



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et  
de Renouvellement Urbain multisites  
des communes de Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal**

**2026-2030**

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

**Entre**

**La commune de Saint-Bonnet-le-Château**, co-maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par son Maire, Monsieur Patrick LEDIEU,

**La commune de Sury-le-Comtal**, co-maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par son Maire, Monsieur Yves MARTIN,

**La commune de Boën-sur-Lignon**, co-maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par sa Maire, Madame Anne JOUANJAN,

**Loire Forez agglomération**, en appui du développement de la mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par sa vice-présidente, Madame Claudine COURT,

**Le Département de la Loire**, représenté par Monsieur Georges ZIEGLER, son Président ou son représentant,

**L'État**, représenté par Mme la préfète du département de la Loire, Madame Muriel NGUYEN,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Muriel NGUYEN, préfète du département de la Loire, délégué de l'Anah dans le département ou son adjoint, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 08/11/2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Département de la Loire pour la période 2020-2025, adopté par arrêté conjoint de la Préfète de la Loire en 2020, Madame Catherine SEGUIN, et le Président du Département de la Loire, M. Georges ZIEGLER, le 11/01/2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par Loire Forez agglomération, le 28/01/2020,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) 2020-2026, adopté par le Département de la Loire, le 20/11/2020,

Vu la convention cadre portant lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat privé

sur Loire Forez-agglomération, pour la période 2022-2027, en date du 01/03/2022,

Vu la convention de Pacte territorial – France Rénov PIG 2025-2027 adoptée par l'Etat, l'ANAH, le Département de la Loire et Loire Forez agglomération en date du 2 juillet 2025,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée conjointement par Loire Forez agglomération, le Préfet de la Loire et les maires des communes de Noirétable, St-Bonnet-le-Château, Sury-le-Comtal, Boën-sur-Lignon, Montbrison et Savigneux le 21/11/2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Boën-sur-Lignon, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Sury-le-Comtal, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Saint-Bonnet-le-Château, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Loire Forez agglomération, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Département de la Loire, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de La Loire, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 26/09/2025,

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 ..... sur les 3 communes concernées 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.....	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètres et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération .....	12
Article 2 – Enjeux .....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	15
Article 3 – Volets d'action .....	15
3.1. Volet urbain .....	15
3.1.1 Descriptif du dispositif .....	15
3.1.2 Objectifs .....	15
3.2. Volet foncier .....	16
3.2.1 Descriptif du dispositif .....	16
3.2.2 Objectifs .....	19
3.3. Volet immobilier .....	19
3.3.1 Descriptif du dispositif .....	19
3.3.2 Objectifs .....	20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI) .....	20
3.4.1. Descriptif du dispositif .....	20
3.4.2 Objectifs .....	21
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	21
3.5.1. Descriptif du dispositif .....	21
3.5.2. Objectifs .....	22
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	23
3.6.1 Descriptif du dispositif .....	23
3.6.2 Objectifs .....	24
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	25
3.7.1 Descriptif du dispositif .....	25
3.7.2 Objectifs .....	25
3.8 Volet social .....	25
3.8.1 Descriptif du dispositif .....	25
3.8.2 Objectifs .....	26
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	26
3.9.1 Descriptif du dispositif .....	26
3.9.2 Objectifs .....	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	27

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH (par année).....	27
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH (par commune) .....	28
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	31
5.1. Financements de l'Anah.....	31
5.1.1. Règles d'application .....	31
5.1.2 Montants prévisionnels.....	31
5.2. Financements de la co-maîtrise d'ouvrage.....	32
5.2.1. Règles d'application .....	32
5.2.2 Montants prévisionnels de Boën-sur-Lignon .....	32
5.2.3 Montants prévisionnels de Saint-Bonnet-le-Château .....	33
5.2.3 Montants prévisionnels de Sury-le-Comtal.....	33
5.3. Financements de Loire Forez agglomération .....	34
Article VI – Engagement complémentaire .....	35
6.1. Engagements complémentaires du Département de la Loire.....	35
6.1.1. Volet accompagnement social des ménages .....	35
6.1.2. Volet Adaptation et/ou accessibilité des logements à la perte d'autonomie.....	35
6.1.3. Mise à disposition de la Maison de l'Habitat Loire.....	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	36
Article 7 – Conduite de l'opération.....	36
7.1. Pilotage de l'opération .....	36
7.1.1. Mission des co-maîtres d'ouvrage.....	36
7.1.2. Instances de pilotage .....	36
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	37
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	38
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	39
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	39
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	39
Chapitre VI – Communication .....	40
Article 8 - Communication .....	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	41
Article 9 - Durée de la convention .....	41
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	41
Article 11 – Transmission de la convention .....	41
Annexes .....	43





	Boën-sur-Lignon	Saint-Bonnet-le-Château	Sury-le-Comtal	Loire Forez Agglomération
Variation population en 20 ans (INSEE 1999-2020)	-3%	-4%	+40%	+23%
Part des plus de 60 ans (INSEE 2020)	42%	40%	22%	28%
Indice de jeunesse (INSEE 2020)	43	54	137	86
Médiane du revenu disponible par UC (INSEE 2020)	19 370€	19 700€	20 780€	23 300€
Ménages propriétaires occupants éligibles à l'ANAH (Filocom 2019)	27% 410 ménages	29% 210 ménages	23% 598 ménages	25%
Ménages sous le seuil de pauvreté (Filocom 2019)	25% 384 ménages	31% 226 ménages	21% 545 ménages	10% (INSEE 21)
Indice de concentration de l'emploi (INSEE 2020)	140	201	51	57

Les trois communes présentent des dynamiques contrastées entre elles : Boën-sur-Lignon et Saint-Bonnet-le-Château perdent des habitants malgré une concentration forte d'emploi, des ménages plus modestes et plus âgés. Sury-le-Comtal se distingue par une forte croissance démographique, une extension intensive du tissu urbain depuis 15 ans, des ménages plus jeunes et une fonction plus résidentielle de la commune.

La commune de Saint-Bonnet-le-Château a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Centre-Bourg (OPAH-CB) dès l'année 2019, elle s'est terminée fin 2024. Le dispositif a fait l'objet d'une évaluation dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle avant son terme en 2024.

La convention PVD prévoyait une étude pré-opérationnelle pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisite sur les centres-bourgs concernés, portée par Loire Forez agglomération entre novembre 2023 et octobre 2025. L'étude s'est déroulée en trois phases :

- Un diagnostic territorial des centres-bourgs pour comprendre les dynamiques à l'œuvre,
- Une phase stratégique pour élaborer des moyens d'action en concertation avec les élus,
- Une phase de calibrage pour établir un scénario d'intervention partagé.

Les trois communes ont défini des orientations communes visant à renforcer l'attractivité et la vitalité de leur centre-bourg. Elles s'attachent ainsi à :

- Favoriser **une mixité sociale et générationnelle**, en répondant aux besoins des jeunes actifs, des familles, des étudiants et des personnes âgées,
- Offrir **un cadre de vie attractif** pour les habitants actuels et les nouveaux arrivants, grâce à une **action coordonnée sur l'habitat, l'aménagement des espaces publics, l'offre commerciale, les services et les équipements**,
- Valoriser **le patrimoine bâti et paysager**, particulièrement à Boën-sur-Lignon et Saint-Bonnet-le-Château, afin de renforcer l'identité et l'image des centres-bourgs,



- Faire de Saint-Bonnet-le-Château une destination touristique régionale reconnue.

En cohérence avec ces objectifs stratégiques, l'**OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) des trois communes vise concrètement à **revitaliser ces centres-bourgs** en s'attaquant prioritairement au **parc immobilier vacant** et en **résorbant l'habitat indigne/dégradé** (14 % des logements), problématiques souvent corrélées (cf. en annexe « D » : cartes de dégradation des centres-bourgs de 3 communes)

Les **objectifs opérationnels** du dispositif sont ainsi structurés autour de ces enjeux :

- **Réinvestir le bâti ancien** (60 % d'avant 1900) par des rénovations de qualité et patrimoniales, ce qui répond à l'enjeu de valorisation du patrimoine.
- **Lutter contre la précarité énergétique** (jusqu'à 29 % des ménages concernés) en incitant à la rénovation performante, contribuant à améliorer le cadre de vie.
- **Diversifier l'offre de logements** pour attirer les familles et **fluidifier les parcours résidentiels**, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle.
- **Mener des opérations ciblées** sur des îlots dégradés préalablement identifiés dans chaque commune, assurant une action concrète et visible sur le terrain.

Face à ces enjeux, fiabilisés par un travail de terrain (étude d'immeubles et d'îlots), un dispositif type OPAH-RU multisites a été retenu par les 3 communes et leurs partenaires pour répondre aux problématiques identifiées. L'OPAH-RU permettant d'agir sur plusieurs cibles dans le même temps, elle répond aux enjeux de revitalisation des centres-bourgs dont les problématiques sont interconnectées : vacance et dégradation, parcours résidentiel et développement d'une offre de logements abordables et adaptés aux besoins actuels. Un dispositif multisite a été privilégié afin d'opérer des économies d'échelle sur les missions de suivi-animation du dispositif par une mutualisation des moyens.

La mise en place de cette OPAH-RU multisites nécessitera une articulation spécifique dans l'écosystème des dispositifs « habitat » existants :

- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) : règlement des aides financières locales versées par LFa sur l'ensemble du territoire. Le PLH qui devait arriver à échéance en avril 2026 a été prolongé d'une année, renouvelable 1 an soit avec une nouvelle échéance en mars 2028. Aussi, l'élaboration d'un nouveau PLH a été décidé par délibération en date du 24 juin 2025.
- Le PIG (Programme d'Intérêt Général) : en cours sur l'ensemble du territoire de LFa, prendra fin en début d'année 2027.
- Pacte Territorial France Rénov' : les Pactes Territoriaux créés en 2024 ont pour vocation de couvrir l'ensemble du territoire national. Les Pactes Territoriaux organisent l'information et l'orientation des ménages par la mise en place de guichets du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'. L'accompagnement des ménages est un volet optionnel des Pactes (option facultative, non-mobilisée à LFa qui a fait le choix de poursuivre son PIG). L'espace conseil France Rénov' du territoire se situe à la Maison Départementale de l'Habitat (MDH) à Montbrison. La convention de Pacte territorial –France Rénov' de LFa a été adoptée par l'Etat, l'ANAH, le Département de la Loire et Loire Forez sur la période entre le 1er janvier 2025 au 31 décembre 2027
- L'OPAH-RU de Montbrison : en cours sur le centre-ancien de la commune, jusqu'à fin 2027.

