



GRUPE



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

Du centre historique de Romans-sur-Isère

Juillet 2024- juin 2029

Numéro Anah de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, M. Nicolas DARAGON,

la commune de Romans, représentée par son maire, Mme Marie-Hélène THORAVAL,

l'État, représenté par le préfet du Département de la Drôme, M. Thierry DEVIMEUX

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

le Département de la Drôme, représenté par sa présidente Mme Marie-Pierre MOUTON, habilitée à cet effet par décision de la commission permanente en date du

Action logement services, sis 21 quai d'Austerlitz, 75013 PARIS, représenté par M. Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne-Rhône Alpes ;

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

La SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône, représentée par son Directeur Général M. Stéphane SAUTIER,

L'UDAP, représenté par le préfet du Département de la Drôme, M. Thierry DEVIMEUX,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2019-2024, adopté par le Département de la Drôme, le 21 décembre 2018 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 par l'arrêté du 13 septembre 2023 et vu le règlement du Fonds Unique Logement Habitat (FULH), adopté en commission permanente le 04 juillet 2016,

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2020-02-27-001 pourtant création de l'ORT de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo du 27/02/2020

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018- 2023 adopté par Valence Romans Agglo, le 7 février 2018, et prolonger sur 2024 jusqu'à l'approbation définitive du PLH 2024 - 2029

Vu le Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024- 2029 arrêté par Valence Romans Agglo le 13/12/2023

Vu la Décision de Valence Romans Agglo, en date du 18 juin 2024, approuvant les termes de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Romans, en date du 18 juin 2024, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	10
Article 2 – Enjeux et ambitions.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain.....	11
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	11
3.3. Volet copropriété en difficulté.....	14
3.4. Volet immobilier	15
3.5. Volet foncier	16
3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique.....	17
3.7. Volet patrimonial et environnemental.....	18
3.8. Volet économique et développement territorial	19
3.8. Volet accession à la propriété	20
3.9. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.10 Volet social.....	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	23
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	23
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	25
5.1. Financements de l'Anah	25
5.2. Financements de Valence Romans Agglo	26
5.3. Engagements financiers de la commune de Romans-sur-Isère	26
Article 6 – Engagements des autres partenaires de l'opération	27
6.1. Engagements du Département.....	27
6.2. Engagements financiers de la Banque des Territoires	27
6.3. Partenariat avec Action logement services	28
6.4. Engagements de PROCIVIS	30
6.5. Partenariat avec l'UDAP	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération	31

7.2. Suivi-animation de l'opération.....	31
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	32
7.2.4. Coordination avec la Maison de l'habitat.....	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	32
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 8 - Communication.....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	35
Article 9 - Durée de la convention.....	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	35
Article 11 – Transmission de la convention.....	35
Annexes.....	42
Annexe n°1 : Périmètre de l'OPAH-RU avec localisation des immeubles prioritaires, des îlots RU et des secteurs de communication renforcée.....	43
Annexe n°2 : liste des immeubles prioritaires dont copropriétés en difficulté, immeubles en poursuite d'ORI et immeubles à orienter vers une nouvelle ORI (ORI 2).....	44
Annexe 3 : Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie de l'OPAH-RU du centre historique de Romans (pour Banque des territoires).....	47

Préambule

Peuplée par 32 818 habitants (2020), la ville de Romans-sur-Isère est au centre d'un bassin de vie de 80 388 habitants (chiffres du recensement 2022) idéalement situé à l'interface entre la vallée du Rhône et le sillon alpin, à proximité de la Gare de Valence TGV Rhône-Alpes Sud, de l'A49 et de l'A7.

Suite à la diversification de l'industrie locale et au développement d'activités tertiaires, les secteurs périphériques de l'ouest, du nord et du nord-est de Romans connaissent un développement urbain et une progression démographique constante. Le cœur historique de Romans-sur-Isère, cependant, est touché par un processus de dévalorisation : vacance des logements et des rez-de-chaussée commerciaux, immeubles dégradés, habitat indigne, bâtiments classés à l'abandon, mauvaise image, dévalorisation immobilière, paupérisation...

Pour lutter contre ce processus de dévalorisation, les pouvoirs publics agissent aujourd'hui sur tous les volets de la revitalisation urbaine (commerces, cadre urbain, habitat), au sein d'une stratégie d'intervention globale coordonnée. De nombreux outils et dispositifs sont ou ont été déployés à différents niveaux, incitatifs mais également coercitifs.

De nombreux dispositifs à l'œuvre pour revitaliser le centre-ville de Romans-sur-Isère

Le centre historique de Romans-sur-Isère bénéficie depuis 2019 de plusieurs programmes territoriaux.

Classé en quartier prioritaire de la Politique de la Ville depuis 2015, il fait partie des quatre quartiers visés par le NPNRU de Valence Romans Agglo, au titre de « l'intérêt régional » et est donc intégré à la convention ANRU signée par l'Agglomération, les Villes de Valence et de Romans le 22/09/2019.

Le centre-ville de Romans-sur-Isère fait également partie de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) de Valence Romans Agglo, signée le 27/02/2020 puis renouvelée le 30/12/2023, dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville.

De plus, marqué par la présence d'édifices à fort intérêt patrimonial, le centre historique a fait l'objet en 2008 de la mise en place d'une ZPPAUP transformée en AVAP en 2013 et en SPR en 2016. En partenariat avec la Fondation du patrimoine, une opération façade a également été mise en place en 2021 et s'appliquera jusqu'à 2026, recouvrant l'ensemble du périmètre du centre-ville.

Enfin, une OPAH-RU a été mise en place entre 2018 et 2023, sur le périmètre du centre historique de Romans, afin de :

- lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant ;
- accompagner le projet urbain ;
- favoriser la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux ;
- produire des logements attractifs pour de nouveaux ménages.

Cette OPAH-RU a constitué le volet habitat de l'ORT.

Une dynamique bien amorcée depuis 2018 de revalorisation de l'habitat

L'OPAH-RU a permis de remettre sur le marché et/ou de rénover 167 logements. La majorité de ces logements (110) sont des logements vacants remis en location dans le cadre du conventionnement locatif, 50 sont occupés par leur propriétaire (dont 23 par des accédants) et 7 sont des logements en copropriété. De plus, 118 logements ont fait l'objet de projets de rénovation hors-OPAH dont 72 pour des rénovations globales.

Une étude d'évaluation de l'OPAH a été conduite au deuxième semestre 2023. Elle a montré que ces résultats avaient été atteints à la faveur de plusieurs facteurs :

- alors que son marché était très affaibli en 2018, le centre ancien a profité, les années suivantes, d'une bonne dynamique immobilière avec un regain progressif pour les transactions et la forte présence d'investisseurs romains et d'ailleurs ;
- cette dynamique a été accompagnée par les nombreux projets de réaménagement des espaces publics qui ont amélioré l'attractivité du quartier ;

- l'OPAH a été marquée par une forte collaboration partenariale, qui a permis la mise en œuvre coordonnée de tous les moyens d'intervention, incitatifs (accompagnement, communication, aides financières) et coercitifs (procédures administratives d'habitat indigne, ORI), pour convaincre les propriétaires de rénover ou de vendre, et en particulier, conduire une action pro-active sur les 51 immeubles prioritaires dont 68%, en fin d'OPAH, sont traités ou en cours de traitement ;
- les aides financières cumulées de l'Anah, du Département de la Drôme, de Valence Romans Agglo et d'Action Logement Services dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ont fait levier pour soutenir des projets de réhabilitation importants, permettant la production de logements de qualité.

Ainsi, les cinq années de l'OPAH-RU ont pu voir une amélioration et une revalorisation du cadre de vie et de l'habitat du centre ancien.

Des besoins toujours prégnants en matière de rénovation des logements dégradés et/ou vacants

Au regard des objectifs de l'OPAH-RU 2018-2023, 48% des dossiers prévus ont été réalisés. Alors que la dynamique était conforme aux objectifs jusqu'à la troisième année de l'opération, l'inflation des coûts de travaux et la réforme Loc'Avantages, qui s'est traduite par une baisse importante des loyers plafonds dans le cadre du conventionnement locatif, a freiné voire stoppé un grand nombre de projets en cours de montage.

