



OPAH-RU

MONTBRISON CŒUR DE VILLE

2023-2027

CONVENTION N° 042PRO028

14 DEC 2023

La présente convention est établie :

Entre la commune de Montbrison, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Christophe Bazile, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 17 octobre 2022

l'État, représenté par Madame Catherine SEGUIN, Préfète de la Loire

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 Madame Catherine SEGUIN, Préfète de la Loire et Déléguée locale de l'Anah dans le département, et dénommée ci-après « Anah »

Loire Forez agglomération, établissement public de coopération intercommunale, sis 17 boulevard de la Préfecture – CS 30211 – 42605 Montbrison Cedex, représenté par Madame Claudine Court, Vice-présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil communautaire en date du 11 octobre 2022

Le Département de la Loire, sis 2 rue Charles de Gaulle 42022 Saint Etienne cedex 1, représenté par Monsieur Georges Ziegler, son Président dûment habilité par la délibération de la Commission permanente du 12 septembre 2022

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Département de la Loire pour la période 2020-2025, adopté par arrêté conjoint de la préfète de la Loire et du président du Département de la Loire le 11 janvier 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil communautaire de Loire Forez agglomération, le 28 janvier 2020,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, approuvé par le Département et l'Etat le 2 février 2021,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par L'Etat, Loire Forez agglomération et la ville de Montbrison le 27 mars 2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 17 octobre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 7 septembre 2022, 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 en date du **7 DEC. 2022**

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 20 octobre 2022 au 21 novembre 2022 inclus en Mairie de Montbrison en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Article 2 – Enjeux	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	9
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet urbain.....	11
3.2. Volet foncier	13
3.3. Volet immobilier	20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	22
3.5. Volet copropriétés en difficulté	24
3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique.....	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	25
3.8 Volet social.....	26
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	27
3.10. Volet économique et développement territorial.....	28
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	31
5.1. Financements de l'Anah	31
5.2. Financements de la Ville de Montbrison	32
5.3. Financements de Loire Forez Agglomération	32
Article 6 – Engagements complémentaires	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	35
Article 7 – Conduite de l'opération	35
7.1. Pilotage de l'opération	35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	35
7.1.2. Instances de pilotage.....	35
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	37
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	37
7.3.2. Bilans et évaluation finale	37
Chapitre VI – Communication.	38
Article 8 - Communication.....	38
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	40
Article 9 - Durée de la convention	40
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	40
Article 11 – Transmission de la convention.....	40
ANNEXES :	42
Annexe 1. Périmètre de l'opération	42
Annexe 2 : Etude Habitat.....	42

Préambule

Montbrison, qui comptait au 1^{er} janvier 2018 plus de 15 600 habitants, est une commune de Loire Forez agglomération, dont elle constitue un des principaux pôles en termes d'emplois, de services et d'équipements.

Bénéficiant depuis plus de 40 ans d'une démographie dynamique, elle semble connaître, sur la période récente (2013-2018), une stagnation de cette dynamique, en lien notamment avec un solde migratoire qui diminue.

On observait en effet, sur 2014-2016, une équivalence entre le nombre de ménages s'installant sur la commune et le nombre de ménages la quittant, de l'ordre de 530 ménages par an sur cette période. L'analyse de ces mouvements résidentiels traduit une « spécialisation » du peuplement de Montbrison en direction des petits ménages et des CSP « modestes ». Les ménages quittant Montbrison sont notamment plus souvent des familles que ceux qui s'y installent.

L'étude Habitat (cf. Annexe 2) réalisée dans le cadre de l'élaboration du Programme Action Cœur de Ville, a permis de mettre en avant plusieurs phénomènes relatifs à la situation du centre-ville. Tout d'abord, le centre-ville joue un rôle essentiel dans l'attractivité résidentielle puisqu'il concentre 40% des emménagements, dont près de la moitié sont des ménages en provenance de l'extérieur de la commune. Ce rôle est attribuable à la forte représentation du parc locatif privé dans le centre-ville, qui se caractérise également par la prédominance des petits logements. Ces spécificités induisent un peuplement très caractéristique : peu familial avec une large surreprésentation des personnes seules, très majoritairement locataires dans le parc privé (près des 2/3 des ménages), plus souvent pauvres ou à faibles revenus, plus jeunes.

Le marché du logement sur la commune peut se caractériser ainsi :

- Un parc locatif social qui répond plutôt bien à la demande, hormis pour les demandeurs âgés de plus de 50 ans. Ce parc est peu présent en centre-ville ;
- Un marché locatif plutôt dynamique qui a connu depuis 2005 environ une forte hausse des loyers, et qui se concentre très majoritairement sur le centre-ville ;
- Un marché de la revente qui s'équilibre entre maisons et appartements en termes de volume, avec cependant de fortes disparités territoriales : marché des maisons quasi nul en centre-ville, prix de vente nettement inférieurs en centre-ville ;
- Un marché de la promotion immobilière qui semble s'être « éteint » avec la disparition du dispositif Pinel dans le neuf sur les communes en zone B2 dont fait partie Montbrison, mais qui était peu présent sur le centre-ville faute de foncier disponible.

Le parc de logements de centre-ville connaît néanmoins des difficultés :

- La faible présence de grands logements et de maisons, qui « contraint » le peuplement et rend le secteur peu attractif auprès des accédants à la propriété et des familles ;
- Une vacance importante, avec près de 13% des logements en situation de vacance structurelle, problématique qui concerne exclusivement le parc privé ;
- Un habitat dégradé plus présent qu'en dehors de la ville ;
- Une surreprésentation, par rapport au reste de la ville, des petites copropriétés et des parcelles/immeubles conjuguant fonction commerciale et résidentielle, complexifiant potentiellement l'activité de reconquête du parc vacant et du bâti dégradé.

Au regard de ces quelques éléments de diagnostic se dessinent plusieurs enjeux pour la ville, qui s'avèrent cohérents avec ceux portés par le PLH et guident le dispositif opérationnel décrit par la présente Convention :

- Un rééquilibrage du peuplement : développer le statut de propriétaire, accueillir des familles, répondre aux

- besoins des séniors, accueillir également des ménages à moyen et haut revenus ;
- L'amélioration du parc immobilier, pour améliorer l'attractivité résidentielle, mais également s'assurer de proposer à tous les ménages, mêmes aux ressources modestes ou très modestes, une qualité de logement suffisante afin de lutter contre le développement de l'habitat indigne ou indécent ;
 - La remobilisation du parc vacant pour renforcer la dynamique résidentielle et démographique, tout en limitant les besoins de construction neuve.

Une opération qui répond aux orientations de la politique communautaire de l'habitat

Cette opération s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Loire Forez agglomération, adopté en 2020, et qui décline la politique communautaire de l'habitat au travers de 6 orientations structurantes dont :

- L'Orientation 1, « Développer un modèle de production de logements économe en foncier et moins générateur de déplacements », qui s'articule notamment autour d'objectifs de lutte contre la vacance structurelle et de renouvellement urbain comme moteurs du développement résidentiel. Ces orientations se traduisent, pour Montbrison, par des objectifs de mise sur le marché de 192 logements de 2020 à 2025 sur les 897 à produire, soit plus de 20% du développement résidentielle. L'OPAH-RU constitue un levier supplémentaire permettant d'atteindre ces objectifs pour la commune.
- L'Orientation 2, « Assurer une réponse à l'ensemble des besoins pour favoriser les parcours résidentiels » qui s'appuie sur des objectifs de développement de l'offre locative conventionnée et en accession sociale à la propriété (destination des familles). Les objectifs attribués à la Ville de Montbrison sont respectivement de 157 et 78 logements pour la période. La politique communautaire met également en exergue l'importance de développer une offre qui soit adaptée aux besoins des jeunes et des séniors, ainsi qu'à ceux des plus fragiles.
- L'Orientation 3, « Moderniser et adapter le parc de logements existants » qui vise à rénover/réhabiliter le parc de logements, notamment sur le plan énergétique mais également en s'articulant avec les objectifs précédents de lutte contre la vacance et de développement d'une offre diversifiée.
- L'Orientation 4, « Redynamiser les centres-bourgs/villes afin d'améliorer la qualité de vie » s'est traduite par la mise en place d'un service communautaire dédié aux projets urbains et d'un accompagnement technique et financier des communes s'engageant, à l'instar de Montbrison, dans l'élaboration de stratégies de revitalisation de leurs centres-villes/centres-bourgs. La présente opération s'inscrit dans le cadre du programme de revitalisation du centre-ville de Montbrison, porté au travers du dispositif national Action Cœur de Ville, et détaillé ci-après, qui constitue la déclinaison communale de cet objectif communautaire.

Une opération qui s'inscrit dans un programme complet de redynamisation du centre-ville, engagé dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville.

Labellisée Action Cœur de Ville en 2018, Montbrison a réalisé une quinzaine d'études transversales et thématiques, dont une étude urbaine et transversale a été menée en 2019. Elle a permis d'établir un diagnostic complet du cœur de ville, de fixer des orientations pour conserver et renforcer l'attractivité du territoire à plus de dix ans et de formaliser un plan guide avec 70 actions à court, moyen et long termes. L'instauration d'une OPAH-RU figure parmi les actions inscrites dans ce plan guide.

Ce travail a abouti à l'élaboration d'un plan guide approuvé en mars 2020 par le biais de la signature d'un avenant à la convention-cadre (cf. Annexe 3).

Ce programme, dont l'ambition principale est de conserver l'attractivité de Montbrison afin de repeupler le cœur de ville, poursuit des objectifs déclinés en 5 grands axes thématiques :

- « Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » qui se traduit de façon opérationnelle principalement par le dispositif décrit par la présente convention et le projet de reconversion de la friche industrielle GÉGÉ à Moingt, qui constitue une action phare pour apporter une offre nouvelle en matière d'habitat.
- « Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré », avec l'objectif d'organiser les activités commerciales et de services en structurant les parcours marchands, de réorganiser les cellules commerciales non adaptées au marché actuel et de lutter contre la vacance commerciale, au travers notamment d'une stratégie de maîtrise de locaux commerciaux sur certains secteurs ciblés (St-Jean, rue du Marché notamment...).
- « Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions », avec notamment l'objectif d'améliorer les parcours piétons au sein du centre-ville et en direction des parcs de stationnements extérieurs et de rendre plus accessible le site du calvaire pour permettre sa réappropriation par les Montbrisonnais et non-Montbrisonnais. L'atteinte de ces objectifs nécessitera une réflexion approfondie sur le rôle des boulevards.
- « Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine » afin de donner un écrin au cœur de ville montbrisonnais. Plusieurs aménagements sont jugés prioritaires à court terme : Notre-Dame, secteur St-Jean, rue du Marché. Un « plan façades » avec un nouveau dispositif de subventions, des outils de communication et de conseil auprès des propriétaires privés, ainsi qu'une approche patrimoniale sera également une action forte en faveur de la mise en valeur du patrimoine du centre ancien.
- « Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics », et notamment conserver la qualité et la variété des équipements et des services, afin de répondre au défi du vieillissement de la population et affirmer le potentiel touristique de Montbrison.

Enfin, il convient de répondre au besoin de coordonner l'action publique et partenariale dans la politique de l'habitat privé, compte tenu de l'attente des communes de s'engager dans ce dispositif, du besoin de s'appuyer sur un dispositif intercommunal central pour accompagner de manière neutre et sur tous les types d'aides financières, maintenir une bonne articulation avec RenovAction42 (SPPEH (Le service public de la performance énergétique de l'habitat) et espace conseil France Renov'), renforcer la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et la coordination du dispositif pour atteindre les objectifs visés sur le parc existant en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) associée au programme.