**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**

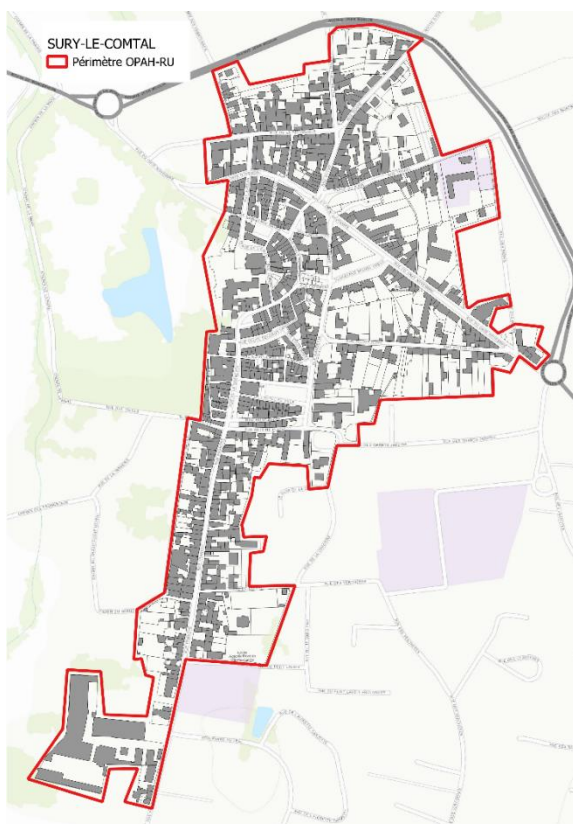
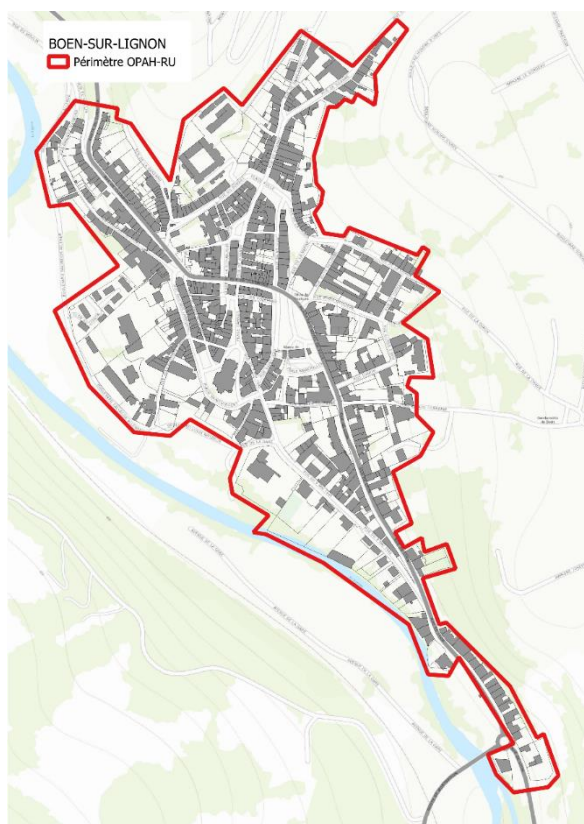
Les communes de Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal, ainsi que Loire Forez agglomération, le Département de la Loire, l'Etat et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites dans les centres-bourgs des trois communes précitées.

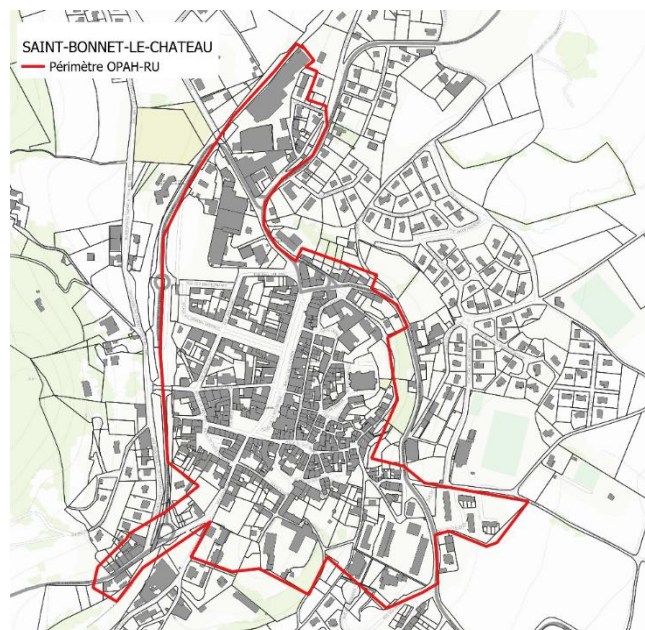
#### **1.2. Périmètres et champs d'intervention**

Les périmètres d'intervention se définissent comme suit :

- Le secteur ORT (opération de revitalisation de territoire) de Boën-sur-Lignon, qui regroupe 47% des logements de la commune ;
- Le secteur ORT étendu de Saint-Bonnet-le-Château (selon la carte ci-dessous), qui regroupe 74% des logements de la commune ;
- Le secteur ORT de Sury-le-Comtal, qui regroupe 23% des logements de la commune.

Une liste des parcelles et logements concernés par commune, issue des fichiers fonciers, sont fournies en annexe.





Le périmètre d'OPAH-RU multisites compte au total 2 704 logements (selon les fichiers fonciers de 2022). Ce périmètre regroupe un fort niveau de vacance (estimation de 14% de logements vacants depuis plus de deux ans) et de dégradation.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Lutte contre la précarité énergétique,
- Lutte contre l'habitat indigne et insalubre,
- Adaptation des logements à l'âge et au handicap.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

La pertinence d'une OPAH-RU multisites a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle qui a soulevé plusieurs enjeux prégnants aux secteurs précités. Cette OPAH-RU multisites s'intègre dans une politique de redynamisation urbaine des centres-bourgs portée par plusieurs projets urbains.

Les dynamiques de revitalisation à enclencher mobilisent plusieurs dimensions : foncière, immobilière, sociale, urbaine et économique. Les enjeux qui ont été ciblés dans l'étude pré-opérationnelle sont ainsi interdépendants. L'OPAH-RU apparaît comme un outil pertinent car agissant sur tous les volets que composent les centres-bourgs anciens étudiés.

### **Enjeux communs aux trois centres-bourgs**

#### **Diminuer la vacance**

Le parc de logements des périmètres de l'OPAH-RU multisites présente de hauts niveaux de vacance : 706 logements sont recensés vacants (selon les fichiers fonciers de 2022) dont 378 le sont depuis au moins deux ans. Ce volume représente respectivement 26% et 14% des logements de l'ensemble des périmètres. Ce fort taux de vacance est lié à la dégradation des biens (développé ci-après) et à l'inadéquation entre l'offre et la demande. Face aux ambitions de renouvellement urbain, la reconquête de ce parc vacant est une priorité pour le dispositif OPAH-RU. Il s'agit de permettre le réinvestissement de ces logements, situés près des commerces, des équipements et des services, pour créer une offre résidentielle de qualité, abordable pour les accédants ou les locataires et répondant à la demande : luminosité, accessibilité, extérieurs, performance énergétique...

L'OPAH-RU vise à inciter financièrement les accédants modestes et les propriétaires bailleurs à réhabiliter des logements vacants afin de créer une nouvelle offre de logements adaptés.

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, la réoccupation des centres-bourgs est un enjeu important à plus long terme.

<b>Commune</b>	<b>Nbre de logements vacants</b>	<b>Soit % du nombre de logements du périmètre</b>	<b>Dont depuis + de 2 ans</b>	<b>Soit % du nombre de logements du périmètre</b>
Boën-sur-Lignon	229	24%	115	12%
Saint-Bonnet-le-Château	270	32%	169	20%
Sury-le-Comtal	207	22%	94	10%

*Données : fichiers fonciers 2022*

#### **Résorber l'habitat indigne et dégradé**

L'étude pré-opérationnelle a repéré 235 parcelles dégradées, abritant environ 370 logements potentiellement concernés, soit 14% des logements des périmètres. Parmi eux, entre 44% et 48% sont vacants, illustrant une forte corrélation entre vacance et dégradation, mais également un vivier d'habitat potentiellement indigne important.

Parmi les logements dégradés et vacants : l'OPAH-RU multisites vise à enclencher une dynamique de requalification de ces immeubles, dans un contexte de faible attractivité immobilière. Parmi les logements dégradés et occupés : l'OPAH-RU multisites doit permettre la mobilisation de moyens de repérage et d'accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne et non-décent.

Commune	Nbre de parcelles repérées dégradées
Boën-sur-Lignon	80
Saint-Bonnet-le-Château	78
Sury-le-Comtal	77
Totaux	235

Données : relevés de terrain 2024 et fichiers fonciers 2022

#### Diversifier les typologies de logements

Le parc de logements du périmètre de l'OPAH-RU multisites est assez ancien : 60% des logements sont construits avant 1900. Il présente toutes les caractéristiques d'un parc ancien : parcelles étroites, forte mitoyenneté voire imbrication des biens en copropriétés qui s'ignorent, luminosité réduite en rez-de-chaussée, pas ou peu d'extérieur, niveau d'exigences techniques et patrimoniales élevées, peu ou pas de stationnement privé. La réhabilitation de ce parc ancien vise à diversifier les produits logements du centres-bourgs afin de rendre l'offre résidentielle plus attractive, pour les familles notamment et plus globalement de fluidifier les parcours résidentiels.

Les incitations financières de l'OPAH-RU multisites doivent permettre des restructurations d'ensemble qualitatives qui intègrent la dimension patrimoniale dans les rénovations. Elles s'adressent aux accédants ou aux locataires modestes. Au-delà des subventions de l'Anah, les trois communes s'engagent à verser des aides complémentaires destinées à diversifier et améliorer l'offre de logements, ainsi que des aides à la rénovation des façades sur les périmètres d'OPAH-RU.

Commune	Nbre de logements construits en 1900 ou avant	Soit % du nombre de logements du périmètre
Boën-sur-Lignon	545	58%
Saint-Bonnet-le-Château	512	61%
Sury-le-Comtal	560	61%
Totaux	1617	60%

Données : fichiers fonciers 2022

#### Accompagner les propriétaires occupants et les familles

Cette OPAH-RU multisites vise à redynamiser la démographie des centres-bourgs qui perdent des habitants, les centres-bourgs étant occupés en majorité par des ménages d'une ou deux personnes. Cet enjeu vise à renforcer la mixité sociale de ces espaces, bien dotés en services, commerces et équipements.