Le repérage terrain mené dans le cadre du plan Zéro logement vacants auquel a participé l'Agglo en 2023, et de l'étude pré-opérationnelle, a montré qu'il reste encore un vivier important de logements vacants et dégradés à traiter :

- 83 immeubles sont encore entièrement vacants et 48 partiellement vacants, ainsi la vacance touche entre 229 et 371 logements du centre historique.
- La dégradation est également encore bien présente car 114 immeubles sont dans un état de dégradation voire de forte dégradation, ce qui concerne 266 logements.
- Certains immeubles cumulent ces deux problématiques, ainsi 55 d'entre eux sont entièrement vacants et dégradés (109 logements).

La lutte contre la vacance et la production de nouveaux logements dans le centre-ville : un projet qui s'intègre dans le PLH de Valence Romans Agglo

Dans son PLH 2018-2023 en cours de renouvellement, Valence Romans Agglo affirme sa volonté d'amplifier la rénovation du parc privé dégradé et de remettre sur le marché près de 20 logements vacants / sur Romans.

Au titre de son nouveau PLH, 2025-2030, l'Agglo souhaite poursuivre le dispositif d'accompagnement existant sur le centre ancien de Romans, visant à proposer une ingénierie et des aides aux travaux renforcées, en complément des actions entreprises par la ville sur l'espace public, le commerce de centre-ville, la valorisation du patrimoine historique.

Un lien avec l'action de l'Espace Conseil France Rénov' du territoire

L'action de Valence Romans Agglo sur le centre historique de Romans s'intègre également dans les actions de l'Espace Conseil France Rénov' œuvrant à l'échelle intercommunale.

L'Espace Conseil France Rénov' est porté en régie par une équipe de 11 agents basés au sein de deux lieux d'accueil, les Maisons de l'Habitat de Valence et de Romans. Le service porté par Valence Romans Agglo couvre également les Communautés de communes de Royans-Vercors et de Porte de DromArdèche.

Ce service réalise les missions d'information, de conseil, d'accompagnement à la rénovation en maison individuelle et en copropriété. Il réalise les missions de sensibilisation, communication, animation des ménages et des professionnels de la rénovation et des acteurs publics locaux. Au moyen de subventions, il participe au financement des audits énergétiques réalisés en copropriété et en maison individuelle, des missions d'AMO dans le cadre des projets de travaux globaux en copropriété et des missions de MOE pour les maisons individuelles.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, la ville de Romans-sur-Isère, l'État, l'Anah et le Département de la Drôme décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée OPAH-RU du centre historique de Romans-sur-Isère.

Cette opération constitue un des volets d'action du NPNRU de Valence Romans Agglo dont le centre historique est l'un des quatre quartiers visés, et fait suite à une première OPAH-RU sur la période 2018-2023.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre géographique

La carte ci-dessous précise le périmètre de l'étude. Ce périmètre recouvre l'emprise du centre historique de la ville de Romans-sur-Isère, dont les limites sont :

- au Nord : le cours Pierre Didier et la Place Jean Jaurès
- à l'Ouest : la Petite rue Neuve, la rue Portefer, la Place Pavigne, la Côte Durand, la Place de la Presle et le quai Sainte Claire
- à l'Est : l'avenue Charles Jourdan
- au Sud : le quai Dauphine, le quai Ulysse Chevalier et le quai Chopin

S'ajoute à ce périmètre un secteur constitué :

- de l'avenue Berthelot, au Nord-Ouest du centre historique, entre les numéros 1 et 31 côté impair, et les numéros 2 et 26 côté pair. Secteur dévalorisé et systématiquement situé en marge des périmètres d'OPAH, il comprend des enjeux de réhabilitation complémentaires à ceux du centre historique et mérite à ce titre une attention particulière ;
- du côté pair de la rue Faubourg de Clérieux, linéaire d'habitat ancien qui contribue à la liaison urbaine avec le centre historique ;
- de deux parcelles sises 9 et 11 rue Premier faisant le lien entre les deux précédentes rues.

Ce périmètre compte un total de 2775 logements.



Quatre niveaux d'intervention

- **Le premier niveau d'intervention** est incitatif et concerne tous les logements du périmètre de l'OPAH-RU. Il permettra d'accompagner et d'aider tous les demandeurs éligibles (propriétaires en place, accédants, investisseurs), dans la réalisation de leurs travaux. → Une communication grand public, communale et intercommunale, sera déployée pour soutenir ce premier niveau d'intervention.
- **Un deuxième niveau d'intervention concerne les 4 secteurs dits « prioritaires »** : Savasse, Jacquemart, Armillerie et Saint-Nicolas / Bistour. → Ces secteurs sont en lien avec les projets d'aménagements urbains et feront l'objet d'une communication de proximité et d'une démarche pro-active renforcée auprès des propriétaires. Ils sont représentés sur la carte en annexe 1.
- **Un troisième niveau d'intervention concerne le traitement pro-actif voire coercitif de 53 immeubles prioritaires** ciblés d'une part pour leur état de dégradation et la qualité de leur emplacement, et d'autre part pour la poursuite nécessaire de leur accompagnement, amorcé durant l'OPAH-RU précédente. Il s'agit de 51 monopropriétés dont 48 sont vacantes et de 2 copropriétés. Ces immeubles totalisent 107 logements aux fichiers fonciers. → Sur ces adresses, l'opérateur et les partenaires de l'OPAH-RU conduiront un suivi pro-actif, basé sur un plan d'action individualisé proposé par l'opérateur et suivi en comité technique partenarial. L'objectif est de mettre tous les moyens en œuvre, coercitifs et incitatifs, pendant la durée de l'OPAH, pour que ces immeubles soient réhabilités et les situations d'habitat indigne qu'ils abritent éradiquées.

La liste des 53 immeubles est présentée en annexe 2. Elle est évolutive et pourra être modifiée dans le courant de l'OPAH sur simple décision du comité technique.

- **Enfin, le dernier niveau d'intervention concerne le traitement des îlots très dégradés en renouvellement urbain.** Un premier projet de renouvellement urbain, sous maîtrise d'ouvrage Ville et co-financé par l'ANRU, l'Agglo et l'Etat, réalisé par Drôme Aménagement Habitat par délégation de MOA, doit être livré en 2026. Trois autres îlots très dégradés sont actuellement à l'étude pour des opérations de renouvellement urbain : 2 Place du Bout, 24-26-28 côte Jacquemart et Romeyer-Chinard. Ces opérations mobiliseront des aides au financement du déficit d'opération d'aménagement par les partenaires de l'opération : ANRU, EPORA, Etat, Agglomération et Ville.

Ces îlots sont exclus des aides aux travaux de l'Anah pendant la durée de l'opération de portage pilotée par la collectivité. Les immeubles qui, à l'issue de l'opération de portage public, seront remis en vente à la découpe, sous forme de logements à rénover ou en VIR (Vente d'Immeuble à Rénover), pour de l'accession ou de la location privée conventionnée, pourront faire à terme l'objet des aides de l'OPAH (aides mobilisées à destination des propriétaires privés acquéreurs).

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux et ambitions

Ambition 1. Poursuivre le renouveau démographique, par l'accueil prioritaire de propriétaires occupants

Les logements du centre historique sont majoritairement des logements de petites tailles, offrant peu de confort : exigüité des logements, peu de luminosité, pas ou peu d'espace extérieur, pas de parking... Ils accueillent en grande partie des ménages de petite taille (64% des ménages du centre ancien sont des personnes seules). C'est également un parc en grande majorité locatif (70% des logements).

Un des objectifs de la municipalité est de faire revenir des familles dans le centre historique et de développer l'accession, afin de favoriser la mixité dans le quartier.

L'OPAH-RU vise donc à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes, ainsi que les propriétaires de catégorie intermédiaire. L'opération devra contribuer à la production de logements attractifs pour ces ménages, grâce notamment à des atouts à mettre en valeur : la proximité de l'Isère, la valeur patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain, la centralité et les équipements publics.