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

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

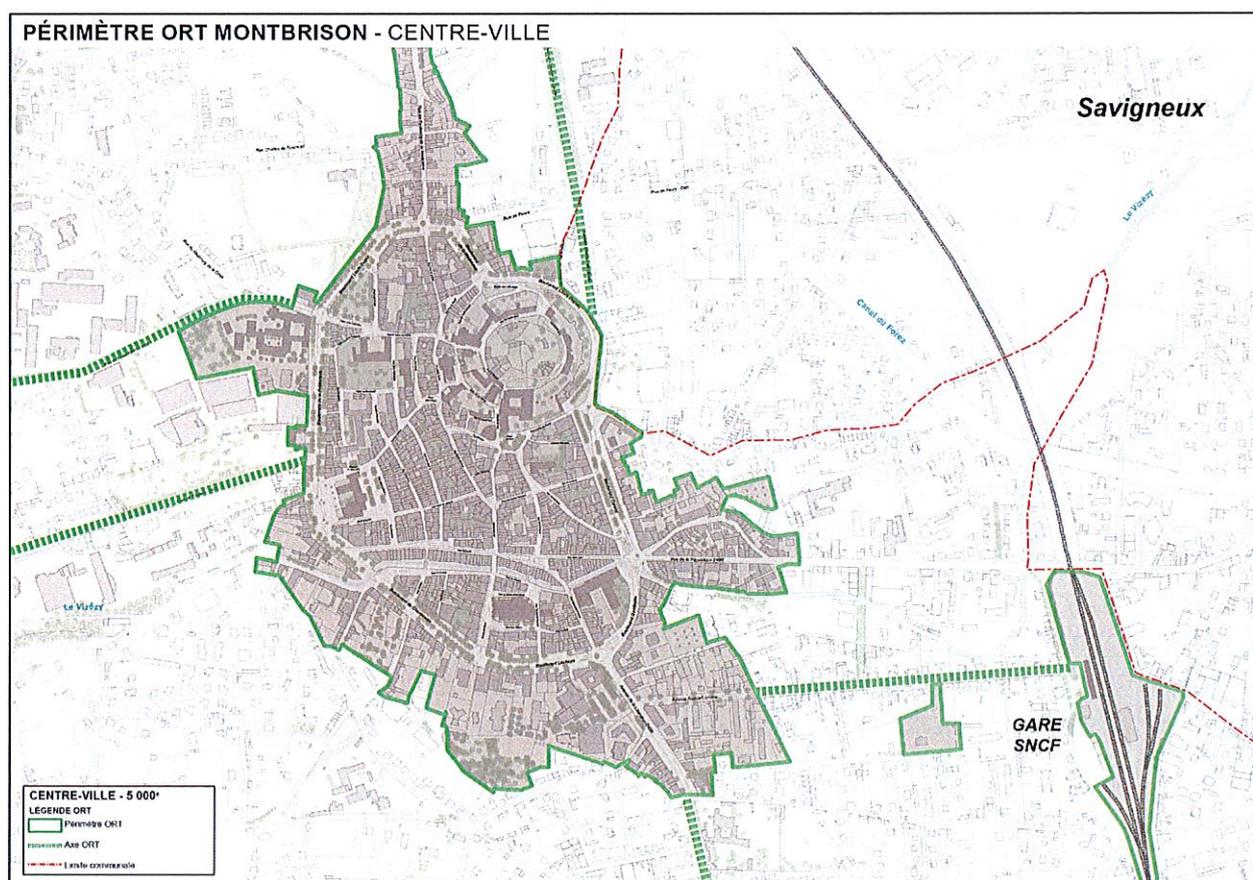
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La commune de Montbrison, l'État, l'Anah, Loire Forez et le Département décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Montbrison cœur de ville ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention s'appuie sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), pour sa partie centre-ville. Il intègre notamment le « centre historique et patrimonial », à l'intérieur des boulevards où se concentrent les enjeux, ainsi que les faubourgs de la Madeleine, au Nord, et Saint-Jean à l'Est, qui concentrent des enjeux en termes de qualité de l'habitat mais également en termes d'image, puisqu'ils constituent deux entrées de ville très empruntées.



Les champs d'intervention sont détaillés, par volet, ci-après.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU participe de la mise en œuvre du projet global de la municipalité et de la communauté d'agglomération, établi et porté dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et du Programme Local de l'Habitat (cf. Préambule).

L'OPAH-RU poursuit des objectifs qui viennent renforcer ceux portés dans le cadre de ces politiques. Elle vise principalement à :

- Améliorer l'attractivité résidentielle, le cadre de vie, la mixité et la diversité de peuplement :
 - En encourageant à l'installation de familles par le renforcement de l'offre en logements de moyennes ou grandes typologies.
 - En soutenant l'accession à la propriété dans l'ancien.
 - En proposant une offre locative de qualité accessible à une plus large catégorie de ménages en termes de ressources, au travers d'une offre locative « intermédiaire ».
 - En développant une offre locative de qualité pour les ménages en situation de fragilité socio-économique au travers de l'offre locative conventionnée « sociale » et « très sociale ».
 - En développant une offre de qualité, en réponse aux besoins des seniors et des plus jeunes.
- Lutter contre la vacance
- Améliorer la qualité du parc, notamment sur le plan énergétique et prévenir une dégradation globale qui pourrait induire le développement des logements indignes ou indécents ainsi que celui de la vacance
- Traiter certains îlots stratégiques d'habitat dégradé et/ou vacant, devenus inhabitables en l'état, au travers d'opérations de renouvellement urbain
- Valoriser le patrimoine bâti et donc la qualité de l'espace public
- Favoriser le maintien et l'implantation des commerces de proximité

Ces objectifs seront atteints par une complémentarité des actions :

- Des actions publiques fortes :
 - En matière de maîtrise foncière préalable au renouvellement urbain (cf. volet Foncier).
 - En matière d'action sur les espaces publics et la qualité globale du cadre de vie (Programme Action Cœur de Ville et Plan façades).
- Des initiatives privées, soutenues financièrement et accompagnées au travers du dispositif résultant de la présente convention ou, le cas échéant, initiées au travers d'actions coercitives d'obligation de travaux.

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

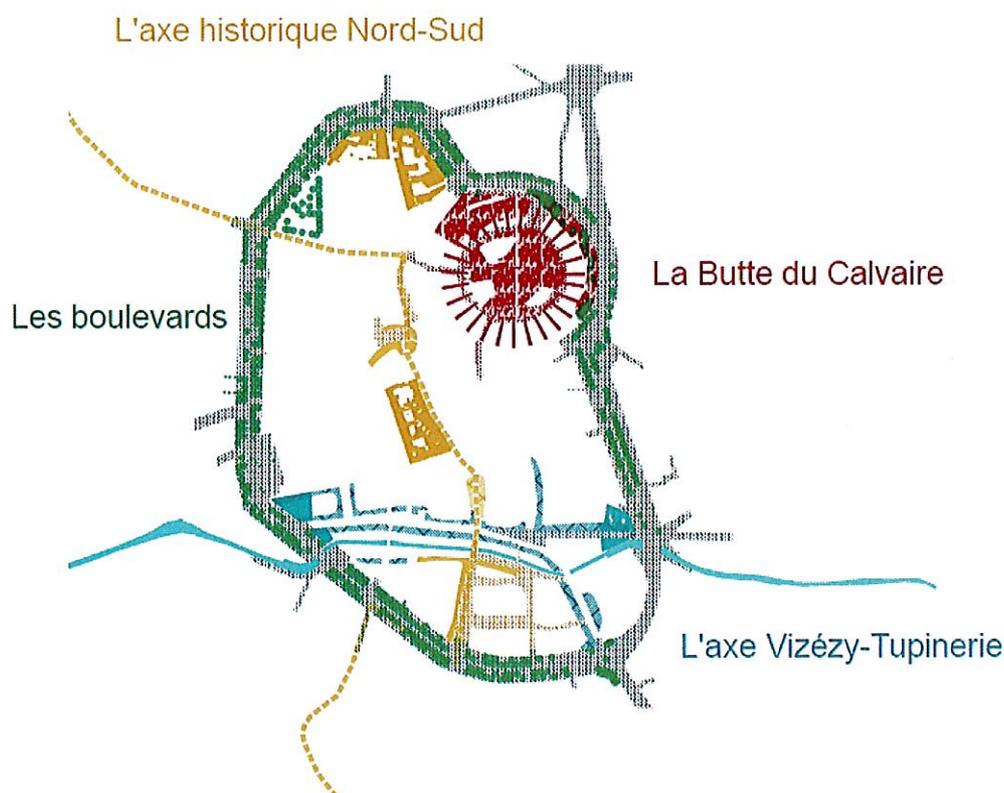
L'opération a pour objectif de renforcer la dynamique de réhabilitation du parc de logements du périmètre en :

- Mettant en place un accompagnement adapté des acteurs privés
- Subventionnant les opérations de réhabilitation répondant aux enjeux identifiés
- Mettant en place, par le biais d'interventions publiques importantes portant conjointement sur le commerce, les espaces publics et le renouvellement urbain d'îlots dégradés, un environnement propice à renforcer les dynamiques d'investissement privé dans le parc existant et un renforcement de l'attractivité résidentielle du secteur centre-ville.

Dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville, des secteurs à enjeux, dont quatre en centre-ville, où se concentreront les actions publiques, sont identifiés par le plan guide élaboré par la Ville et structurent l'ensemble de l'intervention publique :

- **Les boulevards** qui, par leurs rôles de « vitrine du centre-ville » et leur fonction de circulation, concentrent des enjeux forts en termes de paysage, de dynamique commerciale mais également de mobilité, afin notamment d'améliorer les connexions piétonnes entre le centre-ville et les poches de stationnement extérieures, ce qui constitue par ailleurs un enjeu fort en termes d'attractivité résidentielle du centre-ville.
- **La butte du calvaire**, qui constitue un espace de « respiration » au sein du centre-ville densément bâti et qui, une fois son accessibilité et sa lisibilité améliorées, pourra constituer un facteur d'attractivité non seulement touristique mais également résidentielle, en offrant les avantages d'un « parc urbain » parfaitement intégré au centre-ville, tout en jouant un rôle de valorisation historique et patrimoniale.
- **L'axe Tupinerie-Vizézy-Saint-Jean**, caractérisé par une grande homogénéité, tant en termes de structure bâtie que de dynamisme et de stabilité commerciale, connaît néanmoins quelques fragilités, notamment au niveau de la rue Saint-Jean. Ce secteur spécifique concentrera un nombre d'actions publiques importantes (installation du nouveau FJT, opération de renouvellement urbain prioritaire, requalification de la voirie, valorisation du Vizézy, Plan façades, etc.).
- **L'axe historique (Nord-Sud) rue du Marché**. Cet axe concentre des enjeux patrimoniaux forts qui vont de pair avec un habitat dégradé et vacant très présent. Deux importantes opérations de renouvellement urbain sont programmées sur cet axe afin de lutter contre l'habitat dégradé, valoriser le patrimoine et l'habitabilité de ce secteur particulièrement dense.
- **Moingt**. Bien qu'en dehors du périmètre de la présente opération, ce secteur inclus dans l'ORT est à prendre à compte. Si l'intervention publique en termes d'amélioration de l'habitat existant s'y est avérée moins nécessaire que sur le centre-ville, l'ambitieuse opération de renouvellement urbain en cours sur le site de l'ancienne usine Gégé va permettre de développer une offre nouvelle de logements qui aura pour effet de renforcer l'attractivité résidentielle de ce secteur.

Article 3 – Volets d'action



3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Ce volet trouve principalement sa traduction au travers des axes 3 (Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions) et 4 (Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine) de la convention-cadre Action Cœur de Ville Montbrison et son avenant (cf. Annexe 3, chapitre III et Préambule de la présente Convention).