Les incitations financières de l'OPAH-RU multisites et son volet immobilier doivent permettre de fluidifier le parcours résidentiel des familles, de les orienter vers les centres-bourgs ; secteurs qui présentent un « *fort potentiel d'habiter* »<sup>2</sup>.

#### Poursuivre la transition énergétique des logements

Le parc de logements des périmètres est énergivore. Les secteurs abritent également une population économiquement fragile, ce qui résulte à un taux de ménages en précarité énergétique élevé, jusqu'à 29% à Saint-Bonnet-le-Château (ONPE 2020).

<sup>2</sup> Etude oxalis, 2021, « Le choix résidentiel des ménages sur le territoire de Loire Forez agglomération »

Commune	Nbre de ménages en précarité énergétique (échelle communale)	Soit % de la population communale
Boën-sur-Lignon	411	27%
Saint-Bonnet-le-Château	209	29%
Sury-le-Comtal	315	12%
Totaux	935	19%

Données : Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) de 2021

L'OPAH-RU multisites vise donc à inciter les propriétaires bailleurs et occupants à rénover énergétiquement leur bien dans une démarche d'amélioration plus générale de l'offre. Les rénovations étant plus contraintes dans un contexte de bâti ancien, la problématique patrimoniale est à prendre en compte.

Cet enjeu intervient dans un contexte d'interdiction progressive de la mise en location de logements énergivores (Cf Loi Climat Résilience de 2021).

### **Enjeux spécifiques à Boën-sur-Lignon**

#### **Lutter contre les marchands de sommeil**

Avec la présence d'un parc dégradé important et une population fragile, la commune a constaté la présence d'un parc indigne occupé persistant. En 2017, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 5% des logements (PPPI 2017). Face à cet enjeu, la commune a engagé une dynamique de contrôle et de sanctions avec la mise en place d'un régime d'autorisation préalable de mise en location en 2022, dit « Permis de louer ». Ses résultats sont positifs avec une diminution des situations de non-décence et une vague de vente d'immeubles dégradés auparavant détenus par des propriétaires bailleurs peu scrupuleux.

La commune souhaite maintenir sa dynamique de lutte contre les marchands de sommeil au sein de l'OPAH-RU multisites.

#### **Adapter les logements à la perte d'autonomie**

Face à un fort vieillissement de sa population, corrélé à l'accueil de ménages âgés souhaitant s'installer près des services et des commerces, la commune connaît un fort besoin d'adaptation de son parc immobilier. En effet, le parc ancien de la commune est peu adapté à ce public.

La commune souhaite donc faire de cet enjeu une priorité de l'OPAH-RU multisites, qui permet l'adaptation des logements à l'âge et au handicap par son volet incitatif.

### **Enjeu spécifique à Saint-Bonnet-le-Château**

#### **Accueillir des ménages aux revenus intermédiaires**

La commune a ciblé cet enjeu particulier afin de poursuivre un objectif de mixité sociale, de renouvellement et d'accueil de nouvelles populations. L'OPAH-RU multisite vise à y répondre par l'objectif de production de logements conventionnés intermédiaires (à ce jour appelé « Loc'Avantages Loc'1 »), par l'adaptation d'un parc vacant et dégradé à la demande des ménages actuels et enfin par la diversification des typologies de logements.

### **Enjeu spécifique à Sury-le-Comtal**

#### **Accompagner les ménages les plus modestes**

La commune a ciblé cet enjeu dans un objectif d'accompagnement des ménages les plus modestes, plus concentrés dans le centre-bourg. Dans la commune, 21% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté et 23% sont éligibles à l'ANAH (Filocom 2019). La mauvaise qualité des logements associée à la fragilité des populations des centres-bourgs font du volet social de l'OPAH-RU multisites un enjeu important afin de pouvoir accompagner les habitants dans leur projet de rénovation et de les maintenir sur le secteur. L'OPAH-RU multisites vise ces populations en priorité.

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

### **Article 3 – Volets d'action**

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

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

Le volet urbain de la présente OPAH-RU multisites s'inscrit dans le projet de territoire global des trois communes concernées, qui s'articule avec la convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) démarrée en 2022. Cette convention vise à requalifier les centres-bourgs par des actions sur la réhabilitation de l'habitat, l'activité économique et commerciale, les modes de déplacement, les espaces publics et le patrimoine. Les moyens et les actions à mettre en œuvre sont déclinés dans la convention Petites Villes de Demain de la même année.

L'OPAH-RU multisites, en tant que volet habitat de l'ORT, s'appuiera sur les transformations urbaines pour encourager les propriétaires à rénover leurs logements. En parallèle, elle prolongera la dynamique de requalification des centres-bourgs dans l'espace privé.

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

Boën-sur-Lignon :

- Recyclage d'une ancienne gare routière (située en entrée de ville) en un parc urbain dit "Parc Syveton" (livré)
- Reconversion de l'ancien hôpital en un nouvel équipement public et privé dit « Espace Celadon », (livré)
- Rénovation énergétique de l'école
- Recyclage des ilots Saint-Jean, Lignon et Jean-Baptiste David (en cours)
- Modernisation et rénovation énergétique du foyer résidence l'Astrée (en cours)
- Restructuration de 2 locaux commerciaux place de l'Hôtel de ville (*à venir*)
- Aménagement du haut de la place Carnot (*à venir*)
- Réaménagement de la traversée de bourg (*à venir*)

Saint-Bonnet-le-Château :

- Aménagement des espaces publics du centre-bourg (*livré*)
- Recyclage d'une friche, rue Dessous les Remparts : création d'un cheminement touristique et d'un parking couvert (*livré*)
- Recyclage de l'ilot « Cœur historique » (en cours)
- Rénovation de la collégiale (en cours)
- Reconversion d'une friche industrielle (*à venir*)
- Création d'un nouvel équipement sportive et recyclage de l'ancien gymnase (*à venir*)

Sury-le-Comtal :

- Requalification des espaces publics de l'axe Onze novembre et des places publiques attenantes (livré)
- Opération de renouvellement urbain du site Thivel (en cours)
- Opération de renouvellement urbain du site du Lavoir (en cours)
- Réaménagement de la place Louis Girodier et recyclage de l'ilot rue Jordan (*à venir*)

##### **3.1.2 Objectifs**

Les objectifs sont :



- ✓ L'amélioration du cadre de vie et l'accompagnement des projets de requalification portés par les collectivités sur les espaces publics, par la réhabilitation d'immeubles sur des secteurs à enjeux,
- ✓ Freiner la dévitalisation des secteurs OPAH-RU par la production d'une offre de logement diversifiée et qualitative,
- ✓ Favoriser les réhabilitations d'immeubles, le réinvestissement des locaux vacants et la mise en valeur des formes urbaines caractéristiques de ces bourgs pour contribuer au regain d'attractivité.

Ce volet revêt une dimension fortement transversale, sa réussite est à la fois une condition et une conséquence de la politique de revitalisation des centres-bourgs développée. Une mise en relation forte avec les acteurs et partenaires du programme PVD est nécessaire à la réussite de ce volet.

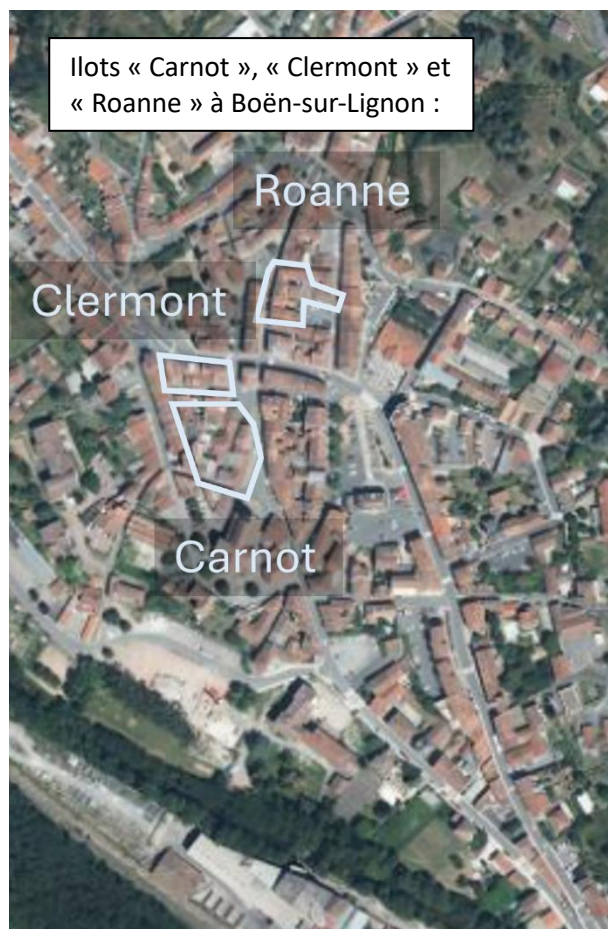
### **3.2. Volet foncier**

#### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence :

- L'existence d'un parc dégradé et vacant diffus sur les centres-bourgs,
- Des secteurs qui concentrent particulièrement cet habitat dégradé.

Des bâtiments et des ilots prioritaires ont été définis dans chaque commune, afin de hiérarchiser des interventions. Le traitement de ces immeubles et ilots répond aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et non-décent mais aussi d'amélioration de l'habitabilité générale et d'attractivité des centres-bourgs.







Les résultats des études d'ilots ont conduit à organiser l'intervention foncière de l'OPAH-RU multisites en deux étapes d'intervention :

#### Suivi d'immeubles prioritaires :

Une liste d'immeubles prioritaires (détaillée en annexe) a été établie, croisant dégradation, vacance et emplacement stratégique. Les immeubles prioritaires ciblent les immeubles hors-marchés, pour qui la seule politique incitative n'a à ce jour pas abouti à leur réhabilitation. Cette liste est amenée à être modifiée au cours de l'OPAH-RU (ajout ou retrait d'adresses). La priorité sera donnée aux adresses les plus proches de projets urbains structurants.

Dans une première phase de recensement et de prise de contact, les communes inciteront les propriétaires de ces immeubles à rénover leur bien pour une remise sur le marché.

A l'issue de la première année d'animation, il sera validé en comité de pilotage :

- L'opportunité de réaliser une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ainsi que le volume d'immeubles possiblement concernés,
- La réalisation d'étude de faisabilité complémentaires sur des îlots ou immeubles à enjeux sur lesquels une intervention foncière pourrait être envisagée (par exemple dans le cadre des conventions avec EPORA).