Devront être recherchés ainsi les éléments de qualité suivants :

- relation à leur environnement (accès depuis l'espace public, qualité des halls, éclairage des circulations, cadre de vie proposé aux habitants : accès aux services annexes, aux transports, aux espaces publics, transparences visuelles en RDC, traversées de cours,...) ;
- spatialité : concevoir des logements plus attractifs qu'en périphérie de la ville, avec en particulier un soin apporté à l'éclairage naturel, aux espaces extérieurs, au cadre de vie ;
- distribution et fonctionnalité : expérimenter des espaces et des surfaces atypiques, qui peuvent créer une offre intéressant un public exigeant souhaitant vivre en ville.

L'OPAH-RU devra parallèlement viser la protection de la santé et de la sécurité des ménages en situation d'habitat indigne et l'amélioration de leurs conditions de logement.

Ambition 2. Accompagner le renouveau urbain : réhabiliter et remettre sur le marché les immeubles très dégradés et/ou vacants

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 114 immeubles d'habitat privés avérés ou présumés dégradés (266 logements), localisés de manière diffuse sur l'ensemble du périmètre. Parmi ceux-ci, 55 sont vacants, comprenant 109 logements, d'après les fichiers fiscaux.

L'OPAH-RU a pour objectif de traiter l'habitat dégradé, occupé ou vacant. Elle doit permettre de mettre en place un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés et investisseurs à rénover ces immeubles et à remettre sur le marché les logements vacants.

Ce faisant, l'opération vise également à accompagner **le projet urbain**.

Le NPNRU de Valence-Romans-Agglomération puis l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ont permis de définir un projet de requalification global du centre ancien de Romans-sur-Isère, pour agir de manière simultanée et coordonnée sur les espaces publics, la circulation, les commerces, l'habitat social et l'habitat privé.

Depuis 2018, la Ville a engagé un grand nombre de projets d'aménagement dans le centre historique, hors et dans le cadre du NPNRU. Des projets sont d'ores-et-déjà livrés, d'autres en cours, d'autres encore à l'étude, pour une mise en œuvre dans les prochaines années.

L'OPAH-RU devra entrer en cohérence avec les objectifs et interventions prévues dans le cadre de ce projet urbain global en veillant à la rénovation et la remise sur le marché des immeubles d'habitation situés dans les secteurs à enjeux.

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

L'OPAH-RU du centre historique de Romans-sur-Isère a pour objectifs de :

- développer de nouveaux produits logements prenant en compte le cadre de vie pour favoriser l'arrivée de nouveaux ménages en accession et en location ;
- lutter contre l'habitat indigne et favoriser la réhabilitation des logements et immeubles dégradés ;
- favoriser la remise sur le marché des logements vacants ;
- lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'efficacité énergétique des logements et des immeubles ;
- valoriser le patrimoine bâti et favoriser des réhabilitations adaptées au bâti ancien et respectueuses de la qualité patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain ;
- améliorer le fonctionnement et l'entretien des copropriétés fragiles ou en difficulté repérées ;
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées par la réalisation de travaux d'adaptation de leurs logements et de mise en accessibilité de leurs immeubles.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

En tant que volet habitat de l'ORT, l'OPAH-RU s'appuiera sur la valorisation du cadre de vie apportée par les projets d'aménagement urbain pour inciter et convaincre les propriétaires privés de rénover et les investisseurs ou potentiels accédants d'acheter pour rénover.

Il s'agira ainsi de communiquer sur ces projets auprès des investisseurs et accédants potentiels, mais aussi, comme dit plus haut, de mener une communication de proximité dans les secteurs concernés par les projets urbains pour susciter l'envie de rénover chez les propriétaires en place.

- projets livrés à la date de signature de la présente convention : place Zamenhof et réaménagement de 7 ruelles.
- projets en cours : aménagement des places Jean Jaurès, du Chapitre, Massenet, de la rue Pêcherie, de l'escalier Josaphat et découverte de la Vallée de la Savasse.
- projets à l'étude : aménagement de la place de la Presle, requalification des rues de l'Armillerie, du Fuseau et Saint Nicolas, restructuration de l'îlot Jourdan-Voltaire.

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

Suivi des immeubles prioritaires

Une évaluation de l'avancement des immeubles prioritaires suivis dans la précédente OPAH a été réalisée, avec les membres du comité technique de l'OPAH, démontrant la nécessité de poursuivre l'accompagnement de 15 immeubles dont 9 en ORI.

Un travail de mise à jour du repérage des immeubles dégradés et des logements indignes a également été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, à partir des éléments de connaissance de l'équipe opérationnelle d'OPAH et des données du SCHS de Romans ainsi que d'un repérage terrain. Ce travail a abouti à la nécessité d'accompagner de manière prioritaire 38 nouveaux immeubles, particulièrement dégradés, souvent vacants et pourtant, bien situés dans l'espace public.

Une nouvelle liste de 53 immeubles prioritaires a été dressée sur cette base, au titre :

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

La liste des immeubles prioritaires pourra évoluer au cours de l'OPAH, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires.

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

- la prise de contact active et suivie avec les propriétaires, de manière à connaître leurs intentions patrimoniales et autoriser la visite des logements en particulier lorsque ceux-ci sont vacants ;
- la prise de contact active avec les occupants des logements pour autoriser la visite ;
- pour les 38 nouveaux immeubles de la liste, la réalisation d'un diagnostic multi-critères (technique, social, financier, juridique) en première année d'opération ;
- pour les 53 immeubles, la définition d'une stratégie d'intervention adaptée à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;
- la médiation avec les propriétaires, le pilotage et la mise en œuvre du plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (SCHS, ARS, services sociaux, CAF, TGI, etc.).

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

Poursuite du repérage et coordination entre l'opérateur d'OPAH et le SCHS

L'OPAH-RU devra permettre également de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé en coordination avec le SCHS de la Ville de Romans.

Cette coordination est initiée au moyen d'une réunion de lancement entre l'OPAH-RU et le SCHS ayant pour objet de :

- présenter les dispositifs réglementaires applicables aux logements dégradés, indignes ou insalubres ;
- présenter à l'OPAH-RU les outils et critères de caractérisation des logements, des signalements de situations dégradées, indigne ou insalubre ;
- définir la répartition des rôles, selon la caractérisation des logements, et les circuits de communication, de signalements entre l'OPAH-RU et le SCHS.

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

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

Le suivi des situations sera effectué par l'usage des applications métiers déployées (ex : Histologe, SI-SH). A défaut, un

fichier de suivi conjoint des situations sera mis en place pour faciliter les échanges d'information entre le SCHS et l'opérateur.

Coordination avec le PDLHIPE

Plus largement, l'opérateur de l'OPAH-RU devra assurer la coordination avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : participation aux réunions du pôle, coordination opérationnelle avec chacun de ses membres pour faire aboutir les situations complexes.

Actions d'animation sur l'ensemble du périmètre

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

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

3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Définir et suivre un plan d'action pour chaque adresse prioritaire	Nb de diagnostics d'immeubles réalisés Nb de présentations de ces immeubles en comité technique
Favoriser la réhabilitation des adresses prioritaires	Nb d'immeubles prioritaires ayant engagé une réhabilitation dont : Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) Travaux décidés Travaux en cours de réalisation Travaux terminés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les immeubles Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la rénovation des logements dégradés et/ou indignes, dans et hors les immeubles prioritaires	Nb de logements dégradés rénovés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	Nb de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de mise en sécurité / décret habitat Nb de visites conjointes ou pas de l'opérateur et du SCHS

	Nb de signalements à la CAF pour indécence Nb de sollicitations de la CAF Nb de plaintes Nb de procédures LHI administratives (RSD, CCH, CSP) et judiciaires engagées, avancement
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées Nb de situations résolues Dont avec relogement Dont avec travaux

3.3. Volet copropriété en difficulté

3.3.1. Descriptif du dispositif

Suivi-animation de 2 copropriétés prioritaires

La liste des immeubles prioritaires comprend 2 copropriétés, dont l'accompagnement, amorcé lors de la précédente OPAH, doit être poursuivi. Ces copropriétés constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH.

La première, située au 1 impasse Fontessort, a été accompagnée dans l'aide à la décision, pour mettre en œuvre des travaux de mise en sécurité. Ces travaux vont être réalisés au début de la nouvelle OPAH, et il s'agira de veiller à leur bonne réalisation, ainsi qu'au solde du dossier.