3.1.2 Objectifs

Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie qui seront mises en œuvre sont détaillées dans l'annexe 3. On notera principalement :

- Pour l'axe 3 :
 - M0.1 Etude d'impact et simulation des flux liés à l'évolution du partage des mobilités
 - M0.2 Micro-signalétique piétonne du centre-ville
 - M0.3 Aménagement du cyclable et des mobilités douces à l'échelle de la commune
 - M0.4 Signalétique directionnelle intelligente : Mise en place de signalétique directionnelle intelligente pour les principaux parcs du stationnement du centre-ville
 - M0.6 Etude de faisabilité sur l'optimisation des flux et stationnements des bus scolaires

- Pour l'axe 4
 - EPP0.1 Schéma directeur patrimonial des espaces publics
 - EPP0.2 Schéma directeur végétal des espaces publics
 - EPP0.3 Accompagnement et sensibilisation patrimoniale élus, propriétaires,
 - EPP0.4 Lancement accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.
 - EPP0.5 Aménagement de la section piétonne de la rue de la Préfecture
 - EPP1.1 Aménagement des boulevards incluant l'enjeu des mobilités douces continues sur l'ensemble du boulevard
 - EPP2.1 Sécurisation des murets du site du Calvaire.
 - EPP2.2 Rénovation et aménagement des accès au site du Calvaire
 - EPP2.3 Aménagement paysager du Calvaire
 - EPP3.1 Aménagement Rue Saint Jean / Rénovation / requalification incluant mise aux normes accessibilité.
 - EPP4.1 Aménagement Place Saint Pierre
 - EPP4.2 Aménagement Rue du Marché
 - EPP4.3 Aménagement des abords de La Collégiale Notre-Dame
 - EPP4.4 Aménagement du Parc
 - EPP5.1 Aménagement des seuils/traversées Site Gégé
 - EPP5.2 Schéma directeur d'aménagements des rues historiques de Moingt.
 - EPP5.3 Ouverture et aménagement Rue de la Placette + aménagement de la traversée Avenue Thermale
 - EPP5.4 Mise en valeur du théâtre romain et chemin accès
 - EPP5.5 Aménagement Jardin des Thermes

- Parmi les 3 autres axes
 - ECL0.1 Mission de stratégie touristique
 - ECL0.2 Réhabilitation du Château Lachèze en un hôtel restaurant

- ECL0.3 Parcours piéton loisirs-sportif dans le centre-ville de Montbrison.
- ECL1.1 Etude d'opportunité sur le secteur EHPAD
- ECL3.1 Mise en valeur des berges du Vizézy et développement d'un support pédagogique
- ECL2.1 Etude de programmation stratégique sur le site du Calvaire
- C0.3 Mise en place d'une intervention foncière commerciale
- C0.4 Instauration du droit de préemption commerciale
- C0.7 Installation de bornes de sécurisation du marché du centre-ville.
- H0.3 Plan façade

Indicateurs de résultats et de suivi :

Les modalités sont détaillées dans la convention (cf. annexe 3).

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier de l'OPAH-RU s'articule autour de 3 îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle et sur lesquelles ont été préfigurées 5 opérations de renouvellement urbain :

- Opération 1.1 rue St-Jean (« immeuble Constant »)
- Opération 1.2 rue St-Jean
- Opération 2.1 : Rue du Marché / Rue de Paradis (« Droguerie Chauve »)
- Opération 2.2 : Rue du Marché / Rue de Paradis (« Utile »)
- Opération 3 angle Rue Martin Bernard / Rue Victor Laprade (« maison Victor Laprade »)

Ces îlots ont été retenus pour diverses raisons :

- Présence d'habitat dégradé (ne relevant pas nécessairement de l'insalubrité)
- Forte vacance résidentielle et/ou commerciale
- Fort potentiel de valorisation de l'habitabilité de l'îlot (notamment pour les opérations 1.1, 1.2 et 2.1 et 2.2)
- Valeur patrimoniale des immeubles (notamment opération 3) et/ou visibilité des immeubles concernés (Immeubles Constant ou Chauve notamment)



Les opérations présentées ci-après sont issues d'une étude pré-opérationnelle qui sera complétée par la suite par d'autres études (études techniques notamment), précisant ou ajustant les projets et leurs programmations.

Principes de l'opération 1.1

L'opération 1.1 concerne les parcelles BK 169 (7 rue des Pénitents) et BK 171 (25 rue Saint-Jean / immeuble Constant).

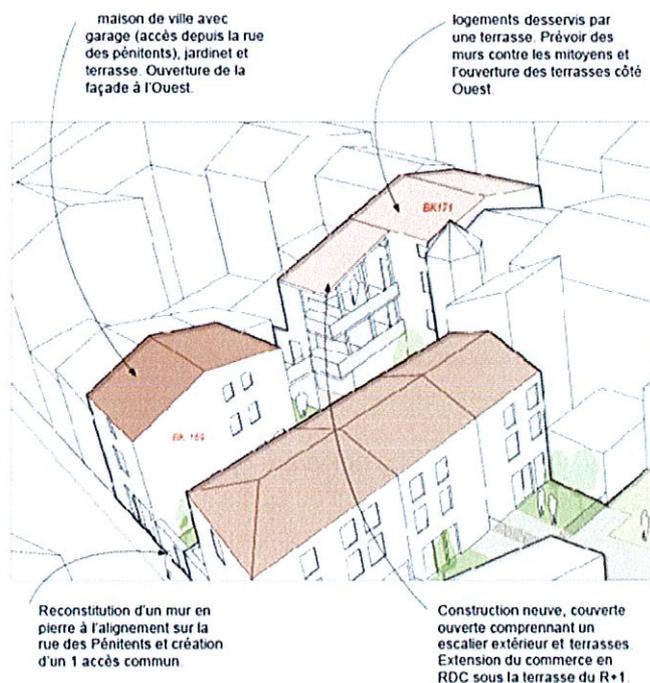
Elle prévoit :

- Le curetage en cœur de parcelle afin d'aérer le cœur d'îlot et de permettre de créer un accès « par l'arrière » aux étages des immeubles donnant rue Saint-Jean, et ainsi de valoriser l'espace RDC en agrandissant la cellule commerciale.
- La création, à l'arrière de la parcelle BK171 d'une circulation externe ainsi que des terrasses privées qui viendront valoriser les appartements réhabilités dans les étages.
- La maison située sur la parcelle BK 169, dont le potentiel de réhabilitation et l'habitabilité doivent être approfondis par des études techniques ultérieures, pourra soit être réhabilitée, soit faire l'objet d'une démolition/reconstruction au profit d'un immeuble à vocation principale de logements.



Cette opération devrait donc permettre la remise sur le d'une offre de logements diversifiée, en particulier à destination des familles (de types T4 ou T5 avec extérieurs privés, garages), avec éventuellement une partie en accession sociale, dans une logique globale de mixité et de diversité de la population.

Esquisse indicative de l'opération envisagée :



A noter, la ville a mené courant 2022 un appel à manifestation d'intérêts auprès d'opérateurs immobiliers (promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs...). Cette action de type « sourçage » a notamment permis de

renforcer la réflexion sur la faisabilité de l'opération, son contenu et son montage. De plus, à la suite de cette démarche, la ville va étudier l'opportunité d'inclure dans le périmètre de l'opération tout ou partie des parcelles du 5 rue des Pénitents (BK 168) et du 29 rue St-Jean (BK 167).

Principes de l'opération 1.2

L'opération 1.2 concerne les parcelles BK 177 (9 rue des Pénitents), Bk183 (15 rue Saint-Jean) et BK 872 (17 rue Saint-Jean).

Elle prévoit :

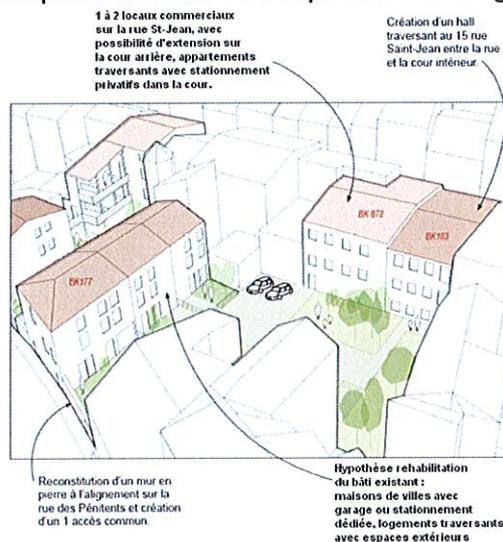
- Le curetage des constructions ajoutées en cœur de parcelle afin d'aérer le cœur d'îlot et de fournir des espaces extérieurs et stationnements privés (pour les logements de la BK177) ou partagés (pour les logements BK183 et BK872).
- L'aménagement/végétalisation du foncier dégagé en cœur de parcelle.
- L'immeuble sur la parcelle BK 177, dont le potentiel de réhabilitation et l'habitabilité doivent être approfondis par des études techniques ultérieures, pourra soit être réhabilité ou faire l'objet d'une démolition/reconstruction d'un immeuble à vocation principale de logements.
- La réhabilitation des étages des immeubles donnant rue Saint-Jean, afin d'y créer plusieurs logements traversants.



Cette opération permettrait donc la remise sur le marché (programmation indicative à ce stade d'étude) :

- De plusieurs maisons de ville (avec extérieur privatif et garage) et de plusieurs appartements traversants avec stationnement, d'une offre de logements diversifiée, en particulier à destination des familles (potentiellement de types T4 ou T5 avec extérieurs privés, garages) et seniors (potentiellement de types T2 ou T3), avec éventuellement une partie en accession sociale, dans une logique globale de mixité et de diversité de la population.
- De 1 à 2 surfaces commerciales, avec une possibilité d'extension sur la cour arrière, pour envisager une ou des cellules commerciales de taille plus importante, dans un objectif de dynamisation et de diversification du commerce local.

Esquisse indicative de l'opération envisagée :

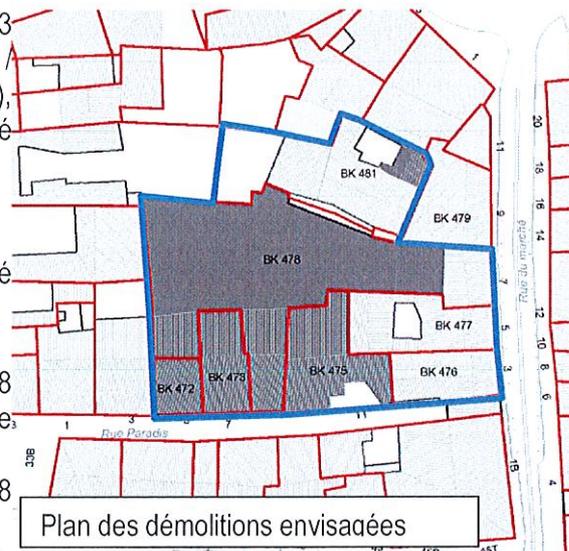


Principes de l'opération 2

L'opération 2 concerne les parcelles BK472 (5 rue Paradis) BK473 (7 rue Paradis), BK475 (11 rue Paradis), BK476 (3 rue du Marché / Droguerie Chauve), BK477 (5 rue du Marché – partiellement), BK478 (7 rue du Marché / « Utile ») et BK 481 (1 place Saint-André – arrière de parcelle seulement)

Elle prévoit :