Durant toute la durée du dispositif, la mise en place d'actions coercitives sera étudiée au cas-par-cas jusqu'à une possible intervention publique foncière.

#### Intervention foncière dès le lancement de l'OPAH-RU pour 5 parcelles à Boën-sur-Lignon :

L'étude pré-opérationnelle a investigué l'îlot « Roanne » à Boën-sur-Lignon composé de huit parcelles situées au nord du centre-bourg (parcelles AL972, AL546, AL545, AL971 et AL758).

Deux des parcelles présentent des immeubles très dégradés, dont un complètement enclavé dans l'îlot. La proposition de recomposition urbaine qui en ressort préconise des démolitions et des raccordements de parcelles pour cinq d'entre elles. Une étude de faisabilité RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière) sera lancée dès le démarrage de l'OPAH-RU multisites afin de pouvoir envisager une mise en œuvre opérationnelle en années 3 à 5 de l'OPAH-RU multisites.

## ILOT TEST – Roanne

### Proposition de recomposition de l'îlot :

Rénovation lourde. Rachat de la parcelle 971 par la commune et annexion de la partie porche de la parcelle 972. Création d'une terrasse à l'arrière.

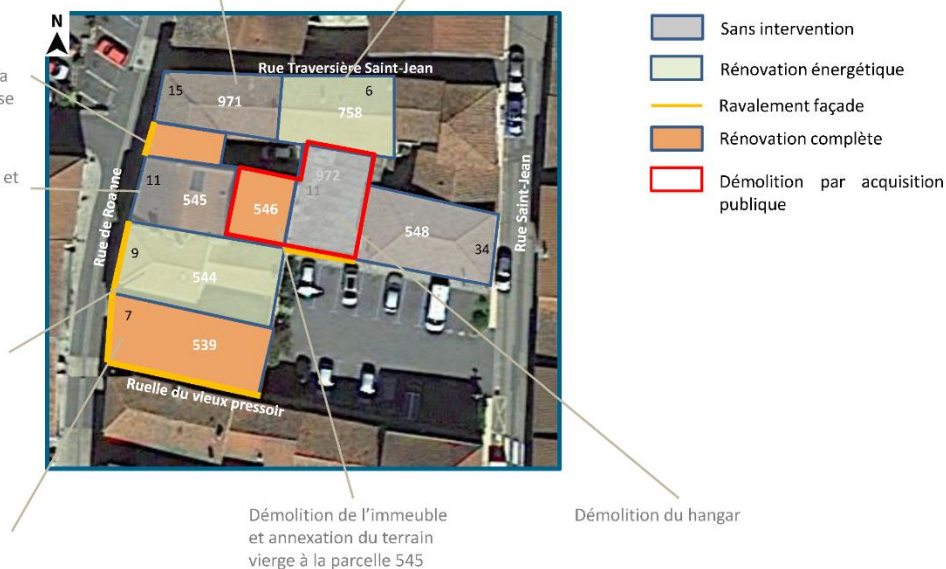
Création d'ouvertures de terrasses et balcon à l'arrière de la parcelle

Rénovation énergétique PO

Revente PO pour investisseur PB. Découpe en plusieurs logements. Etudier la possibilité de réaliser une tropézienne au niveau de la toiture du bâtiment annexe. Suivi en immeuble prioritaire de l'OPAH

Revente pour investisseur PB. Avec annexion parcelle 972

Rénovation énergétique PO



## Articulation de l'OPAH-RU avec les procédures coercitives

L'objectif final est bien le traitement de toutes les situations préoccupantes. Dans l'absence d'un engagement volontariste du propriétaire occupant ou bailleur, le recours à une procédure coercitive pourra être décidée par le maître d'ouvrage sur les îlots qui auront été sélectionnés auparavant. Le maître d'ouvrage aura alors à sa charge la mise en place des procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (arrêté de mise en sécurité, Déclaration d'Utilité Publique etc), ainsi que le montage des dossiers de financement au titre de RHI-THIRORI de l'ANAH.

A défaut de l'intervention du propriétaire, les travaux d'office seront réalisés à ses frais, et une procédure d'expropriation pourra être engagée en fonction de l'intérêt du bâtiment pour le projet

En parallèle, une veille foncière sera mise en place sur le périmètre d'OPAH-RU tout au long de l'opération pour saisir les opportunités d'acquisition de bâtiments et d'identifier les immeubles où il pourrait y avoir nécessité d'une intervention foncière.

Les éventuelles interventions foncières qui seront réalisées pourront trouver appui auprès de l'EPORA dans le cadre de conventionnement avec les communes. L'EPORA sera associé au comité technique de suivi des immeubles prioritaires en qualité de partenaire opérationnel de premier plan.

Les communes se sont également engagées à réserver une enveloppe de budget spécifiquement dédiée à d'éventuels travaux d'office à hauteur de 50 000€ par commune.

### **3.2.2 Objectifs**

Les objectifs de ce volet découlent des deux étapes d'intervention exposées :

- ✓ Remise sur le marché d'immeubles hors-marché vacants et dégradés,
- ✓ Recomposition urbaine de l'ilot « Roanne » à Boën-sur-Lignon.
- ✓ Poursuite du traitement de l'ilot « cœur historique » à Saint-Bonnet-le-Château, des tènements Thivel et Lavoir à Sury-le-Comtal et de l'ilot St Jean / Baldigny / Lignon à Boën-sur-Lignon
- ✓ Initiation du travail sur l'ilot de la « Châtelaine » à Saint-Bonnet-le-Château

Indicateurs :

- Études complémentaires menées (faisabilité, calibrage),
- Procédures menées (RHI-THIRORI, ORI),
- Nombre d'immeubles prioritaires réhabilités,
- Nombre de logements remis sur le marché.

### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Le volet immobilier de l'OPAH-RU multisites poursuit un objectif d'amélioration globale de l'habitat privé existant ainsi que la production de logement locatifs conventionnés abordables via le dispositif Loc'Avantages. L'OPAH-RU multisites se concentrera particulièrement sur le volume important de logements dégradés et/ou vacants des centres-bourgs. La remise sur le marché de ces logements vise à maintenir les populations actuelles et à en accueillir de nouvelles et notamment familiales par l'adaptation de logements à la demande.

La commune de Boën-sur-Lignon, par son Permis de louer, appuie cette démarche par le contrôle en amont de la qualité du parc locatif. Sury-le-Comtal et Saint-Bonnet-le-Château s'engagent dans une démarche de réflexion à la mise en place d'un Permis de louer en parallèle du démarrage de l'OPAH-RU.

Les actions du volet immobilier sont appuyées par le règlement d'aides communautaires du PLH de LFA qui instaure :

- Des primes à la rénovation énergétique,
- Des primes à la réhabilitation de logements dégradés,
- Des primes à l'adaptation à l'âge et au handicap,
- Des primes à la remise sur le marché de logements vacants (avec un bonus pour les biens situés en CB et pour les primo-accédants)
- Des primes au conventionnement de logements,
- Des primes à la rénovation de biens ayant un impact patrimonial.

Ces primes, cumulables avec les aides de l'ANAH, visent à inciter les propriétaires et les bailleurs à rénover, particulièrement dans les centres-bourgs qui disposent de bonifications particulières. Ce règlement d'aides financière émane du PLH actuellement en vigueur sans visibilité sur le maintien de ces aides dans le futur PLH qui sera approuvé courant 2028.

Les actions du volet immobilier sont également soutenues par les communes de Boën-sur-Lignon, Sury-le-Comtal et Saint-Bonnet-le-Château par :

- Des abondements supplémentaires à l'OPAH-RU multisites, qui seront détaillés dans des règlements communaux propres,
- Des aides aux ravalements de façades sur les secteurs de l'OPAH-RU.

### **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs sont :

- ✓ L'amélioration du parc immobilier,
- ✓ La production d'une offre locative conventionnée de qualité et économe en énergie,
- ✓ La réduction de la vacance de longue durée par la remise sur le marché de biens vacants et dégradés,
- ✓ Le maintien sur le territoire et l'accueil de nouveaux ménages par la fluidification des parcours résidentiels.

Pendant les cinq années de l'OPAH-RU multisites, le volume de réhabilitation visé est le suivant : 174 logements et 6 copropriétés. L'objectif de rénovation de 174 logements se divise entre 99 rénovations destinées à des propriétaires occupants et 75 à des logements locatifs (dont 57 logements conventionnés et 18 non-conventionnés) et 6 copropriétés.

Objectifs de réhabilitation par logements	Boën-sur-Lignon	Saint-Bonnet-le-Château	Sury-le-Comtal	Total
Propriétaires occupants (PO)	36	32	31	99
Propriétaires bailleurs (PB)	26	24	25	75
- Dont logements conventionnés (via Loc'Avantages)	19	19	19	57
- Dont non-conventionnés	7	5	6	18
Copropriétés	2	2	2	6
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>180</b>

Indicateurs :

- Nombre de logements rénovés par nature des rénovations (énergie, dégradation...),
- Nombre de logements rénovés par statut de propriété (bailleurs, propriétaires occupants...),
- Niveaux de loyers appliqués des logements rénovés (locatifs conventionnés),
- Nombre d'accédants bénéficiant de l'OPAH-RU multisites,
- Composition familiale des PO bénéficiaires de l'OPAH multisites,
- Coût des travaux de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

### **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI)**

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue une priorité pour l'OPAH-RU multisites. Le volume de logements dégradés est important. L'étude pré-opérationnelle a repéré 235 parcelles visiblement dégradées, abritant environ 370 logements potentiellement concernés, soit 14% des logements des périmètres. Parmi eux, entre 44% et 48% sont vacants, soit une majorité de logements potentiellement dégradés et occupés. Comme vu plus haut, la commune de Boën-sur-Lignon a d'ores et déjà mis en place un Permis de louer, qui permet de détecter l'habitat indigne avant sa mise en location.

La mise en œuvre de l'ensemble des outils de repérage et de détection de l'habitat indigne et dégradé est primordiale. Les signalements devront être centralisés sur la plateforme « Signal Logement » (anciennement « Histologe ») dont le territoire est doté.