La deuxième, située au 12 rue de l'Armillerie, a des besoins importants en rénovation, mais est bloquée dans le montage de son projet par un conflit entre une SCI, propriétaire d'un local en rez-de-chaussée et d'une maison sur cour arrière, et les 3 propriétaires de logements du bâtiment sur rue. Une scission entre les deux bâtiments est envisagée pour pouvoir mener à bien d'une part la rénovation énergétique du bâtiment sur rue et d'autre part la réhabilitation lourde de la maison sur cour, dégradée et vacante. Cependant, la faisabilité de cette scission reste incertaine et les propriétaires ont besoin d'une médiation. Cette médiation a été engagée dans le cadre de la précédente OPAH et devra être poursuivie pour parvenir à une solution d'organisation juridique qui permette à terme le vote et la réalisation des travaux.

Aucune autre copropriété en difficulté n'a été repérée tant dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle que dans le cadre de la précédente OPAH (pour mémoire, 12 copropriétés avaient été pressenties comme « en difficulté », parmi la liste d'immeubles prioritaires de la précédente convention, mais la plupart se sont avérées bien fonctionner ou être non des copropriétés mais des indivisions familiales). Cependant, si une ou plusieurs copropriétés en difficulté devai(en)t être repérée(s) en cours d'OPAH, elle(s) pourra/pourront, sur la base de l'avis du comité technique, lui-même fondé sur un diagnostic multi-critères, être intégrée(s) au volet copropriété en difficulté.

L'ajout de copropriété(s) au volet copropriétés en difficulté devra passer par un avenant à la présente convention.

Ces copropriétés bénéficieront à ce titre des actions d'accompagnement spécifiques pouvant comprendre, suivant les besoins :

- l'information et la formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;
- l'aide à la mise en place ou au renouvellement d'organes de gestion (syndic, conseil syndical) ;
- l'aide à la construction et au suivi d'un plan de recouvrement des impayés de charges ;
- l'aide à la rationalisation des charges ;
- l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté ;
- l'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation.

Les copropriétés inscrites au présent volet pourront, si elles engagent des travaux de réhabilitation sur leurs parties communes, solliciter une aide au syndicat auprès de l'Anah. L'opérateur devra, pour ce faire, solliciter l'avis préalable du comité technique de l'OPAH.

Sensibilisation et prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité

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

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

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

3.3.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Permettre la réalisation des travaux de rénovation des 2 copropriétés	Nombre de réunions (avec le conseil syndical, le syndic, etc.) Vote des travaux en assemblée générale Montant des travaux réalisés
Sensibiliser les copropriétaires du périmètre	Nb de séances d'information-formation collectives dédiées à l'organisation des copropriétés Nb de participants et nb de copropriétés représentées Satisfaction des participants Nb de copropriétés conseillées hors copropriétés en difficulté de la liste

3.4. Volet immobilier

3.4.1 Descriptif du dispositif

Parmi les 53 immeubles prioritaires, 9 font déjà l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI), lancée dans le cadre de la précédente OPAH. 7 immeubles parmi ces 9 doivent faire l'objet en 2024 d'une enquête parcellaire, et donc passer en phase coercitive de l'ORI.

L'opérateur aura pour charge d'accompagner la mise en œuvre de cette phase coercitive par la poursuite de l'accompagnement et des négociations avec les propriétaires pour parvenir autant que de possible à une résolution amiable (réhabilitation par le propriétaire ou vente à un investisseur prêt à mettre en œuvre le programme de réhabilitation prescrit).

7 autres immeubles de la liste des immeubles prioritaires, nouvellement repérés, ont été pré-fléchés, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, pour être intégrés à une nouvelle ORI. Il s'agit d'immeubles dont la réhabilitation présente un enjeu particulier en termes patrimonial, de paysage urbain et/ou de résorption de la vacance de longue durée. Ces immeubles seront diagnostiqués en priorité en début d'OPAH pour confirmer rapidement l'intérêt de les intégrer à une ORI et permettre le lancement de la procédure dès la fin de la première année d'OPAH. Ces immeubles sont identifiés parmi la liste des immeubles prioritaires, en annexe 2.

La collectivité se réserve la possibilité de lancer une/de nouvelle(s) ORI sur d'autres immeubles, si nécessaire, dans le courant de l'OPAH.

L'opérateur sera chargé de préparer le dossier d'enquête publique préalable à la prise de DUP pour ces immeubles.

3.4.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
------------------	---------------------------------

Accompagner la mise en œuvre de la phase coercitive de la première ORI	<p>Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'ORI</p> <p>Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité</p>
Lancer une nouvelle ORI	<p>Nombre d'immeubles intégrés à la nouvelle DUP</p> <p>Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'ORI</p> <p>Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité</p>

3.5. Volet foncier

3.5.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de la précédente OPAH, 8 îlots d'habitation très dégradés avaient été visés pour faire l'objet d'un portage public en vue d'opérations de renouvellement urbain. Ces projets d'aménagement devaient aboutir grâce aux financements cumulés de l'ANRU, de l'Agglo et de la Ville.

Un premier projet a été réalisé, sous la maîtrise d'ouvrage de DAH, qui a permis de requalifier un îlot en péril et à forte valeur patrimoniale, l'îlot du Mouton, et de créer un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (qui ouvrira ses portes en 2025) ainsi que 18 logements sociaux (Hôtel de Loulle).

La Ville a fait réaliser plusieurs études sur les autres îlots et travaille à des sorties opérationnelles différenciées suivant les îlots.

Certains de ces immeubles/îlots ont finalement trouvé une sortie en réhabilitation privée, par l'intermédiaire d'investisseurs que la Ville a su mobiliser.

Il reste actuellement 4 îlots à traiter, pour un projet de renouvellement urbain de type « recyclage de l'habitat ancien dégradé » :

- L'îlot 2 Place du Bout, immeuble appartenant à la Ville. Une étude de faisabilité menée en 2023 sous MOA Ville a permis de définir un programme (2 logements) ainsi qu'un bilan prévisionnel. La Ville doit céder ce bien en 2024 à un opérateur qui respectera ces orientations.
- L'îlot Armillerie-Jacquemart, composé des 19, 19 bis et 21 rue de l'Armillerie, et du 9 côte Jacquemart, parcelles toutes propriétés de la Ville : pour cet îlot, la Ville a confié une délégation de maîtrise d'ouvrage à Drôme Aménagement Habitat, les études de conception sont en cours pour réaliser un projet de renouvellement urbain avec un co-financement ANRU/Etat/Ville/Agglo. Le type et le nombre de logements reste à consolider en 2024.
- L'îlot Jacquemart nord, constitué des 24-26 côte Jacquemart, propriétés de la Ville, et du 28 côte Jacquemart, propriété d'EPORA pour le compte de la Ville. Une étude de faisabilité a été conduite en 2023, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville, a permis de définir des objectifs de reconfiguration architecturale et de définir des pré-bilans prévisionnels. Une phase de recherche d'opérateur s'ouvre en 2024.
- L'îlot du quai Chopin/Romeyer/Chinard, qui fait l'objet d'une veille foncière, où une parcelle a déjà été préemptée, et 7 autres parcelles restent à acquérir par EPORA. Une étude de faisabilité démarre en 2024 sur ce site, sous maîtrise d'ouvrage Ville. Ce site présente un fort potentiel pour réaliser des logements en accession, en neuf et en réhabilitation.

L'opérateur de l'OPAH aura la charge de se tenir informé de l'avancée des études conduites par la Ville sur ces îlots et de coordonner ses actions avec les projets envisagés (pour accompagner les propriétaires des immeubles riverains à ces îlots par exemple, ou encore accompagner la sortie des logements en VIR ou en accession-rénovation, une fois les travaux d'aménagement et de gros œuvre réalisés sur un îlot).

3.5.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Recyclage de 4 îlots d'habitat dégradé	Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché Nombre de logements locatifs sociaux produits

3.6. Volet énergie et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les objectifs généraux de réduction des consommations énergétiques dans l'habitat de l'agglomération s'appliquent sur le secteur de l'OPAH-RU du centre historique de Romans. À ce titre, l'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de promouvoir et instruire les aides à la rénovation énergétique à destination des propriétaires, et d'inciter les propriétaires à réaliser des projets les plus performants possibles.