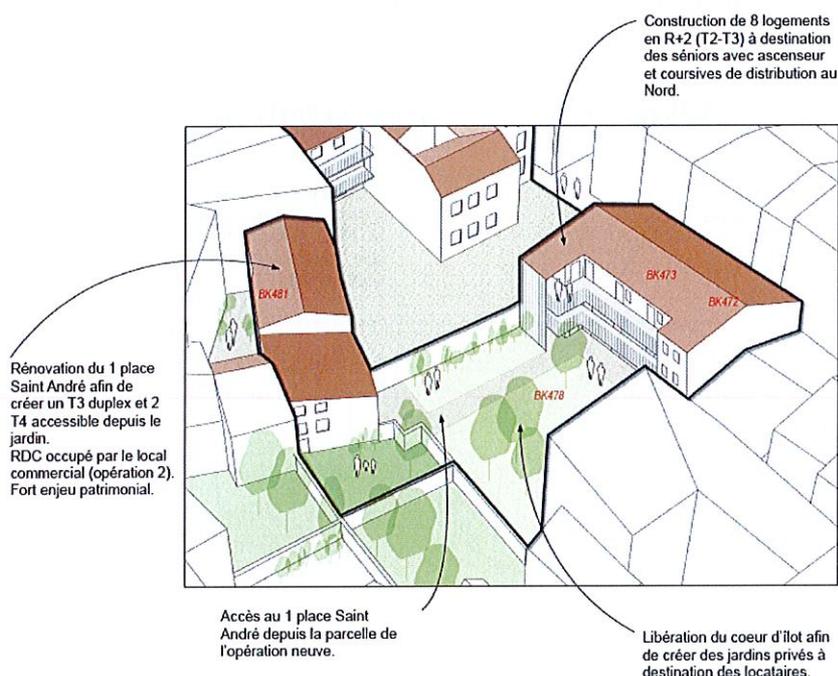
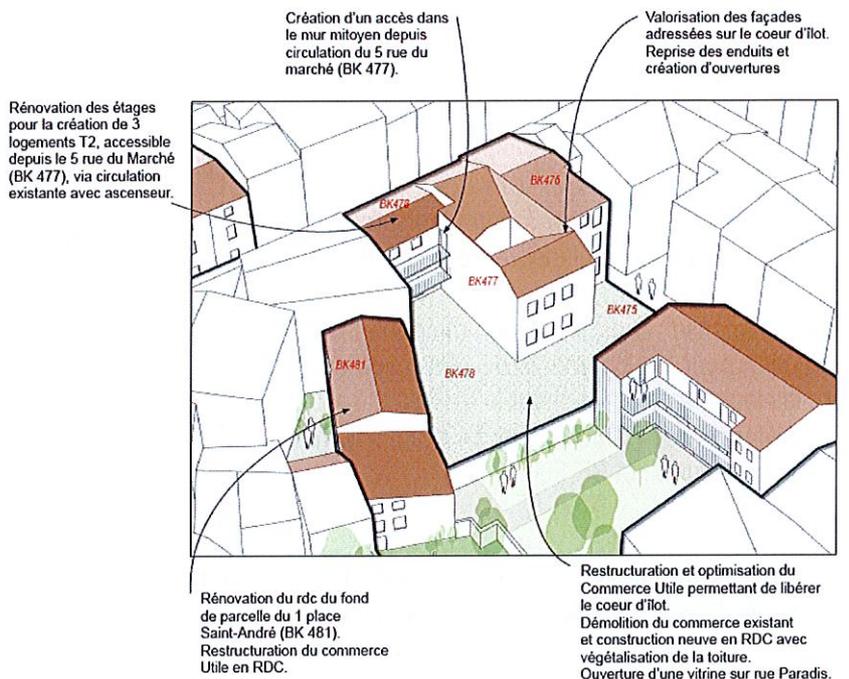
- La démolition de la surface occupée par le supermarché Utile en cœur d'îlot (BK 478)
- La démolition des parcelles BK472, 473, et 475
- La restructuration de la surface commerciale de la BK478 (Utile) avec reconstruction partielle en cœur d'îlot et toiture végétalisée
- La rénovation des étages des parcelles BK 476 et BK 478 (immeuble donnant sur rue du Marché)
- La rénovation en logements de l'immeuble à l'arrière de la parcelle BK 481
- La construction, au sud de l'emprise, d'un programme de logements neufs adaptés aux séniors.



Cette opération permettrait donc la création et la remise sur le marché d'une offre de logements diversifiée, en particulier à destination des séniors avec éventuellement une partie en accession ou locatif social, dans une logique globale de mixité et de diversité de la population (programmation indicative à ce stade d'étude) :

- La création d'appartements qui pourraient être potentiellement de type T2 neufs desservis par ascenseur
- La remise sur le marché de plusieurs appartements qui pourraient être potentiellement de type T2 (BK476 et 478)
- La création de plusieurs appartements (potentiellement de type T4) et d'une maison de ville avec extérieur privatif (BK481)
- La « création » d'au moins 2 surfaces commerciales (par restructuration de l'emprise BK 478 (Utile) et BK476, Droguerie Chauve)

Esquisses indicatives de l'opération envisagée :

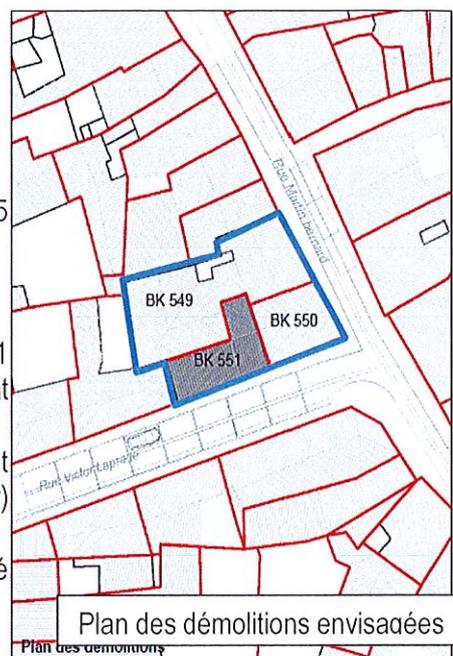


Principes de l'opération 3

L'opération 3 concerne les parcelles BK 549 (7 rue Martin Bernard), BK 550 (5 rue Martin Bernard / Boulangerie) et BK 551 (17 rue Victor Laprade).

Elle prévoit :

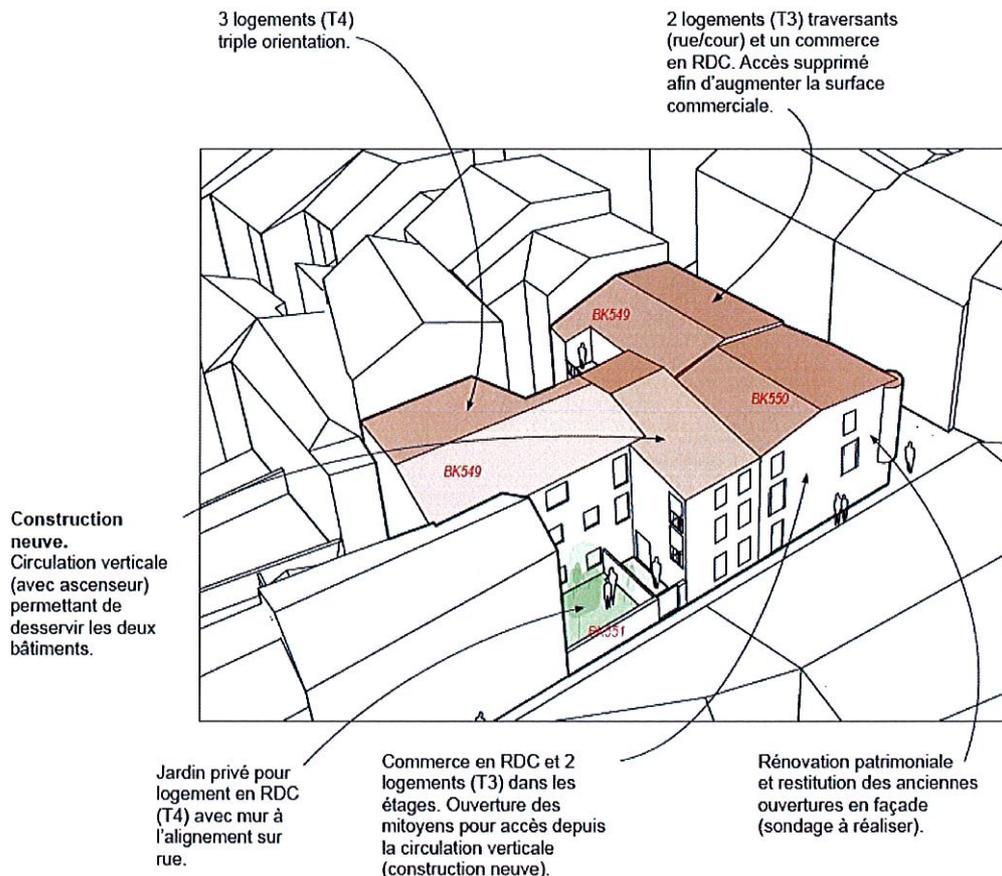
- La démolition des constructions établies sur la parcelle BK551 (actuellement le laboratoire de la boulangerie, en très mauvais état apparent)
- La construction sur l'emprise dégagée d'un immeuble permettant d'installer une circulation pour les logements de l'ilot (avec ascenseur) et des loggias pour les logements de l'immeuble BK550
- La réhabilitation des étages des parcelles BK 549 (actuellement visé par un arrêté de mise en sécurité) et BK 550



Cette opération permettrait donc la remise sur le marché d'une offre de logements diversifiée, en particulier à destination des séniors (de types T2 ou T3), dans une logique globale de mixité et de diversité de la population. (programmation indicative à ce stade d'étude) :

- De plusieurs appartements, potentiellement de type T3
- De plusieurs appartements (potentiellement de T4), dont un avec jardinet privatif
- De 1 à 2 surfaces commerciales rénovées

Esquisse indicative de l'opération envisagée :



3.2.2 Objectifs et portage des opérations

A ce stade de la réflexion et de l'avancée des démarches d'acquisition amiables, il est envisagé que les opérations 1.1 et 3 soient engagées sur la durée de cette convention (a minima réalisation des travaux de démolition/proto-aménagements).

Pour les opérations 1.2, 2.1 et 2.2, la mise en œuvre à plus long terme, seule la phase de maîtrise foncière devrait être engagée d'ici 2027.

Toutefois, selon les opportunités qui pourraient se présenter et la facilité (ou dureté) des acquisitions prévues à être réalisées, le calendrier de mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations pourrait être ajusté.

Pilotées par la Ville de Montbrison, ces opérations s'appuient sur différents outils et mobilisent plusieurs acteurs :

La Ville assure la prise de contact avec les propriétaires concernés afin de présenter le projet et négocier les acquisitions amiables permettant sa réalisation. De nombreuses démarches ont été engagées afin d'échanger avec les propriétaires, notamment par le biais de courriers, de contacts téléphoniques, de rencontres et de visites des lieux. L'action de la Ville a permis d'ores et déjà d'acquérir un bien, étant précisé que plusieurs autres immeubles font l'objet de négociations. La Ville n'exclut pas de recourir aux dispositifs d'acquisition forcée (préemption, expropriation) et se chargera, le cas échéant du volet relatif à la déclaration d'utilité publique requise, ainsi que du relogement des occupants.

De plus, la Ville de Montbrison envisage également de recourir au dispositif THIRORI pour plusieurs immeubles et de mobiliser les financements dédiés aux opérateurs immobiliers intervenant à l'immeuble, type Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) et de Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF).

La Ville pourrait donc être amenée à mener diverses études (faisabilité, calibrage...) en vue de solliciter les financements Anah correspondants.

L'EPORA, dans le cadre d'une convention de veille et de stratégie foncière (CVSF) conclue avec les collectivités locales, réalise les acquisitions amiables. Une convention opérationnelle est en cours de rédaction afin de couvrir les éventuelles expropriations et les proto-aménagements des ilots.

A ce stade, la Ville et Loire Forez conduisent une réflexion pour les travaux de gros œuvres et de restructurations et de second œuvre. Plusieurs hypothèses sont envisagées en termes de montage et de partenariats publics/privés concession d'aménagement, appel à projets, etc. A ce titre, la Ville a lancé un AMI (appel à manifestation d'intérêt) auprès des aménageurs et acteurs de la production de logements qui permettra, à travers l'exemple de l'ilot St-Jean, d'approfondir ces réflexions en termes de montage et d'optimiser la programmation envisagée.