Loire Forez agglomération coordonne actuellement la lutte contre l'habitat indigne à travers les Groupes de Lutte contre l'Habitat Indigne et Energivore (GLHIE), organisés via le PIG 5 LFA. Ils regroupent différents

acteurs : ARS, DDT, Département, Agglomération, Communes, CAF, ADIL, CCAS, travailleurs sociaux, organismes de tutelles, opérateurs OPAH et PIG. L'objectif de ces groupes est de partager l'information, coordonner les actions des différents acteurs (notamment caractérisation de désordres et accompagnement au relogement des ménages) et servir de lieu-ressource pour les communes. Ces groupes sont un outil important pour résorber des situations d'indignité qui nécessitent un temps long dans un contexte réglementaire complexe et multi-partenarial. Sur la durée du PIG 5 LFa (en cours jusqu'en 2027), l'OPAH-RU se greffera aux GLHIE du PIG LFa. Au terme du PIG et en cas de non-reconduction, l'OPAH-RU organisera ses propres GLHIE sur ses secteurs. Les GLHIE se réunissent quatre fois par an.

Outre les mesures incitatives à la réalisation de travaux mise en place par la présente OPAH-RU multisites, chaque collectivité veillera également à mettre en œuvre si nécessaire les pouvoirs de police des maires ou du Préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne : infractions au règlement sanitaire départemental (RSD), arrêtés de mise en sécurité, travaux d'office, et toute autre procédure jugée nécessaire/pertinente.

### **3.4.2 Objectifs**

Les objectifs sont :

- ✓ Le repérage le plus exhaustif possible de l'habitat indigne,
- ✓ La qualification des désordres des logements indignes et leur traitement,
- ✓ La résolution des situations d'habitat indigne, tant pour les propriétaires occupants que les locataires,
- ✓ L'accompagnement des propriétaires dans la mise aux normes de leurs biens,
- ✓ L'amélioration de la qualité du parc.

Pendant les cinq années de l'OPAH-RU multisites, le volume de réhabilitation de logements dégradés (occupés ou vacants) est le suivant : 71 logements très dégradés dont 26 concernant des propriétaires occupants.

<b>Objectifs de réhabilitation par logements</b>	<b>Boën-sur-Lignon</b>	<b>Saint-Bonnet-le-Château</b>	<b>Sury-le-Comtal</b>	<b>Total</b>
Propriétaires occupants	7	7	12	<b>26</b>
Propriétaires bailleurs - Logements conventionnés (via Loc'Avantages)	15	15	15	<b>45</b>
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>71</b>

Indicateurs :

- Nombre de signalements et issues (à moyen et long terme),
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de la LHI,
- Nombre de logements rénovés dans le cadre de la LHI,
- Procédures coercitives menées,
- Volume de projets abandonnés et causes.

## **3.5. Volet copropriété en difficulté**

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

Les copropriétés sont minoritaires dans les secteurs de l'OPAH-RU multisites, évaluées à 16% du parc (soit environ une centaine). Elles sont d'assez petite taille, environ 4 logements en moyenne. Plus de la moitié ne sont pas inscrites au RNIC, Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (sachant qu'il s'agit d'une condition obligatoire d'accès aux aides de l'ANAH).

L'étude pré-opérationnelle a repéré un faible volume de copropriétés en état de dégradation manifeste

(seulement 6). Toutefois, ce repérage ne présage pas d'éléments de dégradation intérieure et notamment dans les parties communes. En outre, le fait qu'un grand nombre de copropriétés ne soient pas enregistrées accroît la probabilité que certaines présentent des manquements en matière d'assurance responsabilité civile ou d'entretien, en raison d'un déficit d'information, de différends ou d'un défaut de coordination entre les copropriétaires. Enfin, sans instances et comptes bancaires dédiés, il est peu probable que les copropriétaires enclenchent des travaux d'ampleur, que la rénovation énergétique ou la non-décence nécessitent. Ainsi le volet des copropriétés est un vivier de potentielles dégradations, plus délicates à résorber quand elles ne sont pas organisées.

L'OPAH-RU multisites vise alors à accompagner et réhabiliter les copropriétés dégradées des centres-bourgs. Dans la perspective d'un dossier éligible aux aides de l'ANAH « Copropriétés dégradées », l'OPAH-RU mettra à disposition une ingénierie capable d'accompagner les petites copropriétés à leur structuration : diagnostic multicritère dont les volets gestion et financier, recherche de stratégies de redressement, définition d'un programme de travaux. Le programme de travaux pourra inclure de la réhabilitation énergétique si nécessaire. Enfin, pour répondre à ces enjeux, les collectivités pourront s'appuyer sur :

- l'expérimentation petites copropriétés de l'ANAH si la situation de la copropriété s'y prête ;
- l'ADIL et Renov'Actions 42 qui développent conjointement une mission d'accompagnement sur-mesure à la gouvernance des copropriétés.

Ce volet est appuyé par le PLH de LFA avec la prime « Forez'nover Copros » qui vient compléter Ma Prim'Copro en participant au financement des travaux d'économie d'énergie des copropriétés (travaux de remise aux normes exclus)

### **3.5.2. Objectifs**

Les objectifs poursuivis sont :

- ✓ Favoriser l'organisation juridique des copropriétés pour leur permettre d'assurer un entretien pérenne du bâti,
- ✓ Repérer et mettre en sécurité les copropriétés dégradées,
- ✓ Lutter contre l'habitat indigne en copropriété,
- ✓ Inciter les copropriétaires à entretenir leur bien et engager des travaux d'amélioration et notamment des parties communes.

La convention d'OPAH-RU ne présente pas de liste d'adresses de copropriétés à cibler, mais un objectif de 2 copropriétés par commune sur la durée de l'OPAH-RU, soit 6 copropriétés au total. Les copropriétés étant en moyenne assez petites, 6 copropriétés représentent en moyenne entre 20 et 30 logements en tout.

<b>Objectifs de réhabilitation par copropriété</b>	<b>Boën-sur-Lignon</b>	<b>Saint-Bonnet-le-Château</b>	<b>Sury-le-Comtal</b>	<b>Total</b>
Copropriétés dégradées	2	2	2	6

Indicateurs :

- Nombre de copropriétés conseillées,
- Nombre de diagnostics de copropriétés réalisés,
- Nombre de copropriétés inscrites au RNIC pendant l'OPAH-RU multisites,
- Nombre de dossiers ANAH « copropriétés dégradées »,
- Nature et coût des travaux réalisés,
- Volume de projets abandonnés et causes.

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

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

Le parc de logements des trois centres-bourgs est assez ancien (entre 58% et 61% de logements datant de 1900 ou avant) et abrite une population fragile, ces éléments expliquent la présence d'une précarité énergétique marquée dans les centres-bourgs. Le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique est une extension nécessaire à l'ambition d'amélioration générale du parc privé de ces centres-bourgs et d'adaptation à la demande actuelle.

Ce volet vise à réduire les émissions énergétiques des logements, 2<sup>e</sup> secteur le plus consommateur d'énergie en France avec 47% de la consommation énergétique nationale (Ademe, 2022). Les émissions de gaz à effet de serre sont particulièrement visées, par la réduction des moyens de chauffage carbonés notamment. L'énergie grise, l'énergie consommée pour la production et le recyclage d'un produit, est également visée avec la promotion de l'usage de matériaux biosourcés lors des chantiers bénéficiaires de l'OPAH-RU multisites et plus globalement l'ambition de réduction de l'artificialisation des sols par le réinvestissement de logements vacants en centre-bourg.

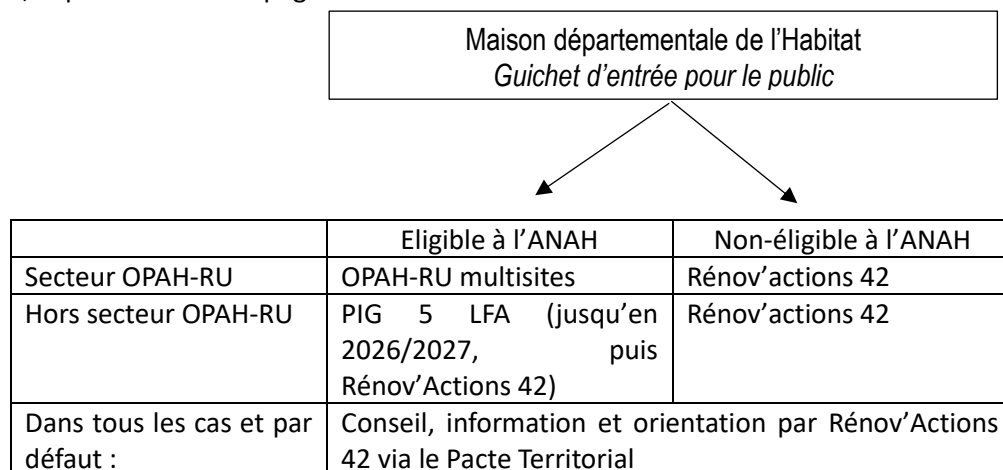
#### **Articulation avec le Pacte Territorial :**

L'OPAH-RU multisites vise donc une amélioration générale de la performance énergétique des logements des centres-bourgs. Pour ce faire, une coordination rapprochée entre les 3 collectivités de l'OPAH-RU multisites, LFa via le PIG 5 et l'Espace Conseil France Rénov' du secteur : Rénov'Actions 42 est indispensable. L'ensemble de ces acteurs devront communiquer et partager les informations des potentiels bénéficiaires de l'OPAH-RU qu'ils reçoivent ou contactent.

Dans le cadre du Pacte territorial, l'Espace Conseil France Rénov' prend en charge les missions « d'amont » suivantes :

- Dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels,
- Missions d'information, de conseil et d'orientation des ménages

En résumé, le public est accompagné comme suit :



#### **Pour le logement individuel :**

L'OPAH-RU multisites vise à accompagner les propriétaires occupants ou bailleur (en conventionnement ou hors conventionnement) dans leurs travaux de rénovation énergétique au sens des missions « Mon

Accompagnateur Renov » selon l'arrêté du 21 décembre 2022 et ses éventuelles évolutions réglementaires ; la performance énergétique faisant partie des conditions d'éligibilité du dispositif Maprime Renov, Loc'Avantages et Maprime Logement Décent (pour la résorption de la dégradation).

Pour les copropriétés :

L'OPAH-RU prévoit des objectifs « copropriétés dégradées » qui peuvent comprendre de la rénovation énergétique, sans qu'elle soit spécifiquement ciblée. Les objectifs généraux présentés ci-dessous n'incluent donc pas les copropriétés.

Dans tous les cas, l'OPAH-RU multisites veillera à intégrer les problématiques patrimoniales aux conseils apportés aux propriétaires.