Les propriétaires, occupants ou bailleurs, souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer un accompagnement complet au montage et à la mise en œuvre de leur projet de travaux, répondant aux exigences de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Ces missions comprennent :

- une visite initiale sur site ;
- un audit énergétique conforme à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020, répondant aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation de travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. L'opérateur peut soit réaliser cet audit énergétique lui-même s'il répond aux conditions de qualification mentionnées au VII de l'article 2 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020, soit le sous-traiter à un organisme répondant à ces conditions de qualification ;
- l'examen de l'état du logement sur la base de la grille d'évaluation simplifiée fournie par l'Anah ;
- l'aide au montage du projet de travaux : aide au choix du scénario suite à l'audit, aide à la recherche de devis, réalisation d'un plan de financement, aide au montage des dossiers de demande de subvention ;
- l'aide à la réalisation des travaux : conseils sur le suivi de chantier, aide à la réception de chantier par la fourniture de fiches de réception, mise à jour du plan de financement définitif, mise à jour de l'audit le cas échéant ;
- la visite finale de prise en main du logement et l'aide à la création ou la mise à jour du carnet d'information du logement ;
- la rédaction d'un rapport d'accompagnement.

Par ailleurs, l'OPAH-RU s'appuiera sur le dispositif SLIME, piloté par le Département, pour repérer et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique. Le SLIME mobilise tous les acteurs locaux en position de détecter des situations de précarité énergétique, et permet en particulier de réaliser des mises à disposition auprès des ménages bénéficiaires du FUHL énergie et des ménages en impayés auprès de leurs fournisseurs d'énergie.

L'opérateur de l'OPAH devra mettre en place une coordination avec le SLIME pour pouvoir orienter vers le SLIME les ménages qu'il aura repérés, et pour que le SLIME lui oriente les ménages en précarité énergétique ayant besoin d'un accompagnement aux travaux.

Enfin, pour la sensibilisation des propriétaires, l'opération s'appuiera sur les actions de « Rénov'habitat durable » de Valence Romans Agglo, devenu ECFR (Espace Conseil France Rénov'), qui conduit depuis 2016 une politique active de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires de logements sur la rénovation énergétique

Un volet de communication sur les obligations liées à la mise aux normes énergétiques des logements locatifs devra être développé, en lien avec Rénov'habitat durable, auprès des propriétaires bailleurs, en lien avec l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques (logements en étiquette G, F ou E).

Il est précisé sur la mission d'AMO des copropriétés dites « saines » ou « fragiles » au titre de l'aide MaPrimeRénov'

Copropriété n'est pas comprise dans l'ingénierie de l'OPAH. Elle sera réalisée, si nécessaire par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

3.6.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Nb ménages orientés vers le SLIME ou RHD Nb de ménages orientés vers l'OPAH par le SLIME et par Rénov' habitat durable (RHD)
Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique	Nb d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien Nb de participants Satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nb d'immeubles rénovés énergétiquement, nb de logements dans ces immeubles (PO / PB) Nb de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nb de logements atteignant l'étiquette A/B/C (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total en kWh/m ² Cep / an Gain total en émission de Ges /an

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux doivent participer à l'attractivité résidentielle globale.

Aussi l'opérateur d'OPAH devra veiller à la qualité architecturale des projets, tant par les aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets financés devront respecter les règles d'urbanisme incluant le PLU et le PSMV.

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

Tout projet ambitieux modifiant les parties communes d'un immeuble sera soumis, avant octroi des financements, à la validation du comité technique de l'OPAH-RU, comprenant l'architecte-conseil de la Ville, et si besoin un représentant de l'UDAP.

Par ailleurs, la Ville et la Fondation du Patrimoine ont conclu une convention portant sur une aide spécifique de la collectivité en soutien aux travaux de rénovation de façade, déclenchant une défiscalisation majorée du montant des travaux pour les propriétaires. L'opérateur d'OPAH intégrera ce dispositif dans le spectre des aides pouvant favoriser les sorties d'opération. L'instruction du dossier de demande d'aide sera effectuée par l'UDAP 26.

L'opérateur de l'OPAH sera également chargé de relayer l'information de la Ville sur son opération façades et d'orienter vers le bon interlocuteur les propriétaires intéressés pour en bénéficier. À l'inverse, les services et l'architecte-conseil de la Ville veilleront à informer les bénéficiaires de l'opération façades sur les aides et l'accompagnement de l'OPAH pour la rénovation.

Des actions de sensibilisation seront organisées en coordination avec les services de la Ville.

3.7.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et du quartier	Nb d'actions d'information-formation Nb de participants
Favoriser la mise en valeur des immeubles en particulier ceux d'intérêt architectural	Nb de porteurs de projets orientés vers l'opération façades par l'opérateur d'OPAH, dont nombre de projets concrétisés Nb de projets combinant aides à la rénovation de l'OPAH et aides façades
Garantir une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien	Nb de projets d'isolation thermique intégrant des matériaux biosourcés/perméables à la vapeur d'eau

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Romans entend mener, dans le cadre de l'ORT, une politique dynamique de réinvestissement des locaux en rez-de-chaussée et de dynamisation commerciale. Comme dit dans l'article 2 de la présente convention, quatre types d'orientation fonctionnelle sont envisagés suivant les secteurs du centre historique : confortation de la vocation commerciale, lutte contre la vacance commerciale, développement du positionnement du centre historique autour de l'artisanat et des métiers d'art, autorisation du changement d'usage pour créer de nouveaux logements ou agrandir des logements sous conditions.

Trois outils sont prévus par la Ville pour mettre en œuvre ces objectifs :

- continuer à mobiliser les propriétaires privés et coconstruire un projet de redynamisation économique avec eux ; c'est un mode opératoire qui a été initié déjà dans le cadre de la création de l'observatoire du commerce ;
- louer des locaux d'activité et les sous-louer ensuite à des porteurs de projet sélectionnés dans le cadre de l'action Shop in Romans ;
- accompagner les porteurs de projets dans les domaines du commerce, de l'artisanat et des services pour maximiser les chances d'installation en centre-ville.

3.8.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser la sortie des locaux d'activité vacants	Nb de locaux portés Nb de locaux réhabilités Nb de locaux ré-occupés par des incubateurs d'entreprises/ des ateliers d'artistes / des commerces Evolution globale de la vacance des locaux par secteurs

3.8. Volet accession à la propriété

3.8.1 Descriptif du dispositif

Pour favoriser le développement de l'accession à la propriété au sein du centre historique de Romans, la Ville prévoit de continuer à communiquer largement sur le projet de requalification du quartier et les effets en termes d'amélioration de la qualité de vie et d'accès aux services.

L'agglomération de Valence Romans prévoit un régime d'aide visant à attirer spécifiquement les potentiels accédants, aux ressources très modestes, modestes et intermédiaires suivant les catégories de revenu définies nationalement par l'Anah, dans le cadre d'un projet d'acquisition-amélioration.

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

Enfin, il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH de déployer un plan de communication visant non seulement les ménages habitant déjà le centre historique (propriétaires et locataires susceptibles d'accéder à la propriété) mais encore plus largement le public hors centre historique dans le bassin romano-péageois.

3.8.2 Objectifs

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

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

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur d'OPAH devra sensibiliser les personnes âgées en perte d'autonomie dans leur logement sur les travaux d'adaptation réalisables dans leurs logements et les aides mobilisables, en s'appuyant principalement sur les actions de communication départementales, et en développant si nécessaire des actions ad hoc pour mobiliser les acteurs locaux (CCAS, services d'aide à domicile, etc.).

L'opérateur d'OPAH sera chargé d'accompagner les personnes concernées dans le montage de projets d'adaptation de leurs logements, en suivant les missions d'« AMO complète » prévues par MaPrimeAdapt : conseil technique, simulations financières, montage de dossiers de demande de subventions, conseils d'usage, orientation éventuelle vers des partenaires pour la mise en place d'aides à domicile. L'accompagnement dans l'adaptation du logement devra également être l'occasion de préconiser des interventions pour améliorer la performance et le confort énergétique des logements.