Indicateurs de résultats et de suivi :

L'évaluation de ce volet sera réalisée au travers de la réalisation d'un état d'avancement annuel de chacune des opérations qui sera présenté au Comité de Pilotage. Cet état d'avancement intégrera notamment un détail de la maîtrise foncière de la Ville sur les ilots et l'avancée des travaux de proto-aménagement (démolition, désamiantage, etc.)

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La mise en place de subventions communales adaptées aux enjeux identifiés

En complément des éléments décrits dans le volet foncier, la ville mettra en place sur ses fonds propres des aides spécifiques en réponse aux enjeux identifiés afin de compléter celles octroyées par l'Anah et LFa et les différents avantages fiscaux mobilisables sur le périmètre :

- Aide au locatif Denormandie seul
 - Cette aide vise à accompagner le développement d'une offre locative à des ménages aux ressources intermédiaires en complément de l'offre locative sociale et très sociale qui sera développée, dans le but notamment d'apporter une mixité de peuplement dans un secteur potentiellement paupérisé. Elle doit permettre d'encourager la mobilisation du dispositif Denormandie prioritairement sur le centre-ville.
 - 10% du montant HT des travaux, limité à 5 000 €/logement
 - Pour les logements/projets éligibles au Denormandie et hors dispositif Loc'Avantage

- Aide à l'accession à la propriété
 - Cette aide vient renforcer celle mise en place à l'échelle communautaire par LFa. Elle permet d'encourager le développement du statut de propriétaire occupant dans le périmètre centre-ville.
 - 2000 € par logement

- Aide au regroupement de logements
 - Cette aide vise à inciter les acteurs de la réhabilitation à produire des logements de taille moyenne ou grande, afin de limiter la tendance actuelle qui est davantage au découpage et à la production de petits logements
 - 10 000 € par logement de plus de 60m² résultant de la fusion de plusieurs petits logements.
 - Aide également ouverte aux promoteurs ou bailleurs sociaux sous conditions

- Aide à l'installation d'ascenseur
 - Cette aide vise à accompagner les acteurs de la réhabilitation à améliorer l'accessibilité du parc de logements en centre-ville afin notamment de le rendre plus adapté au public des personnes âgées.
 - 10 000 € par projet de réhabilitation globale d'immeuble incluant l'installation d'un ascenseur.
 - Aide également ouverte aux promoteurs ou bailleurs sociaux sous conditions

- Bonus à l'aide Anah pour les propriétaires occupants ayant recours à une maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux lourds ou de petite LHI
 - Cette aide vise à accompagner les propriétaires occupants dans la conception et la conduite de travaux complexes
 - Bonification de 20% apportée au taux de subvention accordé par l'Anah à ce type de dossier (soit environ 2 000 € de bonus par dossier)

Les conditions précises d'octroi des subventions de la ville font l'objet d'un règlement spécifique (Annexe 7).

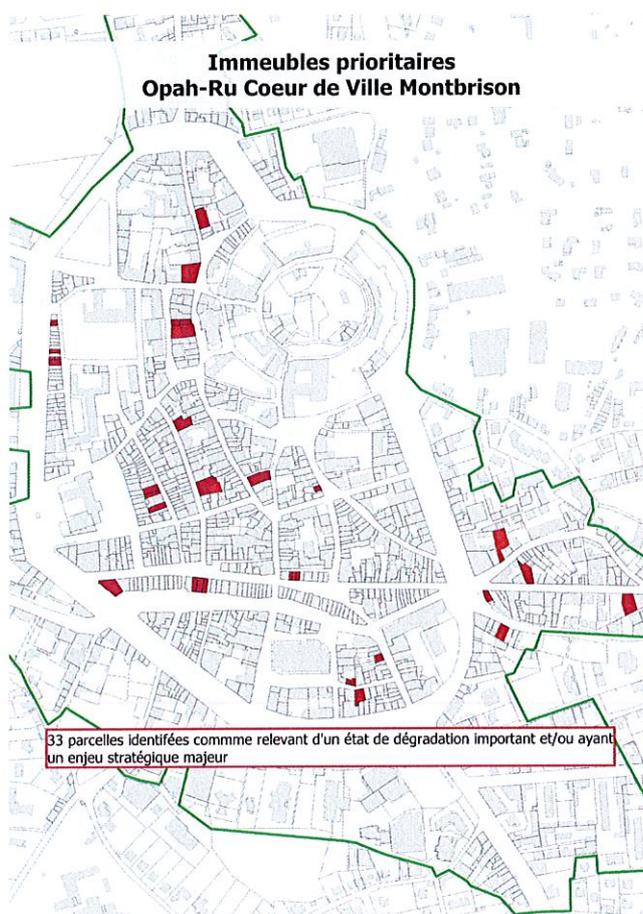
L'identification d'immeubles à enjeux, potentiels supports d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier une trentaine d'immeubles d'intérêt spécifique, soit du fait qu'ils sont stratégiquement situés et a priori vacants, soit qu'ils sont dans un état de dégradation avancée.

Ces immeubles « prioritaires » feront l'objet d'une animation spécifique, qui sera également l'occasion de produire une étude de faisabilité, préalable à la mise en place d'une éventuelle ORI, étude qui pourrait intervenir au plus tôt en 2024.

Ainsi, chacun de ces immeubles fera l'objet d'une attention spécifique de la part de la Maîtrise d'Ouvrage qui aboutira, pour chaque immeuble à l'élaboration d'un diagnostic et d'un programme de travaux qui pourra servir de base, le cas échéant, aux prescriptions d'une ORI.

La mise en place de l'ORI ne constitue pas un objectif en soi, mais bien un outil qui viendrait résoudre une situation qui n'aura pu être traitée par le biais de l'incitation et de l'accompagnement.



Une animation et une communication adaptée

La Ville de Montbrison s'assurera que, sur le périmètre dit « prioritaire » (à l'intérieur des boulevards), chaque Déclaration d'Intention d'Aliéner soit étudiée dans le cadre d'une commission de suivi de l'animation de l'OPAH-RU (fonctionnement de l'instance détaillé à l'article 7.1.2), afin d'une part d'évaluer la pertinence d'une éventuelle préemption et, d'autre part, de prendre contact (par le biais de l'animateur) avec chaque acquéreur potentiel afin de leur proposer l'accompagnement mis en place dans le cadre de la présente opération.

La mobilisation des acteurs professionnels

Afin de multiplier les acteurs pouvant participer aux objectifs d'amélioration de l'habitat, aux premiers titres desquelles les bailleurs sociaux et promoteurs, la Ville souhaite mobiliser les dispositifs VIR (Vente d'Immeuble à

Rénover) et DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière). Ces dispositifs trouveront leur utilité prioritairement dans le cadre des projets de renouvellement urbain (cf. 3.2 Volet Foncier) et sur les immeubles prioritaires identifiés dans le présent volet.

Des outils complémentaires en réflexion.

La Ville et Loire Forez évaluent la pertinence de mettre en place le permis de diviser sur le secteur concerné par l'OPAH-RU afin d'être informés de chaque projet de division et de rencontrer le porteur du projet afin d'évaluer les moyens de mettre en œuvre un autre projet et ainsi de limiter l'augmentation de la part des petits logements.

En parallèle, la volonté de la Ville est d'étudier le développement des tropéziennes afin de renforcer l'attractivité résidentielle du parc de logements de centre-ville et le cadre de vie. Un travail en partenariat avec l'ABF sera lancé à ce sujet.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sont les suivants (hors copropriétés qui font l'objet d'un volet spécifique) :

- Réhabilitation de 130 logements dont 15 en sortie de vacance structurelle
 - Dont 60 logements locatifs répartis entre :
 - 10 logements conventionnés très social en intermédiation locative
 - 30 logements conventionnés social
 - 20 logements relevant des critères du conventionnement intermédiaire
 - 15 logements en accession à la propriété
 - 55 logements de propriétaires occupants

Indicateurs de résultats et de suivi :

Les indicateurs suivants seront mobilisés :

- Nombre de projets étudiés pour chaque catégorie
- Nombre de projets accompagnés pour chaque catégorie
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de subvention pour chaque catégorie
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'un accord de subvention pour chaque catégorie
- Nombre de logements réhabilités pour chaque catégorie
- Nombre de conventions signées pour chaque catégorie
- Indicateurs qualitatifs permettant une évaluation qualitative du dispositif et des points d'amélioration (raisons des dossiers n'ayant pas abouti à un projet de rénovation)

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'état actuel du parc de logement du périmètre ne laisse pas supposer l'existence de poches massives d'habitat insalubre ou indigne occupé. Néanmoins, il est probable qu'un nombre certain de logements indignes ou insalubres soient occupés sur le périmètre. Aussi, le recours à un dispositif de type THIRORI ou RHI pourra être étudié à l'issue de la réalisation de l'étude de faisabilité d'une ORI (Cf. volet immobilier) ou le cas échéant dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier selon les conclusions des diagnostics approfondis des immeubles concernés.

De manière à assurer le traitement de ces situations, plusieurs dispositions seront prises dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Mission de repérage des bâtis les plus dégradés et animation pro-active à leur destination
- Lien avec les équipes du CCAS qui recueillent les plaintes éventuelles de locataires concernant la qualité de leur logement
- Participation au groupe LHI mis en place par Loire Forez agglomération qui associe les différents acteurs susceptibles d'identifier des cas de logements indignes et d'apporter des réponses à ces situations
- Visite, diagnostic et cotation « insalubrité » de tous les logements signalés ou repérés
- Selon le cas, mobilisation des pouvoirs de police du Maire ou du préfet et/ou intégration des immeubles identifiés dans l'Opération de Restauration Immobilière.

D'autre part, un certain nombre d'immeubles vacants sont dans un état de dégradation important. Le repérage effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis d'établir une sélection d'immeubles (cf. Volet Immobilier) qui fera l'objet d'un traitement prioritaire et le cas échéant conduira à la mobilisation des pouvoirs de police du Maire ou à une obligation de travaux résultant de la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière ultérieure. Ce repérage ne pouvant se prétendre complètement exhaustif, l'équipe de suivi-animation aura pour mission de suggérer l'intégration d'autres immeubles à la liste des immeubles prioritaires (cf. annexe 5 et Volet Immobilier).

3.4.2 Objectifs

Dans le cadre de la présente convention, l'objectif est de traiter les logements qui seront identifiés et qualifiés de moyennement dégradés, dégradés, indignes ou ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et salubrité des parties communes dans la limite de :

- 45 logements dégradés ou indignes¹, (15 PO et 30 PB)
- 45 logements moyennement dégradés² (15 PO et 30 PB)
- 5 immeubles dans le cadre d'interventions sur la sécurité et la salubrité des parties communes.

Indicateurs de résultats et de suivi :

Les indicateurs suivants permettront d'évaluer l'atteinte des objectifs :

- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une visite et d'une cotation insalubrité
- Nombre de situations présentées au groupe LHI
- Répartition par source d'identification des logements visités
- Nombre de projets étudiés pour chaque catégorie
- Nombre de projets accompagnés pour chaque catégorie
- Nombre de logements / immeubles ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de subvention pour chaque catégorie
- Nombre de logements / immeubles ayant fait l'objet d'un accord de subvention pour chaque catégorie
- Nombre de logements / immeubles réhabilités pour chaque catégorie

1 Pour les cas ne relevant pas d'une procédure d'habitat indigne, le besoin de travaux nécessaires à cette mise aux normes complète est évalué à partir d'une grille d'insalubrité présentant un coefficient supérieur à 0,40 ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat avec un coefficient de dégradation supérieur ou égal à 0,55.