### **3.6.2 Objectifs**

Les objectifs sont les suivants :

- ✓ Inciter les ménages modestes à engager des travaux de rénovation énergétique globale,
- ✓ Inciter les propriétaires bailleurs à engager des travaux de rénovation énergétique globale, dans un contexte d'interdiction de mise en location des passoires énergétiques à court terme,
- ✓ La réalisation de travaux de rénovation énergétique respectueux des qualités patrimoniales et architecturales des bâtiments du centre ancien, réalisés avec des matériaux et techniques adaptés aux caractéristiques du bâti
- ✓ La réduction du volume de logements énergivores.

Pendant les cinq années de l'OPAH-RU, le volume de réhabilitations énergétiques (logements occupés ou vacants) est le suivant : 131 logements au total dont 60 concernent les propriétaires occupants et 71 des logements locatifs (dont 53 logements conventionnés et 18 non-conventionnés). Ce volume comprend les objectifs de réhabilitation des logements très dégradés.

<b>Objectifs de réhabilitation énergétique par logements</b>	<b>Boën-sur-Lignon</b>	<b>Saint-Bonnet-le-Château</b>	<b>Sury-le-Comtal</b>	<b>Total</b>
Propriétaires occupants :	19	17	24	<b>60</b>
-Dont économie d'énergie seule	12	10	12	34
-Dont réhabilitation globale	7	7	12	26
Propriétaires bailleurs :	25	23	23	<b>71</b>
-Dont logements conventionnés (via Loc'Avantages)	18	18	17	53
-Dont Maprime Renov Bailleurs modestes (sans conventionnement)	7	5	6	18
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>47</b>	<b>131</b>

Indicateurs :

- Nombre de visites techniques réalisées (volet énergie),
- Nombre de logements rénovés énergétiquement,
- Nature des travaux réalisés,
- Gain énergétique moyen des rénovations et étiquettes énergétiques des projets de rénovation,
- Coûts des travaux de rénovation énergétique au m²,
- Volume des abandons et causes.



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

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Le vieillissement de la population est prégnant pour les communes de Boën-sur-Lignon et Saint-Bonnet-le-Château particulièrement : entre 40 et 42% des habitants ont plus de 60 ans, 1 habitant sur 5 a plus de 75 ans. Moins marqué à Sury-le-Comtal (22% de plus de 60 ans), le centre-bourg revêt malgré tout une fonction de centralité qui accueille des ménages âgés souhaitant s'installer près des services et des commerces. On observe ainsi dans les trois centres-bourgs une demande résidentielle de ménages âgés en parallèle du vieillissement des habitants actuels.

Le parc de logements des centres-bourgs ne répond pas aux attentes de ces ménages : peu accessibles (de plain-pied ou équipés d'un ascenseur) et inconfortables. Ce volet de l'OPAH-RU vise donc à adapter les logements pour répondre à la demande via le dispositif ANAH Mapprime Adapt (selon le décret du 22 décembre 2023). L'adaptation des logements des centres-bourgs répond aussi à l'enjeu de fluidification du parcours résidentiel en permettant aux ménages âgés de se rapprocher des commerces et services tout en libérant des logements sous-occupés.

Un travail partenarial sera engagé avec les acteurs locaux : Département, MDPH, Caisses de retraites, CAF, MSA, ADMR du secteur, travailleurs sociaux du secteur et tout acteur pertinent, afin de diffuser l'information, faire remonter des besoins et mobiliser des financements supplémentaires.

En complément, le public pourra bénéficier des permanences d'ergothérapeutes de la Maison de l'habitat du secteur pour disposer de conseils notamment sur les aides techniques pouvant être mise en œuvre.

#### **3.7.2 Objectifs**

Pendant les cinq années de l'OPAH-RU, le volume d'adaptation de logements est le suivant : 39 logements

Objectifs de réhabilitation par logements	Boën-sur-Lignon	Saint-Bonnet-le-Château	Sury-le-Comtal	Total
Propriétaires occupants : adaptation à l'âge et au handicap	17	15	7	39

#### **Indicateurs :**

- Nombre de logements adaptés à l'âge et au handicap,
- Nombre de visites techniques réalisées (volet adaptation),
- Volume de projets abandonnés et causes,
- Coût des travaux d'adaptation au m².

### **3.8 Volet social**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

La mauvaise qualité des logements associée à la fragilité des populations des centres-bourgs de l'OPAH-RU multisites (21% à 31% des ménages sous le seuil de pauvreté dans les trois communes contre 10% à l'échelle de l'agglomération) font du volet social de l'OPAH-RU multisites un enjeu important afin de pouvoir accompagner les habitants dans leur projet de rénovation et de les maintenir sur le secteur, particulièrement dans le cas où des relogements seraient nécessaires. En effet, en fonction de la mise en œuvre des volets fonciers et de lutte contre l'habitat indigne, un appui social aux ménages dont le relogement temporaire ou définitif doit être envisagé. De plus, le dispositif opérationnel devra permettre d'opérer de la médiation entre occupants et propriétaires et faire le lien avec les différents partenaires sociaux en fonction des besoins.

De plus, les coûts de travaux de sortie d'insalubrité ou de dégradation peuvent être très élevés et même si les niveaux de financements atteignent de hauts niveaux, l'avance des différentes subventions et les restes-à-charge sont un facteur de renoncement aux travaux. Afin de pallier ces freins, le dispositif opérationnel devra assurer :

- La mobilisation de l'ensemble des aides financières : ANAH, collectivités, caisses de retraites, CAF, Fondation pour le Logement, Maison de l'Habitat, MSA et tout financeur mobilisable,
- L'orientation des ménages sur les prêts adaptés : éco-prêt à taux zéro, structures porteuses du microcrédit personnel de la Banque de France, prêts sociaux spécifiques (CCAS, Action Logement...),
- La mobilisation des avances et acomptes de l'ANAH,
- La mobilisation du Fond Procivis pour le préfinancement des travaux : ce partenariat est organisé par une convention spécifique entre Procivis et Loire Forez agglomération. Dans un souci de cohérence, pour les dossiers qui seront préfinancés, les communes préfinanceront également leurs abondements propres.

Enfin, le volet social de l'OPAH-RU est également illustré par l'objectif de production de 57 logements conventionnés à loyers intermédiaires et sociaux sur les secteurs.

### **3.8.2 Objectifs**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- ✓ Solvabiliser des ménages en précarité pour assurer la réhabilitation de leur logement,
- ✓ Produire des logements abordables (conventionnés),
- ✓ Produire des logements réservés à un public modeste (conventionnés),
- ✓ Gratuité de l'accompagnement des ménages en OPAH-RU, pris en charge par la collectivité.

Indicateurs :

- Nombre de logements conventionnés produits,
- Nombre de ménages accompagnés dans leur projet de rénovation,
- Part des ménages modestes et très modestes parmi les ménages accompagnés,
- Plans de financement des projets de travaux financés.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

La préservation de la qualité et de la diversité architecturale et patrimoniale est un enjeu prioritaire de l'OPAH-RU multisites car elle contribue à la mise en valeur et l'attractivité des centres-bourgs. La commune de Saint-Bonnet-le-Château revêt un caractère particulier par son classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les nombreux bâtiments dégradés et vacants des centres-bourgs impactent la pérennité de la qualité architecturale de ces secteurs par l'absence d'entretien principalement. L'étude pré-opérationnelle a aussi identifié un certain nombre d'immeubles réhabilités de manière inadaptée, sans les autorisations d'urbanisme adéquates. De plus, le contexte actuel d'incitation appuyée à la réhabilitation énergétique des logements a pu déclencher des rénovations hors de toute prise en compte de la nature ancienne du bâti, par exemple des isolants ou enduits peu perméables sur des maçonneries de pierre anciennes, qui à terme peuvent provoquer des désordres importants sur le bâti.

Ainsi, l'OPAH-RU multisites vise à préserver l'identité architecturale des centres-bourgs et à maintenir la qualité environnementale. Elle s'attachera à sensibiliser les propriétaires sur cette question ainsi qu'à leur transmettre les bonnes pratiques de rénovation. Le volet énergétique, sensible en contexte ancien, sera plus particulièrement visé. Un travail de coordination sera mené avec les services urbanismes des communes, le service architecte-conseil du Département de la Loire, les ABF (Architecte des Bâtiments de France) de secteur

ainsi que le service Pays d'art et d'histoire du Forez.

Cette attention doit se faire en complément d'une approche environnementale globale avec la prise en compte de facteurs extérieurs au logement. L'OPAH-RU multisites vise des réhabilitations de logements qui prennent en compte le bruit (aux abords des routes passantes), la création d'extérieurs (balcons, terrasses, cours), la création de communs.

Ce volet est appuyé par des abondements financiers supplémentaires des collectivités :

- Prime « impact patrimonial » du PLH de Loire Forez agglomération,
- Abondements supplémentaires communaux qui bénéficieront aux projets à fort impact qualitatif,
- Plans façades des communes.

Ces aides, de LFa et des communes, sont soumises au vote annuel des budgets. L'instruction de ces dossiers sera réalisée par LFa et les communes.

### **3.9.2 Objectifs**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- ✓ Augmenter la qualité architecturale et environnementale des centres-bourgs,
- ✓ Révéler la qualité patrimoniale du bâti et des espaces publics,
- ✓ Conseiller et accompagner les propriétaires, promouvoir des rénovations respectueuses du bâti ancien.

Indicateurs :

- Nombre de dossiers instruits en commune des plans façades
- Nombre de dossiers instruits à LFa pour l'aide à l'impact patrimonial (aide PLH)

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH (par année)**

Les objectifs globaux sont évalués :

- à 174 logements, répartis comme suit :
  - 99 logements occupés par leur propriétaire
  - 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- et 6 copropriétés dégradées (équivalent entre 20 et 30 logements).

