générale de l'Anah du 20 septembre 2018.

**Les structures** qui ne répondent pas aux critères prévus par l'Agence nationale de l'habitat **peuvent sous-traiter l'accompagnement renforcé à un tiers unique**. Les accompagnateurs pourront ainsi garder l'exclusivité de bout en bout du contrat en s'associant à un sous-traitant répondant aux critères retenus pour l'accompagnement renforcé. Dans le cas contraire, ils ont l'obligation de réorienter le ménage vers un opérateur compétent par le biais d'un Espace Conseil France Rénov' (ECFR). Que la structure assure ou non l'accompagnement renforcé en propre ou par sous-traitance, elle est tenue de signaler les situations qu'elle rencontre à l'Anah et aux ECFR' et de les informer de sa volonté de poursuivre l'accompagnement renforcé ou de se désengager.