2 Cotation grille d'insalubrité entre 0,3 et 0,4 ou inférieure à 0,3 mais justifiant un élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle n'a pas identifié de problématiques spécifiques de copropriétés dégradées ou en difficulté. Parmi les 28 immeubles identifiés comme prioritaires (cf. volet Immobilier), un seul est en copropriété, il compte 6 logements.

L'étude réalisée par LFa, avec l'appui d'Epures, sur la base des informations disponibles dans le Registre National des Copropriétés, a conduit à l'identification de 4 copropriétés (cf. Annexe 6) qui, chacune, présentent quelques signes de fragilités (fort taux de rotation, fort taux d'impayés).

Ces copropriétés feront l'objet d'une prise de contact rapide pour évaluer les besoins éventuels de travaux et le cas échéant d'accompagnement afin notamment de procéder :

- A des travaux d'amélioration énergétique
- A la sécurisation des parties communes le cas échéant
- A l'amélioration de l'accessibilité des logements

Au-delà de ces quelques copropriétés identifiées comme pouvant relever de problématiques spécifiques, il convient de prendre en compte que plus d'un tiers des logements du centre-ville appartiennent à des copropriétés. Sur ces près de 140 copropriétés, plus de 100, soit environ 75% comptent moins de 6 logements. Dans une grande majorité des cas, ces copropriétés ne sont pas suffisamment organisées (pas de syndic, syndic bénévole, etc.). L'enjeu principal réside donc dans l'accompagnement de ces copropriétés, le cas échéant pour prévoir et mettre en œuvre des travaux d'amélioration, sur le plan énergétique ou en termes de sécurité/salubrité des espaces commun.

Par ailleurs, en parallèle de l'OPAH-RU, un dispositif d'accompagnement sera donc spécifiquement mis en place, si possible dans le cadre du dispositif ETEHC (Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat Collectif privé), sous réserve de sa prolongation. Seront ainsi organisées des sessions de formation visant à donner les clés pour faciliter le montage, la conception et la conduite des opérations en matière de rénovation énergétique de copropriétés.

3.5.2. Objectifs

En ce qui concerne la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans les copropriétés

- Réalisation de travaux d'amélioration énergétique sur 2 à 3 copropriétés pouvant représenter une vingtaine de logements
- Travaux de sécurisation (LHI) des parties communes de 5 copropriétés
- Travaux d'amélioration de l'accessibilité dans 3 copropriétés.

Indicateurs de résultats et de suivi :

- Nombre de réunions d'information « grand public » organisées
- Nombre de sessions de formation organisées
- Nombre de copropriétés ayant bénéficié de financement pour la réalisation de travaux relevant de chaque catégorie (Efficacité énergétique, Sécurisation, Accessibilité)

3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc du centre-ville présente nécessairement des performances énergétiques en moyenne médiocres, du fait de son ancienneté notamment. Cette situation, combinée à un peuplement plus fragile qu'ailleurs, augmente la probabilité de présence de ménages en situation de précarité énergétique.

L'amélioration de la performance énergétique du parc de logements du périmètre constitue donc un objectif central de l'OPAH-RU au regard des enjeux environnementaux, mais également de l'attractivité résidentielle du parc du centre-ville. L'OPAH-RU permettra de déployer cette ambition de façon systématique. Chaque projet accompagné fera l'objet d'une évaluation des travaux nécessaires pour améliorer cette performance. De plus, les conditions d'attribution des aides des partenaires (Anah et LFa principalement) prévoient dans une large majorité des cas des gains énergétiques minimum.

La coordination entre France Rénov et OPAH-RU est un objectif fort, pour assurer une cohérence d'action, une meilleure visibilité sur le territoire, éviter les "actions doublons" et assurer une communication thématique. Il en va de même pour la complexité du contexte mouvant des aides à la rénovation et la nécessité d'organiser le premier contact et l'accompagnement d'un porteur de projet. Cette organisation repose sur l'articulation entre l'OPAH-RU et son équipe de suivi-animation et le service France Rénov. Les événements d'information et de communication autour de la rénovation énergétique devront être co-animés par les intervenants des deux dispositifs. Des réunions de travail sur les axes de communication à développer localement seront par ailleurs régulièrement tenues, pour assurer une bonne continuité et cohérence des messages à diffuser sur le territoire.

Aussi, un partenariat fort sera formalisé entre le maître d'ouvrage, l'équipe de suivi-animation et l'ALEC42 qui constitue un partenaire privilégié sur ce sujet. En effet, ALEC 42 depuis plusieurs années assure une animation des syndicats afin d'engager les copropriétés dans des projets de travaux de rénovations énergétiques ambitieux (diagnostic « thermocopro » réalisé gratuitement permettant de faire visualiser aux copropriétaires les pertes énergétiques de leur bâtiment ...). Ainsi, ALEC 42 accompagne les copropriétés jusqu'au vote de leurs projets de travaux et leur choix de confier la mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre de la présente convention pourront être accompagnés financièrement :

- 20 logements PO qui feront l'objet de travaux de rénovation énergétique (10 sur les 15 en travaux lourds + 10 en rénovation énergétique globale)
- 30 logements PB qui feront l'objet de travaux de rénovation énergétique sur les 40 devant bénéficier de subventions ANAH (15 très dégradés + 15 moyennement dégradés ou sécurité/salubrité)

Indicateurs de résultats et de suivi :

- Nombre de projets ayant bénéficié des primes.
- Gain énergétique estimé pour chaque projet financé dans le cadre de l'OPAH-RU

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le repérage des ménages en situation de perte d'autonomie s'articulera avec les partenaires sociaux en relation avec les ménages concernés : le CCAS de la ville, la MDPH (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées), le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) Relais de l'Autonomie, les travailleurs sociaux du Département, les associations de maintien à domicile, etc.

Il s'agit d'accompagner dans les meilleures conditions les propriétaires occupants pour adapter leurs logements afin qu'ils réalisent les travaux indispensables à leur maintien à domicile, leur déplacement et l'accès à leur logement.

Les logements subventionnés devront satisfaire à des conditions de recevabilité définies par l'Anah et par le programme d'action territorial de la Loire.

Pour assurer cet objectif, l'opérateur devra, lors de visites à domicile, établir un diagnostic « autonomie » afin de qualifier le projet, et proposer un programme de travaux adaptés à la situation du ménage.

3.7.2 Objectifs

- 30 logements de propriétaires occupants

Indicateurs de résultats et de suivi :

- Nombre de logements de propriétaires occupants modestes et très modestes adaptés
- Type de travaux réalisés

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au stade de la signature de la présente convention, il s'avère que des relogements pourraient être nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre du Volet Foncier de la présente opération, notamment en ce qui concerne l'opération 3. La Ville de Montbrison, par le biais de son CCAS et en lien avec ses partenaires, au premier titre desquels les bailleurs sociaux et réservataires, s'assurera de la bonne mise en œuvre du droit au relogement des ménages en cas d'expropriation.

Au travers de la mise en œuvre des autres volets, il est possible que l'équipe d'animation soit amenée à identifier des ménages dont le relogement s'avérerait nécessaire au regard notamment de l'état du logement concerné. Dans ce cas encore, le CCAS de Montbrison et les partenaires du groupe LHIE de LFa seront mobilisés pour accompagner les ménages identifiés dans une perspective de relogement définitif ou temporaire selon le besoin.

Dans tous les cas, l'équipe d'animation aura pour mission d'orienter chaque ménage rencontré et connaissant des difficultés d'ordre socio-économique vers le CCAS de Montbrison.

3.8.2 Objectifs

A ce stade, aucun objectif quantifiable n'est identifiable.

Indicateurs de résultats et de suivi :

- Nombre de ménages orientés vers le CCAS à la suite d'une prise de contact dans le cadre de l'opération
- Nombre de relogements temporaires/définitifs

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Montbrison, qui appartient au réseau « Villes et pays d'art et d'histoire », est une ville avec un riche patrimoine chargé d'histoire. La période gallo-romaine dans le secteur de Moingt, le moyen-âge autour de la colline du Calvaire et la Renaissance y ont laissé des bâtiments d'une grande richesse architecturale, parmi lesquels 19 monuments historiques classés.

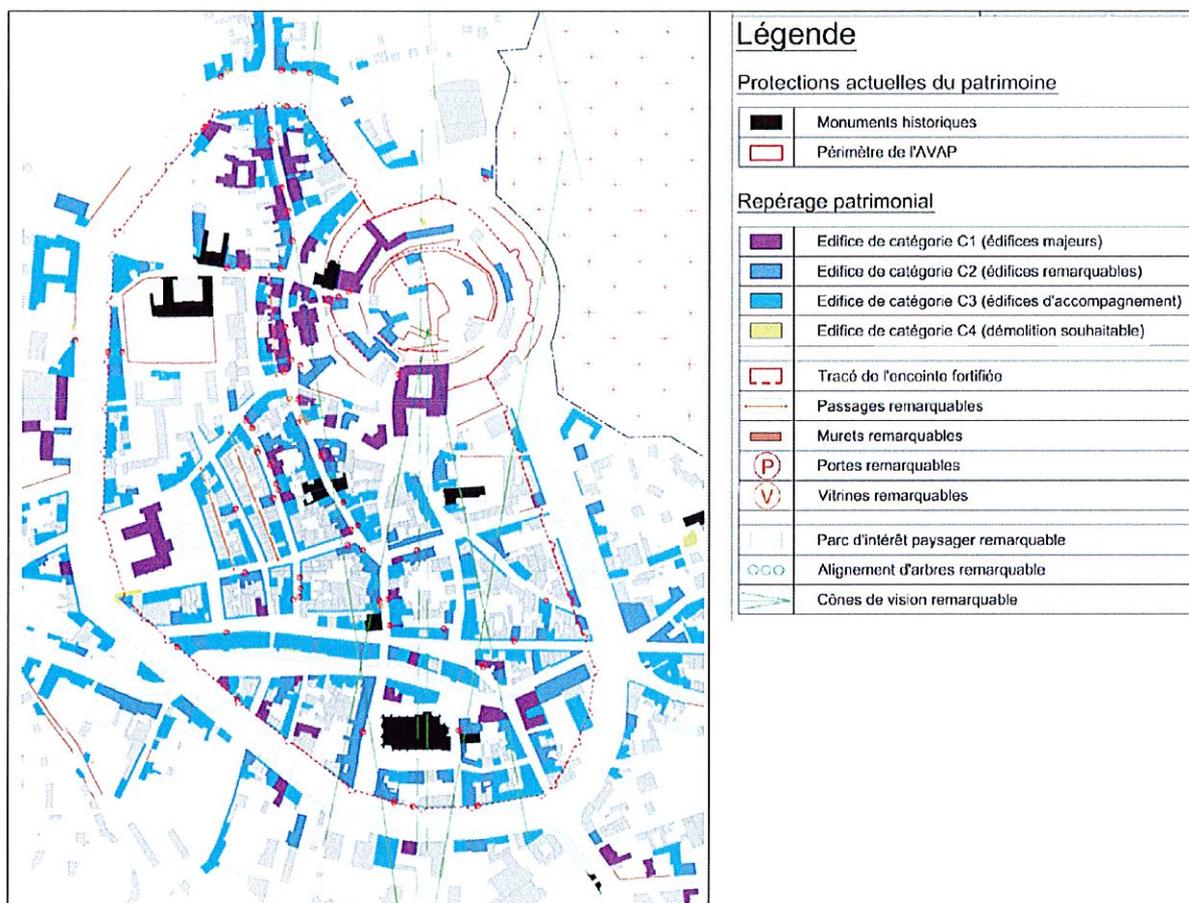
Le diagnostic patrimonial de 2019 met en avant la richesse du bâti de Montbrison qui réside, au-delà de la présence de 19 Monuments historiques, dans la conservation du parcellaire médiéval, dans la préservation d'une grande part du bâti antérieur au XXe siècle et à une unité de matériaux et de couleurs. Depuis 2013, Montbrison a instauré une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui englobe l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU.