Nombre de logements aidés (ANAH)	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>99</b>
dont logements indignes ou très dégradés	4	6	7	5	4	26
et dont à Boën-sur-Lignon	1	2	2	1	1	7
et dont à Saint-Bonnet-le-Château	1	2	2	1	1	7
et dont à Sury-le-Comtal	2	2	3	3	2	12
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	6	8	8	6	34
et dont à Boën-sur-Lignon	2	2	3	3	2	12
et dont à Saint-Bonnet-le-Château	2	2	2	2	2	10
et dont à Sury-le-Comtal	2	2	3	3	2	12
dont aide pour l'autonomie de la personne	6	7	10	9	7	39
et dont à Boën-sur-Lignon	3	3	4	4	3	17

<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	2	3	4	3	3	15
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	1	1	2	2	1	7
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>75</b>
dont logements indignes ou très dégradés (Loc'Avantages Dégradé, conventionnement)	6	9	9	9	8	41
<i>et dont à Boën-sur-Lignon</i>	2	3	3	3	3	14
<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	2	3	3	3	3	14
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	2	3	3	3	2	13
dont logements de lutte contre la précarité énergétique (Loc'Avantages Habiter Mieux, conventionnement)	0	0	6	6	0	12
<i>et dont à Boën-sur-Lignon</i>	0	0	2	2	0	4
<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	0	0	2	2	0	4
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	0	0	2	2	0	4
dont travaux de salubrité RSD ou non-décence (Loc'Avantages RSD, conventionnement)	0	1	3	0	0	4
<i>et dont à Boën-sur-Lignon</i>	0	0	1	0	0	1
<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	0	0	1	0	0	1
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	0	1	1	0	0	2
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (MPR PA PB TMO et MO - sans conventionnement)	3	3	4	4	4	18
<i>et dont à Boën-sur-Lignon</i>	1	1	1	2	2	7
<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	1	1	1	1	1	5
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	1	1	2	1	1	6
<b>Copropriétés dégradées (équivalent entre 20 et 30 logements)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
dont aide au redressement de copropriétés dégradées	0	0	0	3	3	6
<i>et dont à Boën-sur-Lignon</i>	0	0	0	1	1	2
<i>et dont à Saint-Bonnet-le-Château</i>	0	0	0	1	1	2
<i>et dont à Sury-le-Comtal</i>	0	0	0	1	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>180</b>

#### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH (par commune)

Les objectifs globaux sont répartis par communes comme suit :

Nombre de logements aidés (ANAH)	Boën-sur-Lignon	Saint-Bonnet-le-Château	Sury-le-Comtal	Totaux
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>99</b>
Lutte contre la précarité énergétique	12	10	12	34
Adaptation à l'âge et au handicap	17	15	7	39
Réhabilitation globale	7	7	12	26
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>75</b>

Réhabilitation globale	<i>avec convention- nement</i>	14	14	13	41
Lutte contre la précarité énergétique		4	4	4	12
Travaux de salubrité (RSD) ou non-décence		1	1	2	4
Lutte contre la précarité énergétique (Maprimerenov' Parcours Accompagné - Bailleurs Modestes et Très modestes)	<i>sans convention- nement</i>	7	5	6	18
<b>Copropriétés dégradées (équivalent entre 20 et 30 logements)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Totaux</b>		<b>64</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>180</b>

### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>99</b>
Dont LHI et TD*	4	6	7	5	4	26
Dont MaPrimeRénov' * Parcours accompagné	6	6	8	8	6	34
Dont autonomie*	6	7	10	9	7	39
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>75</b>
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)	0	0	0	0	0	0
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont autres Copropriétés	0	0	0	0	0	0
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0	0
Copropriétés dégradées	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	7	10	17	14	10	58
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	3	5	5	2	17
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

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

#### **5.1. Financements de l'Anah**

##### **5.1.1. Règles d'application**

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

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

##### **5.1.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont **6 123 665€ (hors participation aux travaux d'office)**, selon l'échéancier suivant :

ANAH						
Engagements financiers	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Aides aux travaux</b>	<b>712 576 €</b>	<b>924 078 €</b>	<b>1 144 583 €</b>	<b>1 166 750 €</b>	<b>970 163 €</b>	<b>4 918 150 €</b>
<i>dont aides individuelles</i>	712 576 €	924 078 €	1 144 583 €	1 002 050 €	805 463 €	4 588 750 €
<i>dont aides aux syndicats de copropriété</i>	- €	- €	- €	164 700 €	164 700 €	329 400 €
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>191 495 €</b>	<b>212 395 €</b>	<b>236 515 €</b>	<b>227 015 €</b>	<b>202 095 €</b>	<b>1 069 515 €</b>
<i>dont part fixe</i>	130 735 €	130 735 €	130 735 €	130 735 €	130 735 €	653 675 €
<i>dont part variable</i>	60 760 €	81 660 €	105 780 €	96 280 €	71 360 €	415 840 €
<b>Etude de calibrage RHI/THIRORI</b>	<b>- €</b>	<b>11 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>11 000 €</b>
<b>Poste de chef de projet OPAH-RU</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>125 000 €</b>
<b>MONTANT TOTAL PREVISIONNEL</b>	<b>929 071 €</b>	<b>1 172 473 €</b>	<b>1 406 098 €</b>	<b>1 418 765 €</b>	<b>1 197 258 €</b>	<b>6 123 665 €</b>

Chaque commune s'est engagée à réserver une enveloppe de 50 000€ pour d'éventuels travaux d'office, pour lesquels, s'ils sont engagés, l'ANAH apportera un financement à hauteur de 80% du HT

selon éligibilité.

## **5.2. Financements de la co-maîtrise d'ouvrage**

### **5.2.1. Règles d'application**

Coût de l'ingénierie (pour les dépenses relatives au marché de suivi-animation) :

La co-maîtrise d'ouvrage, partagée entre les communes de Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal s'engagent à participer au coût du suivi-animation au prorata des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU multisites soit :

	Boën-sur-Lignon	Saint-Bonnet-le-Château	Sury-le-Comtal	Total
Objectifs quantitatifs par logement	64	58	58	180
Prorata du coût	36%	32%	32%	100%

Le coût de la mission supplémentaire d'étude de calibrage RHI/THIRORI de Boën-sur-Lignon sera prise en charge par la commune de Boën-sur-Lignon.

Le coût d'éventuelles missions supplémentaires et notamment d'actions coercitives envers des immeubles prioritaires seront pris en charge par les communes concernées.

#### Aides aux travaux :

Les communes de l'OPAH-RU multisites se sont également engagées à des abondements supplémentaires :

- Des aides aux travaux supplémentaires qui bénéficieront aux projets à fort impact qualitatif,
- Des aides aux ravalements de façades.

Ces règlements sont soumis à la validation de chaque conseil municipal. Ces aides sont soumises au vote annuel des budgets de chaque commune. L'instruction de ces dossiers sera réalisée par les communes.

### **5.2.2 Montants prévisionnels de Boën-sur-Lignon**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du co-maître d'ouvrage pour l'opération sont répartis de **354 334 €** répartis selon l'échéancier suivant :

<b>Boën-sur-Lignon</b>						
Engagements financiers	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Co-maîtrise d'ouvrage						
<b>Aides aux travaux :</b>	<b>30 000€</b>	<b>30 000€</b>	<b>30 000€</b>	<b>30 000€</b>	<b>30 000€</b>	<b>150 000€</b>
dont plan façade	23 000€	23 000€	23 000€	23 000€	23 000€	115 000€
dont abondements supplémentaires à l'OPAH-RU	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	35 000€
<b>Aide à l'ingénierie de suivi-animation (part résiduelle après aide de l'ANAH) : 36% du coût</b>	<b>44 017 €</b>	<b>36 493 €</b>	<b>27 810 €</b>	<b>31 230 €</b>	<b>40 201 €</b>	<b>179 751 €</b>
<b>Etude complémentaire</b>	<b>- €</b>	<b>14 583 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>14 583 €</b>



« îlot Roanne » (part résiduelle après aide de l'ANAH)						
Travaux d'office	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	2 000€	10 000€
<b>MONTANT TOTAL PREVISIONNEL</b>	<b>76 017 €</b>	<b>83 076 €</b>	<b>59 810 €</b>	<b>63 230 €</b>	<b>72 201 €</b>	<b>354 334 €</b>

De plus, la commune s'est engagée à réserver une enveloppe de 50 000€ pour d'éventuels travaux d'office, pour lesquels, s'ils sont engagés, l'ANAH peut apporter un financement à hauteur de 80% du HT selon éligibilité. Une étude de calibrage ORI pour l'îlot Saint-Jean sera réalisée pour la commune de Boën-sur-Lignon, raison pour laquelle elle participe à hauteur de 36 % de la valeur du marché, contre 32 % pour Sury-le-Comtal et 32 % pour Saint-Bonnet-le-Château. Cette différence correspond à 25 000 euros de plus pour la commune.

### **5.2.3 Montants prévisionnels de Saint-Bonnet-le-Château**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du co-maître d'ouvrage pour l'opération sont de **274 778 €** au total, répartis selon l'échéancier suivant :

Saint-Bonnet-le-Château						
Engagements financiers Co-maîtrise d'ouvrage	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Aides aux travaux :</b>	<b>21 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>105 000 €</b>
dont plan façade	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	75 000€
dont abondements supplémentaires	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000€
<b>Aides à l'ingénierie de suivi-animation (part résiduelle après aide de l'ANAH) : 32% du coût</b>	<b>39 126 €</b>	<b>32 438 €</b>	<b>24 720 €</b>	<b>27 760 €</b>	<b>35 734 €</b>	<b>159 778 €</b>
<b>Travaux d'office</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>10 000€</b>
<b>MONTANT TOTAL PREVISIONNEL HT</b>	<b>62 126 €</b>	<b>55 438 €</b>	<b>47 720 €</b>	<b>50 760 €</b>	<b>58 734 €</b>	<b>274 778 €</b>

De plus, la commune s'est engagée à réserver une enveloppe de 50 000€ pour d'éventuels travaux d'office, pour lesquels, s'ils sont engagés, l'ANAH peut apporter un financement à hauteur de 80% du HT selon éligibilité.

### **5.2.3 Montants prévisionnels de Sury-le-Comtal**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du co-maître d'ouvrage pour l'opération sont de **344 778 €** au total, répartis selon l'échéancier suivant :

Sury-le-Comtal						
Engagements financiers Co-maîtrise d'ouvrage	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL

<b>Aides aux travaux :</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>175 000 €</b>
dont plan façade	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	140 000 €
dont abondements supplémentaires	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	35 000 €
<b>Aides à l'ingénierie pour le suivi-animation (part résiduelle après aide de l'ANAH) : 32% du coût</b>	<b>39 126 €</b>	<b>32 438 €</b>	<b>24 720 €</b>	<b>27 760 €</b>	<b>35 734 €</b>	<b>159 778 €</b>
<b>Travaux d'office</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>2 000€</b>	<b>10 000€</b>
<b>MONTANT TOTAL PREVISIONNEL</b>	<b>76 126 €</b>	<b>69 438 €</b>	<b>61 720 €</b>	<b>64 760 €</b>	<b>72 734 €</b>	<b>344 778 €</b>

De plus, la commune s'est engagée à réserver une enveloppe de 50 000€ pour d'éventuels travaux d'office, pour lesquels, s'ils sont engagés, l'ANAH peut apporter un financement à hauteur de 80% du HT selon éligibilité.