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

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

3.9.2 Objectifs

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

3.10 Volet social

3.10.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux volets Lutte contre l'habitat indigne, Lutte contre la précarité énergétique, Copropriétés en difficulté, Accession et Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

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

Il devra à la suite orienter les ménages vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux de la commune ou du Département.

L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (associations, CAF, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

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

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

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

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

Accompagnement des ménages locataires de logements conventionnés

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements dans le cadre de l'OPAH vers une possible prise en gestion par l'ADLS (Ardèche Drôme location sociale, Agence immobilière à vocation sociale), afin de sécuriser leurs locations.

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

Mesures d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires

PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre. Ces prêts «missions sociales» sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre.... Ils s'adressent aux propriétaires sous plafonds de ressources Anah (cf 6.1) et aux copropriétés en difficulté.

3.10.2 Objectifs

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 206 logements aidés à la réhabilitation au minimum, répartis comme suit :

- 85 logements occupés par leur propriétaire (dont 20 ménages aux revenus intermédiaires, et 65 ménages modestes ou très modestes), parmi lesquels 40 projets se feront dans le cadre d'une accession ;
- 117 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 4 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat », inclus dans la copropriété du 12 rue de l'Armillerie visée pour un accompagnement juridique et travaux dans le cadre du volet Copropriétés en difficulté.

Nombre de logements aidés (total)	Juillet 2024-décembre 2024	2025	2026	2027	2028	Jan-juin 2029	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	6	17	17	17	20	8	85
· dont ménages aux revenus modestes ou très modestes	5	13	13	13	15	6	65
· dont ménages aux revenus intermédiaires	1	4	4	4	5	2	20
Logements de propriétaires bailleurs (avec travaux)	14	23	22	24	24	10	117
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	4	0	0	0	4
TOTAL	20	40	43	41	44	18	206

Parmi les 206 logements aidés visés, sont visés un minimum de 100 logements traités en sortie de vacance.

Les hypothèses annuelles d'activité de l'OPAH sont détaillées dans la convention à titre indicatif. Ils pourront, au cours de l'opération, être réajustés en Cotech ou Copil en fonction des résultats observés et sous réserve de l'accord des partenaires et des enveloppes financières disponibles.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 186 logements minimum, répartis comme suit :

- 65 logements occupés par leur propriétaire ;
- 117 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 4 logements inclus dans 1 copropriété en difficulté.

En outre, il est fixé un objectif de conventionner 20 logements privés locatifs sociaux sans travaux sur la durée de l'opération, soit 4 par an.

Objectifs de réalisation de la convention

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

Nombre de logements aidés (Anah)	Juillet 2024- décembre 2024	2025	2026	2027	2028	Jan-juin 2029	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	13	13	13	15	6	65
• dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	10	10	10	12	4	50
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	2	2	2	1	10
Logements de propriétaires bailleurs	14	23	22	24	24	10	117
• dont logements indignes ou très dégradés	14	23	22	24	24	10	117
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	4	0	0	0	4
• dont copropriétés en difficulté	0	0	4	0	0	0	4
TOTAL	19	36	39	37	39	16	186
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages							
Loc'1	10	16	15	17	17	7	82
Loc'2	4	7	7	7	7	3	35
Loc'3	0	0	0	0	0	0	0

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

Le présent chapitre présente les engagements financiers ou budgets prévisionnels des partenaires financiers de l'opération. Ces derniers s'élèvent à un total de près de 8.3 millions d'euros, ventilés ainsi :

	Aide aux travaux	Ingénierie	total
Anah	4 112 465.00 €	1 224 600.00 €	5 337 065.00 €
Agglo	1 500 000.00 €	365 110.00 €	1 865 110.00 €
Commune	850 000.00 €		
CD26	224 500.00 €		224 500.00 €
total	6 686 965.00 €	1 589 710.00 €	8 276 675.00 €

A ces financements, s'ajouteront d'autres financements, non chiffrés dans la présente convention :

- les aides aux travaux mobilisables par Action logement services d'une part et Procivis d'autre part, aides relevant d'autres conventions s'appliquant dans le secteur de l'OPAH ;
- les montants d'aide à l'ingénierie de la Banque des territoires, qui seront contractualisés dans une convention à part entre Valence Romans Agglo et la Banque des territoires.

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 et des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 337 065 €, selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers (Anah)	Juillet 2024- décembre 2024	2025	2026	2027	2028	Jan-juin 2029	TOTAL
Aides aux travaux	404 750 €	804 171 €	833 180 €	825 038 €	878 444 €	366 882 €	4 112 465 €
• dont aides individuelles	404 750 €	804 171 €	791 804 €	825 038 €	878 444 €	366 882 €	4 071 089 €
• dont aides aux syndicats de copropriété	- €	- €	41 376 €	- €	- €	- €	41 376 €
Ingénierie	126 748 €	251 320 €	237 320 €	245 320 €	249 144 €	114 748 €	1 224 600 €
• dont aide au redressement de la gestion		10 000 €					10 000 €
• dont ingénierie animation du dispositif part fixe	62 500 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	62 500 €	625 000 €
• dont ingénierie animation du dispositif part variable	64 248 €	116 320 €	112 320 €	120 320 €	124 144 €	52 248 €	589 600 €
Montant total prévisionnel	531 498 €	1 055 491 €	1 070 500 €	1 070 358 €	1 127 588 €	481 630 €	5 337 065 €

Il est précisé qu'ont été utilisés ici pour le calcul des aides, les ratios fournis par la DREAL pour la programmation 2024. Ces ratios sont inférieurs aux estimations réalisées à partir des données d'activité de l'ancienne OPAH (montants des travaux) et des aides 2024.

5.2. Financements de Valence Romans Agglo

5.2.1. Règles d'application

Valence Romans Agglo apportera un budget d'aide aux travaux de 1 500 000 € sur 5 ans, alloué de façon complémentaire aux aides de l'Anah et du Département de la Drôme. Le principe choisi est de faire lever sur les projets de travaux qui sont insuffisamment solvabilisés par l'addition des aides de l'Anah et du Département de la Drôme. À ce stade, il s'agit des projets de travaux lourds, particulièrement dans le cadre du conventionnement locatif.

Le règlement des aides de l'Agglo pour l'OPAH sera élaboré en début d'OPAH, et révisé autant que de besoin, en tenant compte de la réglementation Anah en vigueur à ce moment-là.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 865 110 €, selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers (EPCI)	Juillet 2024- décembre 2024	2025	2026	2027	2028	Jan-juin 2029	TOTAL
Aides aux travaux	145 631 €	291 262 €	313 107 €	298 544 €	320 388 €	131 068 €	1 500 000 €
Ingénierie : coût brut	157 971 €	315 942 €	315 942 €	315 942 €	315 942 €	157 971 €	1 579 710 €
Ingénierie : reste à charge après aide Anah	31 223 €	74 622 €	78 622 €	70 622 €	66 798 €	43 223 €	365 110 €
Total des dépenses	176 854 €	365 884 €	391 729 €	369 166 €	387 186 €	174 291 €	1 865 110 €

5.3. Engagements financiers de la commune de Romans-sur-Isère

5.3.1 Règles d'application

La commune de Romans-sur-Isère s'engage à prévoir les moyens pour intervenir en travaux d'office suite à des arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité non respectés.

Elle prévoit également de poursuivre son opération façades jusque 2026.

Enfin, elle participera au financement du déficit des opérations d'aménagement sur les îlots dégradés, à parité avec l'Agglo, déduction faite de l'aide de l'ANRU et de l'Etat, comme elle s'y est engagée dans la convention NPNRU dont elle est signataire.

5.3.2. Montants prévisionnels

La Commune prévoit un budget de 550 000 € pour les travaux d'office, sur la durée de l'OPAH, 235 000 € en 2024 puis 80 000 € par an.

Un budget de 100 000 €/an est prévu pour l'opération façades de 2024 à 2026.