Toutefois, certains immeubles ont été restaurés sans respect de l'unité architecturale et urbaine, parfois malgré les protections patrimoniales. Ces interventions inadaptées résultent souvent d'un manque d'analyse de la composition et de compréhension de l'architecture et d'une recherche de rénovation à moindre coût. L'emploi généralisé des enrobés sur l'espace public ou privé jusqu'au pied des bâtiments a également des conséquences sur la valorisation et la durabilité des immeubles.

Aussi, l'axe 4 de l'avenant n°1 à la convention Action Coeur de Ville Montbrison «Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine » prévoit de nombreuses actions en faveur de la mise en valeur du patrimoine. Un « Plan façades » sera ainsi mis en place en parallèle de l'OPAH-RU et pour la même durée. Il s'agira d'une opération complète pour soutenir, encadrer et améliorer la qualité patrimoniale des ravalements de façades en cœur de ville : subventions aux propriétaires sur des rues ciblées, charte chromatique et nuancier, outils pédagogiques, architecte-conseil... Sur cinq ans, une enveloppe de 300 000 € d'aides aux ravalements de façades effectués pour les propriétaires privés est ainsi prévue par la ville.

La présente OPAH-RU, en particulier avec son volet renouvellement urbain, s'inscrit fortement dans cette démarche de valorisation du patrimoine. Les trois îlots en renouvellement urbain sont ainsi situés au cœur du centre historique de Montbrison. De plus, ils comportent plusieurs immeubles avec un intérêt patrimonial, en particulier pour l'immeuble situé sur la parcelle BK 550 (compris dans l'îlot Martin Bernard), celui-ci étant inscrit en catégorie C1 (immeuble d'intérêt patrimonial majeur) du SPR de Montbrison.

Cartographie du SPR de Montbrison, zoom sur le centre ancien



Indicateurs de résultats et de suivi :

- Nombre de dossiers ayant bénéficié d'une subvention dans le cadre du Plan Façades.

3.10. Volet économique et développement territorial

Ce volet est principalement développé à l'axe 2 de l'avenant n°1 à la convention Action Cœur de Ville Montbrison : « Favoriser un développement économique et commercial équilibré », document figurant en annexe 3.

Une action majeure consiste en la maîtrise foncière et la restructuration/rénovation de plusieurs locaux commerciaux en centre-ville pour lutter contre la vacance commerciale et diversifier l'offre commerciale du centre-ville. Cette action sera réalisée notamment par le biais des opérations de renouvellement urbain précisées dans le volet 3.2 Volet foncier de la présente convention.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire, dont 15 dans le cadre d'une accession à la propriété
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 20 logements inclus dans 3 à 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Déclinaison des objectifs par thématiques			2023	2024	2025	2026	2027	
Critères ANAH		Objectif global (en nombre de logements)						
	Propriétaires occupants		70	10	14	18	18	10
	Très dégradé /indigne (travaux lourds)		15	2	3	5	4	1
	Travaux pour la sécurité et la salubrité (petite LHI)		15	2	3	4	4	2
	Rénovation énergétique globale		10	2	2	3	2	1
	Autonomie		30	4	6	6	8	6
	Propriétaires bailleurs		60	12	14	14	12	8
	Très dégradé /indigne (travaux lourd)		30	6	7	7	6	4
	Sécurité Salubrité ou Moyennement dégradé		30	6	7	7	6	4
	Logements copropriété		20	4	4	4	4	4
	Amélioration énergétique		20	4	4	4	4	4
	LHI/parties communes en nombre d'immeubles		5		1	2	2	
	Accessibilité en nombre d'immeubles		3		1	1	1	
TOTAL sur 5 ans (en nombre de logements)			150	26	32	36	34	22

Critères locaux (LFA et Ville)	Ces objectifs sont inclus dans le total ci-dessus :		2023	2024	2025	2026	2027	
	Intermédiation locative (LFA)		10	2	2	2	2	2
	Sortie de vacance structurelle (LFA)		15	3	3	4	3	2
	Accédants à la propriété (LFA et ville)		15	2	4	4	4	1
	Logement PB Denormandie seul (ville)		20	5	6	5	2	2
	Installation d'ascenseur (ville) - nb immeubles		3		1	1	1	
	Bonus +20% subvention Anah Maitrise d'œuvre PO (ville)		30	4	6	9	8	3
	Regroupement de petits logements (ville)		4	1	1	1	1	

Pour mémoire : Subventions aux ravalements de façades privés accordées par la ville (Plan Façades 2022-2027) : environ 60 immeubles (enveloppe de 300 000 € de subvention)

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

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 20 logements inclus dans 3 à 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023	2024	2025
Logements indignes et très dégradés traités			
• dont logements indignes ou très dégradés (y.c petite LHI) PO	4	6	9
• dont logements indignes ou très dégradés PB	6	7	7
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires (sur 5 immeubles)		4	8
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	6	7	7
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	6	8	9
• dont aide pour l'autonomie de la personne	4	6	6
• dont rénovation énergétique globale (MPRS)	2	2	3
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	4	4	4
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés (à titre indicatif)			
• Dont loyer intermédiaire (Loc1)	12	14	14
• Dont loyer conventionné social (Loc2)			
• Dont loyer conventionné très social (Loc3)			

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

Concernant les aides de l'Anah, le terme « taux », seul, ne sera pas utilisé. Les taux de subvention cités dans les conventions seront toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.

Compte tenu de ce qui précède, il est recommandé de ne pas inscrire les détails de la réglementation de l'Anah, susceptibles d'évolution, dans le corps de la convention. Toutefois, une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire. Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2,3 M€, selon l'échéancier indicatif suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	297 000 €	403 750 €	503 750 €	584 000 €	519 000 €	2 307 500 €
dont aides aux travaux	254 000 €	352 000 €	452 000 €	541 000 €	476 000 €	2 075 000 €
dont aides à l'ingénierie	43 000 €	51 750 €	51 750 €	43 000 €	43 000 €	232 500 €

En termes d'ingénierie, l'Anah financera :

- 50% de la mise à disposition d'un chef de projet affecté à temps plein à l'OPAH-RU (soit 30 500 € par an)
- 50% de la mission de suivi-animation, dont le cout est estimé à 50 000 € HT par an (soit 25 000 € par an)
- 50% d'une prestation relative à la réalisation d'une étude de faisabilité préalable à la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière, dont le coût est estimé à 70 000 € HT (soit 35 000 € répartis en années 3 et 4)

5.2. Financements de la Ville de Montbrison

5.2.1. Règles d'application

Les aides aux travaux déployées par la Ville dans le cadre de l'OPAH-RU sont détaillées à l'article 3.3. Volet immobilier. Le règlement d'attribution lié à ces aides est disponible en annexe 7. Pour mémoire, le dispositif de la ville s'articule autour de 5 aides à destination des porteurs de projet (aide au locatif Denormandie seul, aide à l'accession à la propriété, aide au regroupement de logement, bonus à la subvention Anah à la maîtrise d'œuvre pour les PO effectuant des travaux lourds/petite LHI et aide à l'installation d'ascenseur) auxquelles viennent s'ajouter les aides mises en place au travers du Plan façades.

En termes d'ingénierie, la Ville financera, en tant que Maître d'ouvrage :

- Le reste à charge pour la mise à disposition d'un chef de projet à hauteur d'un temps plein, déduction faites des aides de l'Anah (OPAH-RU et aides Action Cœur de Ville)
- Le reste à charge de la mission de suivi-animation, dont le coût est estimé à 50 000 € HT par an, déduction faites des aides de L'Anah et des aides de LFa
- Le reste à charge de la prestation relative à la réalisation d'une étude de faisabilité préalable à la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière, dont le coût est estimé à 70 000 € HT, déduction faite des participations de L'Anah

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 007 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Budget Total	Engagements Ville de Montbrison					Total Ville
		2023	2024	2025	2026	2027	
Aides au travaux	2 965 000 €	84 000 €	107 333 €	118 833 €	106 000 €	58 834 €	475 000 €
Plan Façades Ville	300 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	300 000 €
Suivi-animation	250 000 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	62 500 €
Poste chef de projet	305 000 €	30 500 €	30 500 €	30 500 €	30 500 €	30 500 €	152 500 €
Etude complémentaire ORI	70 000 €	- €	8 750 €	8 750 €	- €	- €	17 500 €
Total OPAH-RU (hors ilots)	3 890 000 €	187 000 €	219 083 €	230 583 €	209 000 €	161 834 €	1 007 500 €

5.3. Financements de Loire Forez Agglomération

5.3.1 Règles d'application

Loire Forez Agglomération participera à l'opération sur la base des aides déclinées dans son Programme Local de l'Habitat et le règlement communautaire des aides financières (cf. Annexe 8). Les aides qui pourront être mobilisées sont les suivantes :

- Action 4 : Aide au déficit foncier des communes dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- Action 14a : Aide au conventionnement dans l'ancien (qui vise au développement du parc de logements conventionnés géré en intermédiation locative)
- Action 14b : lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et très dégradé, et aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

- Action 14c : Aide aux travaux pour les primo-acquisitions d'un logement ancien en centre-bourg
- Action 19 : Proposer une aide financière tout public pour les projets de rénovation (Bonus Performance Energétique)
- Action 21 : Aide aux travaux ayant un impact patrimonial visible

Loire Forez Agglomération s'engage également à participer au financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite de l'opération en participant au suivi animation et à l'étude de faisabilité préalable à la mise en place d'une ORI à hauteur de 50% du reste à charge de la Ville une fois déduites les subventions obtenues auprès d'autres partenaires.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des enveloppes prévisionnelles consacrées par Loire Forez agglomération à l'opération est de 495 000 €, selon l'échéancier indicatif suivant :

	Budget Total	Engagements Loire Forez agglomération					Total LFa
		2023	2024	2025	2026	2027	
Aides au travaux	2 965 000 €	76 000 €	95 333 €	100 833 €	90 000 €	52 834 €	415 000 €
Plan Façades Ville	300 000 €						
Suivi-animation	250 000 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	62 500 €
Poste chef de projet	305 000 €						
Etude complémentaire ORI	70 000 €		8 750 €	8 750 €			17 500 €
Total OPAH-RU (hors ilots)	3 890 000 €	88 500 €	116 583 €	122 083 €	102 500 €	65 334 €	495 000 €

Ces montants prévisionnels interviennent dans la limite des enveloppes budgétaires définies par Loire Forez, qui s'engage à mobiliser ses aides financières existantes selon le règlement financier en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements du Département de la Loire

Les actions mises en œuvre dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) sont articulées à l'OPAH-RU.

Dans la limite des enveloppes budgétaires votées annuellement, le Département s'engage à mobiliser ses aides financières existantes selon le règlement intérieur en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

6.2. Engagements complémentaires du Département de la Loire

6.2.1. Volet accompagnement social des ménages :

Le Département de la Loire s'engage à :

- Promouvoir les actions de l'OPAH-RU auprès des travailleurs sociaux et l'ensemble de leurs partenaires (institutionnels et professionnels)
- Favoriser la mise en œuvre de l'OPAH-RU par le lien des travailleurs sociaux avec l'animateur du dispositif
- Participer au repérage des ménages connus par les travailleurs sociaux
- Partager l'information, en lien avec l'animateur de l'OPAH-RU, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif, pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations,
- Participer à la prise en charge sociale des ménages, selon les modalités d'intervention du Département (mesures d'accompagnement social...) qui seront plus spécifiquement détaillées dans une convention d'application signée par les partenaires sociaux du secteur et l'opérateur.