### **5.3. Financements de Loire Forez agglomération**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du co-maître d'ouvrage pour l'opération sont de 125 000€ au total, répartis selon l'échéancier suivant :

<b>Loire Forez agglomération</b>						
	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Aides à l'ingénierie :</b>	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	125 000€
Portage du poste de chef de projet OPAH-RU dans le cadre du service commun projet urbains (part résiduelle après aide de l'ANAH à hauteur de 50% du montant total)	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	25 000€	125 000€

Loire Forez agglomération participe à l'opération sur la base des aides déclinées dans son Programme Local de l'Habitat et son règlement communautaire des aides financières. Ce règlement instaure :

- Des primes à la rénovation énergétique,
- Des primes à la réhabilitation de logements dégradés,
- Des primes à l'adaptation à l'âge et au handicap,
- Des primes à la remise sur le marché de logements vacants (avec un bonus pour les biens situés en centre-bourg et pour les primo-accédants,)
- Des primes au conventionnement de logements,
- Des primes à la rénovation de biens ayant un impact patrimonial.
- 

Au titre de son PLH actuel ou à venir, Loire Forez agglomération pourra participer aux études RHI/THIRORI/ORI portée par les communes ; sous réserve des enveloppes financières disponibles.

## **Article VI – Engagement complémentaire**

### **6.1. Engagements complémentaires du Département de la Loire**

#### **6.1.1. Volet accompagnement social des ménages**

Le Département de la Loire s'engage à :

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

#### **6.1.2. Volet Adaptation et/ou accessibilité des logements à la perte d'autonomie**

Le Département de la Loire s'engage à :

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

#### **6.1.3. Mise à disposition de la Maison de l'Habitat Loire**

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

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

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

De plus, les Maisons de l'Habitat Loire ont développé des services pouvant être mobilisés par les propriétaires en complément de l'animation portée par l'opérateur qui sera désigné par le maître d'ouvrage. Ainsi, selon la nécessité de la situation, il pourra être mobilisé les permanences d'ergothérapie, le conseiller numérique, les architectes conseils.

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

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

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission des co-maîtres d'ouvrage**

Les communes de Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal se partageront la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU multisites. En collaboration avec Loire Forez agglomération, les maîtres d'ouvrage veilleront au pilotage de l'opération, au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Les communes s'assureront du recrutement et le suivi du prestataire de suivi-animation

Le poste de chef de projet sera porté par Loire Forez agglomération (pour le compte des communes) dans le cadre du service commun "Projets urbains" et co-financé par l'ANAH. L'agent aura notamment pour mission le suivi des projets « Petits villes de demain » dont le pilotage de l'OPAH-RU multisites (suivi de la convention, coordination des acteurs, gestion de la communication et suivi de l'opérateur).

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

###### **Comité de pilotage :**

Le comité de pilotage se réunira une fois par an, sera commun aux trois communes et coordonné par Loire Forez agglomération (via le poste de chef de projet OPAH-RU multisites/PVD). Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Chargé de définir les orientations stratégiques de l'opération, il permet aux partenaires de se réunir et d'acter les décisions.

Le comité de pilotage sera composé de (liste non exhaustive) :

- Élu (maire ou adjoint à l'habitat) de Boën-sur-Lignon,
- Élu (maire ou adjoint à l'habitat) de Saint-Bonnet-le-Château,
- Élu (maire ou adjoint à l'habitat) de Sury-le-Comtal,
- Élu (président ou vice-président à l'habitat) de Loire Forez agglomération en charge de l'habitat,
- Représentants de l'Etat : Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Préfecture, ANAH, Agence Régionale de Santé (ARS),
- Représentant du Département,
- Représentant de l'EPORA,
- Représentant de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
- Représentant de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL),
- Représentant de l'Espace Conseil France Rénov : Rénov'Actions 42,
- Représentant du service Habitat Logement et Aides Individuelles de la CAF,

- Représentant de Procivis,
- L'opérateur de suivi-animation

Coordination et animation : LFa, Service projets urbains / chef de projet OPAH-RU multisites-PVD

#### Le comité technique :

Le comité technique se réunira quatre fois par an. Le comité technique est commun aux trois communes pour ne réunir qu'une fois les partenaires mais les situations communales pourront être balayées commune par commune. Le comité technique aura la charge du pilotage opérationnel de l'OPAH-RU multisites et notamment le suivi des immeubles prioritaires.

Le comité technique sera composé de (liste non exhaustive) :

- DG et/ou technicien de Boën-sur-Lignon,
- DG et/ou technicien de Saint-Bonnet-le-Château,
- DG et/ou technicien de Sury-le-Comtal,
- Techniciens de Loire Forez Agglomération du service Habitat et/ou les chefs de projets PVD (réfèrent communal) du service Projets Urbains,
- Représentant de l'EPORA,
- Représentant de l'Espace Conseil France Rénov : Rénov'Actions 42,
- L'opérateur de suivi-animation.

Coordination et animation : LFa, Service projets urbains / chef de projet OPAH-RU multisites-PVD

De plus, des points mensuels seront effectués entre le chef de projet OPAH-RU multisites-PVD et l'opérateur du marché de suivi-animation. Ces points auront vocation à suivre l'avancée du dispositif ; avancée des dossiers, les actions de communication en cours et les prises de contact (propriétaires ou acquéreurs).

Enfin, des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques supplémentaires pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, suivi des immeubles stratégiques...) en cours d'OPAH-RU.

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

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

Les maîtres d'ouvrage désigneront un prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU, conformément au Code des marchés publics. Le prestataire retenu devra être labellisé « Mon Accompagnateur Rénov ».

Les compétences attendues de l'opérateur désigné par le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitation,
- Conseil en architecture,
- Ingénierie financière des projets de travaux, dont conseils en fiscalité pour les bailleurs,
- Accompagnement social des ménages,
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- Connaissance des outils et procédures de renouvellement urbain (ORI, RHI, THIRORI, DUP...)
- Conseil juridique relatif au régime de la copropriété.

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

L'opérateur désigné par le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU réalisera les missions de suivi-animation suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs
- Diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

L'opérateur désigné par le maître d'ouvrage réalisera ou déléguera des missions spécifiques d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la veille et l'intervention foncière :

- Etude de calibrage d'opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) de l'îlot « Roanne » à Boën-sur-Lignon ,
- Le suivi des immeubles prioritaires désignés.

Ces missions spécifiques pourront être attribuées à des prestataires distincts.

L'opérateur désigné par le maître d'ouvrage réalisera des missions de communication classiques et renforcées :

- Information du public de l'existence du dispositif : flyer, affiches, bâches de chantier, information presse généraliste et locale, relai sur sites institutionnels (mairies, agglomération), relai sur panneaux d'affichage municipaux
- Démarche pro-active « d'aller vers » les propriétaires :
  - Courriers DIA et DP,
  - 2 événements par an par commune (réunions publiques, marchés, salons, petit-déjeuner artisans entre autres),
  - Ciblage des publics prioritaires (familles, actifs),
  - Porte-à-porte, recensement et contact des propriétaires du secteur,
  - Valorisation des opérations réalisées : visites de chantier exemplaires, publication de témoignages
- Mise en relation des partenaires : rencontres avec les acteurs de l'habitat pour informer et sensibiliser les partenaires susceptibles de partager l'information : notaires, agents immobiliers, ADMR, artisans, architectes locaux, travailleurs sociaux entre autres.
- Immeubles prioritaires : publication éventuelle des scénarios financiers de réhabilitation sur les annonces immobilières des immeubles ciblés.

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

Le chef de projet OPAH-RU multisites-PVD, ainsi que l'opérateur sélectionné, travailleront en coordination avec :

- Le service Projets Urbains et Habitat de LFa (chefs de projets PVD des communes),
- Les services instructeurs des subventions visées : ANAH, plans façades communaux, abondements supplémentaires communaux, PLH de LFa, caisses de retraites, MDPH, et tout autre financeur pertinent,
- L'EPORA,
- Les services urbanisme et habitat des communes, ainsi que les polices municipales et les centres communaux d'actions sociales,

- L'opérateur du PIG 5 LFa sur la durée du PIG,
- L'espace Conseil France Rénov' du secteur : Rénov'Actions 42,
- La CAF et notamment pour le suivi des logements non-décentés pour lesquels la suspension des Allocations Logement est possible,
- L'ARS et notamment le service Santé-environnement en charge des arrêtés d'insalubrité en habitat privé,
- Procivis,
- Les ABF de secteur.

### **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 des maîtres d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

##### **Bilan annuel :**

Tous les ans, les co-maîtrises d'ouvrage présenteront un bilan d'opération au comité de pilotage. Le bilan annuel présentera à minima :

- 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 :**

Au terme de l'OPAH-RU, les co-maîtrise d'ouvrage réaliseront un bilan final du dispositif qui évaluera son impact. Ce rapport devra :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus ;
- 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 etc.
- 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**

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

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

Les co-maîtres d'ouvrage s'assureront que dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, indiqueront l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites, 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, les collectivités de l'OPAH-RU multisites devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme 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 la co-maîtrise d'ouvrage en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. La co-maitrise d'ouvrage 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-RU multisites, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, la co-maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU multisite s'engage 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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du ..... (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .....

### **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 l'une des 3 communes maître d'ouvrage, LFa ou l'Anah, de manière anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

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

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

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

Fait en 7 exemplaires à Montbrison, le .....

Pour la commune de Boën-sur-Lignon :  Anne JOUAJAN Maire	Pour la commune de Saint-Bonnet-le-Château :  Patrick LEDIEU Maire	Pour la commune de Sury-le-Comtal :  Yves MARTIN Maire
Pour l'Etat :	Pour l'Agence nationale de l'habitat :	Pour le Département :

Muriel NGUYEN Préfète de la Loire	Muriel NGUYEN Délégée locale de l'Anah	Georges ZIEGLER Président du Département de la Loire
Pour Loire Forez agglomération :  Claudine COURT Vice-Présidente déléguée à l'habitat, l'attractivité des centres-bourgs et aux commerces		

## **Annexes**

- A) Liste des parcelles du périmètre
- B) Liste des immeubles prioritaires
- C) Gabarit financier d'opération
- D) Carte répertoriant l'état de dégradation par commune