Le montant global de l'enveloppe financière de l'ANRU dédiée au traitement des îlots dégradés figure dans la convention NPNRU (2.9 millions € environ, ORI y compris), mais les engagements réels se préciseront à l'avancement des opérations et en fonction des conditions définitives de commercialisation de chaque îlot, selon la programmation retenue (location/accession), et le montage opérationnel choisi (avec/sans travaux préalables).

Article 6 – Engagements des autres partenaires de l'opération

6.1. Engagements du Département

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

Le département de la Drôme accompagne les projets de travaux des propriétaires privés sur les thématiques suivantes :

- Aides à la sortie d'Habitat Indigne pour les propriétaires occupants
- Projet d'amélioration énergétique atteignant l'étiquette B pour les propriétaires occupants
- Projet d'adaptation du logement de propriétaires occupants
- Projet de logements locatifs conventionnés avec travaux (Loc 2 ou Loc 3)

Les aides du Département s'appliquent sur l'entièreté du territoire et seront donc mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU. Elles pourront être amenées à évoluer en cours d'OPAH, si le règlement d'intervention départemental est modifié.

Le budget estimé au vu des aides en vigueur au moment de la signature de la convention, et des objectifs de l'OPAH, est de 224 500 €.

6.2. Engagements financiers de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à participer au financement de l'ingénierie de la mission animation OPAH-RU ; à titre exceptionnel, cet engagement vaut pour la durée d'un cycle quinquennal se poursuivant, ainsi, au-delà du terme de la présente convention signée entre l'Etat, l'Anah et la Banque des Territoires. Toutefois, le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne pourra excéder 25% du coût total HT, ni être supérieur au montant HT cofinancé par la maîtrise d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT cofinancé par l'Anah. Le montant précis sera déterminé annuellement en fonction des plans de financement annualisés et du cahier des charges transmis.

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

6.3. Partenariat avec Action logement services

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

Dans le cadre de cette convention, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants ;
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- à destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires) ;
- à destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions ;
- pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

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

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

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de XXX éligible au programme national Action Cœur de Ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH. Les opérations devront atteindre a minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement.

- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard des caractéristiques intrinsèques du projet et de la présence d'un financement Anah et/ou autres subventions.

- Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

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

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

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

PROJET

6.4. Engagements de PROCIVIS

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

Ces aides sont des prêts sans intérêt dédiés :

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

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

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

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

A titre indicatif, les plafonds de revenus applicables en 2024 = revenu fiscal net de référence de 2023

NOMBRE D'OCCUPANTS	Plafonds PSLA, 100%
1	32 673€
2	43 633€
3	52 471€
4	63 347€
5 et plus...	74 518€

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

PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide Missions Sociales après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts Missions Sociales qui se réunit tous les deux mois.

Une convention nationale fixe les objectifs MISSIONS SOCIALES des SACICAP :

Pour la période 2023/2030, 500 millions d'euros seront décaissés sur la France entière en faveur de ce public modeste et 4000 logements en accession sociale à la propriété seront construits par les 46 groupes PROCIVIS.

6.5. Partenariat avec l'UDAP

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

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

Cette aide sera versée à la condition :

- que les travaux fassent l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qu'ils respectent les prescriptions émises ;
- que les travaux constituent bien une restauration et non de simples travaux de propreté (ce qui exclut les peintures sauf prescription de l'ABF) ;

- que les travaux relèvent de la mise en œuvre de techniques traditionnelles de restauration du bâti (ce qui exclut les isolations par l'extérieur) ;
- que l'enveloppe annuelle n'ait pas été dépensée.

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, Valence Romans agglo

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

7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

Il sera composé des représentants techniques de Valence Romans agglo, de la Ville de Romans (service urbanisme, SCHS), de l'Anah (DDT26), du Département de la Drôme.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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

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

- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitations ;
- Architecture du patrimoine ;
- Ingénierie financière des projets de travaux ;
- Accompagnement social ;
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- Conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage au revenu très modeste ou modeste (éligible aux aides de l'Anah) et au revenu intermédiaire (éligible aux aides de l'Agglo), concerné par un logement et/ou un immeuble du périmètre :

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

7.2.4. Coordination avec la Maison de l'habitat

La Maison de l'habitat de l'Agglo, qui porte l'ECFR du territoire et assurera à terme le SPRH (Service public de la rénovation de l'habitat), sera la porte d'entrée principale des demandes de l'OPAH. La communication de l'OPAH s'appuiera ainsi le numéro de téléphone de la Maison de l'habitat, laquelle effectuera une pré-qualification des demandes avant de renvoyer vers l'opérateur de l'OPAH.

Au sein de la Maison de l'habitat, l'équipe Rénov'habitat durable de l'Agglo et l'opérateur de l'OPAH maintiendront une coordination opérationnelle régulière pour fluidifier le parcours des ménages et faciliter leur orientation vers le bon interlocuteur.

L'opérateur de l'OPAH prendra en charge tous les propriétaires éligibles aux aides de l'OPAH, et renverra les ménages non éligibles mais néanmoins intéressés par un conseil ou un accompagnement à la rénovation énergétique, vers Rénov'habitat durable.

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication.

Article 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, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/07/2024 au 30/06/2029, sous réserve de sa signature en amont.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique, 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 6 exemplaires à Valence, le