6.2.2. Volet Adaptation et/ou accessibilité des logements à la perte d'autonomie :

Le Département de la Loire s'engage à :

- Informer les personnes âgées en perte d'autonomie ainsi que les personnes en situation de handicap des modalités d'action du programme.
- Participer au repérage des ménages en attente de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- Confirmer le niveau de perte d'autonomie des personnes âgées de plus de 60 ans, à partir de la valeur du GIR proposé par le médecin traitant, pour les situations qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation dans le cadre d'un dispositif d'aides (Caisses de retraite, APA).
- Faciliter, dans le cadre de l'OPAH-RU, l'échange de données et d'informations entre partenaires et l'opérateur. Cet échange porte sur le diagnostic technique du logement, la qualification de la perte d'autonomie, le plan de financement de l'opération et les conditions d'attribution des différents partenaires publics.
- Accorder une attention renforcée au traitement des demandes requérant une instruction urgente (retour à domicile à la suite d'une hospitalisation, aggravation ou survenue brutale d'un handicap...).

6.2.3. Mise à disposition de la MDHL (Maison Départementale de l'Habitat et du Logement) :

Le Département de la Loire a mis en place la MDHL, un lieu unique d'accueil, d'information et d'orientation pour toutes les questions relatives au logement. Elle s'adresse à tous : locataires, propriétaires, bailleurs, communautés de communes, travailleurs sociaux, étudiants...

Un partenariat existe aujourd'hui entre le Département et Loire Forez agglomération dans le cadre du PIG porté par l'Agglomération. Il permet à la MDHL de jouer un rôle important dans le premier accueil et l'orientation des porteurs de projets effectuant des rénovations de logement, par le biais de la mise à disposition de locaux et d'un accueil téléphonique et de l'orientation des porteurs de projets vers l'équipe d'animation du PIG Loire Forez, le cas échéant.

Dans le cadre de la présente convention et dans le but de garantir une clarté d'information vis-à-vis du public, la Ville de Montbrison pourra bénéficier d'un bureau 2 lundis par mois au sein de la MDHL de Montbrison afin d'y effectuer les permanences dévolues au dispositif OPAH-RU cœur de ville.

Par ailleurs, la MDHL, dans le cadre de son accueil téléphonique, transmettra à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU les appels dont les porteurs de projet seront susceptibles de bénéficier des aides de ce dispositif.

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 Ville de Montbrison est maître d'ouvrage de la présente opération programmée. En lien étroit avec Loire Forez agglomération, elle pilote l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Comité de pilotage

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés tout en veillant au bon déroulement de l'opération. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera convoqué par la collectivité maître d'ouvrage. Il sera composé des représentants des structures concernées :

- La Ville de Montbrison, maître d'ouvrage de l'opération
- Loire Forez agglomération
- Les représentants de l'Etat (Sous-préfecture, DDT) et de l'Anah dans la Loire
- Le Département de la Loire

Le chef de projet de l'OPAH RU y présentera l'état d'avancement des dossiers, les éventuelles difficultés rencontrées, des suggestions d'adaptation pour surmonter ces difficultés et pour répondre aux évolutions réglementaires le cas échéant.

Comité technique

Le comité technique se réunira au moins deux fois par an. Il permettra d'échanger techniquement sur les objectifs de réalisation de l'OPAH-RU, les points de blocage et de travailler les actions ou réorientations stratégiques validées ou à faire valider en comité de pilotage. Ce comité est piloté par le chef de projet de l'OPAH-RU et sera composé des services de l'Etat, l'Anah dans la Loire, Loire forez agglomération, le Département, la Ville et l'équipe d'animation. La composition pourra être élargie à d'autres structures en fonction des besoins et des sujets à évoquer (l'ARS, la CAF, UDAP, services sociaux, le Service France Rénov, Action logement Services ...).

L'objectif est de partager au mieux l'information sur l'activité de l'OPAH-RU et au-delà du partage de constats, il permettra également d'activer les leviers et prendre les décisions adaptées de manière concertée, notamment sur les situations relevant de l'habitat indigne.

Comité de suivi de l'animation

Des comités de suivi de l'animation se réuniront au moins une fois par mois pour étudier l'avancée des dossiers suivis par l'animateur et faire le point sur les actions de communication et les prises de contacts avec des propriétaires ou acquéreurs (via l'étude des DIA reçues par la collectivité par exemple). Ils seront composés de toutes les personnes mobilisées sur le suivi des dossiers (agents de la ville et de l'agglomération, prestataire d'animation...).

La composition de cette instance pourra être élargie à d'autres structures lorsque cela sera jugé pertinent.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera pilotée en régie par la Ville de Montbrison, en partenariat avec Loire Forez agglomération. L'animation pourra être réalisée en régie ou par le biais d'un prestataire sur tout ou partie des missions d'animation. L'articulation entre la Ville et l'équipe d'animation est indiquée dans le paragraphe suivant.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté prévu dans l'article 1 du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 *pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*.

Missions pilotées par le chef de projet OPAH-RU, avec l'appui de la mission de suivi-animation :

a) Stratégie et actions d'animation et d'information : communication et sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels et associatifs liés au logement, des investisseurs privés. La ville s'attachera également à impliquer en amont de l'opération les professionnels du secteur : investisseurs locaux, promoteurs, syndicats de copropriété, afin de leur présenter le dispositif, et veiller à encourager les investissements en cohérence avec les évolutions récentes du marché de l'habitat : prise en compte de l'évolution de la taille des ménages, création de typologies adaptées...

b) Pilotage du volet renouvellement urbain et du suivi des immeubles stratégiques (en vue d'une éventuelle ORI par la suite)

Les missions de suivi-animation envisagées à ce stade sont les suivantes :

1) Accueil du public (téléphonique et physique) pour conseiller et informer les porteurs de projet sur les enjeux de l'opération, collecter les premiers éléments de la situation et du projet de rénovation.

2) Diagnostic : Diagnostic technique, diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété, appuyés par des visites des immeubles et logements, réalisation des cotations d'insalubrité et/ou de dégradation du bâti.

3) Assistance auprès des propriétaires :

- Pour l'identification des besoins de travaux, estimation du coût, évaluation énergétique projetée avant travaux et projetée après travaux, aide à l'élaboration du programme de travaux et plan de financement prévisionnel de l'opération (travail sur plusieurs scénarii)
- Après réception des devis de travaux, conseil sur la lecture des devis proposés et le choix du prestataire
- Conseil pour la valorisation des certificats d'économie d'énergie générés sur le projet de travaux auprès de l'Anah (information, simulations...)
- Aide au montage et suivi des dossiers d'aide
- Aide à la valorisation des CEE

4) Instruction et suivi administratif des dossiers d'aides de la ville de Montbrison

- 5) Orientation et transmission d'information au CCAS et au groupe LHIE sur l'aspect sanitaire et social des ménages rencontrés
- 6) Rôle d'alerte et appui sur l'identification des immeubles stratégiques en vue de la future ORI
- 7) Constitution et analyse des indicateurs de résultats
- 8) Veille sur les DIA (en lien avec le comité de suivi de l'animation de l'OPAH-RU)
- 9) Dans le cadre de l'aide municipale à l'installation d'ascenseur, conduite de diagnostics de décence des logements pour les immeubles faisant l'objet d'une demande de subvention

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Avant la mise en place opérationnelle de l'OPAH-RU et pour assurer son bon déroulé, un premier comité technique élaborera une proposition d'organisation de l'équipe de suivi animation et de ses modalités d'articulation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social
- Les cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL...).

Cette proposition sera soumise à validation du comité de pilotage stratégique et pourra évoluer pour répondre à tout besoin d'amélioration du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU.

De plus, la Ville mettra en place des comités de suivi de l'animation associant Loire Forez agglomération et l'Anah. Ils se réuniront au moins une fois par mois pour étudier l'avancée des dossiers suivis par l'équipe de suivi-animation et faire le point sur les actions de communication et les prises de contacts avec des propriétaires (via l'étude des DIA reçues par la collectivité par exemple). Ils seront composés de toutes les personnes mobilisées sur le suivi des dossiers (agents de la ville et de l'agglomération, prestataire d'animation...). La composition de cette instance pourra être élargie à d'autres structures lorsque cela sera jugé pertinent.

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.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Tous les ans, le chef de projet OPAH-RU présentera au comité de pilotage stratégique un bilan annuel d'activités comprenant une analyse du dispositif OPAH-RU, de son animation, des supports de communication mis en place, de ses résultats intermédiaires aussi bien au plan qualitatif que quantitatif. Ce bilan permettra de mesurer le respect

ou non des objectifs fixés à la date de signature de l'OPAH-RU et son impact dans la stratégie de redynamisation du centre-ville porté par le programme Action Cœur de Ville. Il devra faire état des éléments suivants :

- Un tableau de bord récapitulant l'état d'avancement des différents dossiers déposés, répartis selon leur statut d'occupation et leur mode de traitement (logements insalubres, vacants, adaptation...), faisant apparaître le coût des travaux et le reste à charge du porteur de projet.
- Une illustration par cartographie permettant de constater la localisation des projets réalisés et des contacts en cours.
- Pour les opérations réalisées par propriétaires bailleurs privés : les niveaux de loyers avant et après travaux.
- Bilan, le cas échéant, des opérations de relogement et d'hébergement
- Répartition des financements utilisés par financeurs
- Une analyse des difficultés rencontrées lors de l'animation, qu'elles relèvent de la sensibilisation, de la communication, de la coordination du projet et des acteurs, des problèmes ou freins techniques, financiers ou administratifs. En fonction de cette analyse, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique au terme des cinq années de l'opération. Ce bilan devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre y compris les ajustements réalisés au long de l'opération (avenants à la convention ou réorganisation du mode de fonctionnement de l'équipe de suivi-animation) ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées au fur et à mesure de l'opération (sur la base des bilans annuels), exposer celles qui ont été particulièrement difficiles à surmonter.
- Des illustrations cartographiques permettant de localiser les interventions au fur et à mesure de l'opération et par type de travaux.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat et dans le programme Action Cœur de Ville.
- Relever des enjeux qui restent actuels ou qui sont apparus au cours de l'opération et qu'il serait important de considérer dans les prochaines actions d'habitat. Ainsi, le bilan pourra conclure sur des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

La commune s'engage à assurer la publicité de la participation financière de Loire Forez en érigeant sur les sites concernés un panneau informant le public du cofinancement communautaire et comportant le logo dont le modèle sera fourni par le service communication de l'agglomération.

La commune s'engage à faire mention du soutien apporté par Loire Forez dans toutes les actions d'information et de communication qu'elle mène, notamment dans les relations presse et relations publiques

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 01/01/2023 au 31/12/2027.

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 la Ville de Montbrison, Loire Forez agglomération 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 (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique), 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 5 exemplaires à St-Etienne, le

19 DEC. 2022

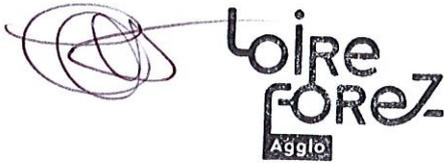
Pour la ville de Montbrison,
le Maire
Christophe BAZILE



Pour l'État,
la Préfète de la Loire
Catherine SEGUIN

Pour l'Anah,
la Préfète de la Loire
Catherine SEGUIN

Pour Loire Forez agglomération
la Vice-Présidente
Claudine COURT



Pour le Département de la Loire
Le Président du Département
Georges ZIEGLER

ANNEXES :

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Etude Habitat

Annexe 3 : Convention Action Cœur de Ville et avenant

Annexe 4 : Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire

Annexe 5 : Liste des immeubles prioritaires

Annexe 6 : Fiche copropriétés fragiles (extrait de l'étude LFA sur les copropriétés fragiles)

Annexe 7 : Règlement d'attribution des aides Ville

Annexe 8 : Règlement d'intervention financière du Programme Local de l'Habitat de Loire Forez Agglomération