Pour le maître d'ouvrage, Valence Romans Agglo,

PROJET

Pour la commune de Romans-sur-Isère,

PROJET

Pour l'Etat, pour l'Agence nationale de l'habitat, pour l'UDAP,

PROJET

Pour la Banque des Territoires,

PROJET

PROJET

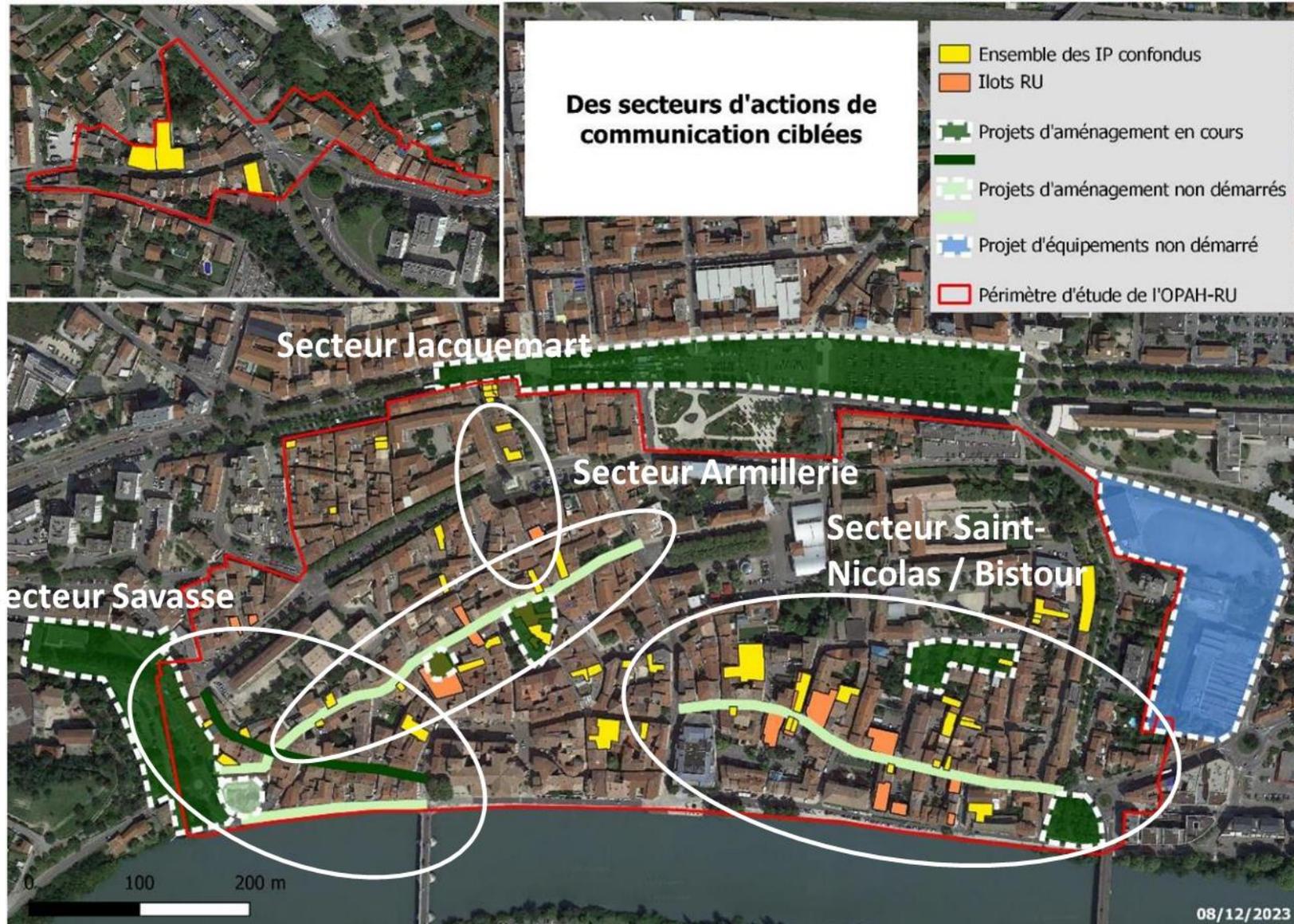
Pour Procivis Vallée du Rhône,

PROJET

Annexes

PROJET

Annexe n°1 : Périmètre de l'OPAH-RU avec localisation des immeubles prioritaires, des îlots RU et des secteurs de communication renforcée



Annexe n°2 : liste des immeubles prioritaires dont copropriétés en difficulté, immeubles en poursuite d'ORI et immeubles à orienter vers une nouvelle ORI (ORI 2)

Parcelle	Statut	ADRESSE LOGEMENT	NB LGTS (fichiers fonciers)	Type accompagnement
26281000BK0513	Copro	12 RUE ARMILLERIE	4	copropriété en difficulté
26281000BK0725	Copro	1 IMP FONTESSORT	7	copropriété en difficulté
26281000BK0185	Mono	19RUE BONJOUR	1	ORI
26281000BK0232	Mono	8RUE JACQUEMART	1	ORI
26281000BL0340	Mono	29RUE BISTOUR	1	ORI
26281000AY0017	Mono	3-5 AVE BERTHELOT	5	ORI
26281000BK0186	Mono	17 RUE BONJOUR	1	ORI
26281000BK0651	Mono	5 RUE DU FUSEAU	1	ORI
26281000BK0679	Mono	10 RUE DU MOUTON	2	ORI
26281000BL0279	Mono	26 RUE SAINT-NICOLAS*	1	Suite ORI 1
26281000BK0891	Mono	60 RUE SAINT-NICOLAS *	3	Suite ORI 1
26281000BK1098	Mono	39 RUE SAINT-NICOLAS*	2	Suite ORI 1
26281000BK0731	Mono	49 RUE PECHERIE*	5	Suite ORI 1
26281000BK0328	Mono	41 RUE SAINT-NICOLAS*	2	Suite ORI 1
26281000BK1064	Mono	9 PL PERROT DE VERDUN*	3	Suite ORI 1
26281000BK0621	Mono	24 RUE PECHERIE*	1	Suite ORI 1
26281000BK0421	Mono	7 RUE PEROLLERIE*	1	Suite ORI 1
26281000BK0431	Mono	8 RUE SARAILLERIE*	5	Suite ORI 1
26281000BE0189	Mono	20AV BERTHELOT PIERRE EUGENE M	1	Suivi proactif
26281000BK0139	Mono	7RUE REBATTE	1	Suivi proactif
26281000BK0154	Mono	39CRS PIERRE DIDIER	1	Suivi proactif

Parcelle	Statut	ADRESSE LOGEMENT	NB LGTS (fichiers fonciers)	Type accompagnement
26281000BK0225	Mono	14RUE JACQUEMART	1	Suivi proactif
26281000BK0235	Mono	2RUE JACQUEMART	1	Suivi proactif
26281000BK0312	Mono	6RUE DE LA BANQUE	4	Suivi proactif
26281000BK0368	Mono	51RUE SAINT-NICOLAS	3	Suivi proactif
26281000BK0380	Copro	11RUE MATHIEU DE LA DROME	5	Suivi proactif
26281000BK0406	Mono	3RUE DE LOULLE	1	Suivi proactif
26281000BK0414	Mono	9RUE DE LOULLE	5	Suivi proactif
26281000BK0447	Mono	1COTE JACQUEMART	1	Suivi proactif
26281000BK0544	Mono	10RUE J. JACQUES ROUSSEAU	1	Suivi proactif
26281000BK0559	Mono	41PL JACQUEMART	2	Suivi proactif
26281000BK0604	Mono	20RUE DU FUSEAU	1	Suivi proactif
26281000BK0668	Mono	24PL MAURICE FAURE	5	Suivi proactif
26281000BK0902	Mono	16RUE JACQUEMART	1	Suivi proactif
26281000BK0904	Mono	59PL JEAN JAURES	1	Suivi proactif
26281000BK0903	Mono	16RUE JACQUEMART	2	Suivi proactif
26281000BK0905	Mono	59PL JEAN JAURES	1	Suivi proactif
26281000BK1071	Mono	3RUE MATHIEU DE LA DROME	3	Suivi proactif
26281000BK1225	Mono	23RUE DU FUSEAU	1	Suivi proactif
26281000BL0128	Mono	30RUE REMPARTS ST-NICOLAS	1	Suivi proactif
26281000BL0133	Mono	56RUE BISTOUR	1	Suivi proactif
26281000BL0134	Mono	54RUE BISTOUR	3	Suivi proactif
26281000BL0137	Mono	52RUE BISTOUR	1	Suivi proactif
26281000BL0229	Mono	21RUE SAINT-NICOLAS	3	Suivi proactif
26281000BL0240	Mono	9RUE SAINT-ANTOINE	2	Suivi proactif
26281000BL0284	Mono	13RUE ROYANS	1	Suivi proactif
26281000BL0286	Mono	17RUE ROYANS	1	Suivi proactif
26281000BL0315	Mono	16RUE ROYANS	1	Suivi proactif

Parcelle	Statut	ADRESSE LOGEMENT	NB LGTS (fichiers fonciers)	Type accompagnement
26281000BL0317	Mono	14RUE ROYANS	1	Suivi proactif
26281000BL0324	Mono	24RUE SAINT-NICOLAS	1	Suivi proactif
26281000BL0429	Mono	QUAI CHOPIN	1	Suivi proactif
26281000BK0850	Copro	2 RUE ARMILLERIE	1	Suivi proactif
26281000BE0052	Mono	18 AVE BERTHELOT	1	Suivi proactif

PROJET

Annexe 3 : Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie de l'OPAH-RU du centre historique de Romans (pour Banque des territoires)

		juillet- décembre 2024	2025	2026	2027	2028	janvier- juin 2029	TOTAL
Dépenses prévisionnelles d'ingénierie	HT	131 643 €	263 285 €	263 285 €	263 285 €	263 285 €	131 643 €	1 316 425 €
	TTC	157 971 €	315 942 €	315 942 €	315 942 €	315 942 €	157 971 €	1 579 710 €
Anah	part fixe (50 % du HT)	65 821 €	131 643 €	131 643 €	131 643 €	131 643 €	65 821 €	658 213 €
	part variable	64 248 €	116 320 €	112 320 €	120 320 €	124 144 €	52 248 €	589 600 €
	Total	130 069 €	247 963 €	243 963 €	251 963 €	255 787 €	118 069 €	1 247 813 €
	<i>% des dépenses HT</i>	99%	94%	93%	96%	97%	90%	
	<i>solde du HT</i>	1 573 €	15 323 €	19 323 €	11 323 €	7 499 €	13 573 €	68 613 €
Recettes prévisionnelles d'ingénierie								
CDC	50 % du solde du HT	787 €	7 661 €	9 661 €	5 661 €	3 749 €	6 787 €	34 306 €
Agglo	reste à charge du HT	787 €	7 661 €	9 661 €	5 661 €	3 749 €	6 787 €	34 306 €
	reste à charge du TTC	27 115 €	60 318 €	62 318 €	58 318 €	56 406 €	33 115 €	297 591 €
	<i>% du TTC</i>	17%	19%	20%	18%	18%	21%	