

AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 25 OCTOBRE 2022

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 53

Présents : 39

Votants : 44

N° CC2022-07-07

**OBJET :**  
**STRATEGIE DE  
REVITALISATION PETITES  
VILLES DE DEMAIN ET  
PROGRAMMES D'OPAH ET  
D'OPAH-RU**

L'an deux mille vingt-deux, le 25 octobre à 18 heures, le Conseil Communautaire du Pays de Saint Eloy, convoqué le 19 octobre 2022 par voie dématérialisée, s'est réuni à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy-les-Mines, sous la présidence de Monsieur Laurent DUMAS, Président en exercice.

**Présents :** Denis ASTRUC ; Michel BANCAREL ; Jean-Claude BELLARD ; Karine BOURNAT-GONZALEZ ; Jean-Claude CAZEAU ; Guy CHARTOIRE ; Daniel CLUZEL ; Aurélie DEFRETIERE ; Jacqueline DUBOISSET ; Robert DUBUIS ; Laurent DUMAS ; Sylvain DURIN ; Bernard DUVERGER ; Bernard FAVIER ; Jean-Claude GAILLARD ; Jérôme GAUMET ; Marc GIDEL ; Patrick GIDEL ; Bernadette GOURSON ; Gilles GOUYON ; Bernard GRAND ; Jean-Jacques GRZYBOWSKI ; Christian JEROME ; Jocelyne LELONG ; Claire LEMPEREUR ; Jean-Jacques LOUIS-FERANDON ; Michèle MEUNIER ; Sabine MICHEL ; Christiane MOUGEL ; Roger OLLIER ; Anthony PALERMO ; Christophe SARRE ; Jean-Marc SAUTERAU ; Catherine SIMONET ; Odile SOULIER ;

Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

**Absents ayant donné procuration :** Pierrette DAFFIX-RAY ayant donné procuration à Jean-Jacques GRZYBOWSKI ; Christian JOUHET ayant donné procuration à Sylvain DURIN ; Marie-Christine LOURDIN ayant donné procuration à Bernard GRAND ; Laurence ORIOL ayant donné procuration à Patrick GIDEL ; Bernard PENY ayant donné procuration à Christiane MOUGEL ;

**Excusés remplacés par le suppléant :** Jean-Yves ARNAUD remplacé par Jocelyne VALENTIN ; François BRUNET remplacé par Lionel FAURE ; David SABY remplacé par Jean-Paul TOUVERON ; Marie TARDIVAT remplacé par Alain DURIN ;

**Excusés :** Marc BEAUMONT ; Cédric BOILOT ; Didier BOURNAT ; Claude DUBOSCLARD ; Annelise DURON ; Pascale JEAN ; Margaux PIQUELLE ; Valérie ROCHE ; Jacques THOMAS ;

**Secrétaire :** Karine BOURNAT-GONZALEZ

AR le Président  
Préfecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saint Eloy et notamment la compétence optionnelle en matière de politique du logement et du cadre de vie,

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2021 validant l'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD) en partenariat avec les communes de Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais-d'Auvergne et Pionsat,

**Considérant** qu'en vertu de cet engagement, il convient de signer une convention-cadre Petites Villes de Demain contenant la stratégie de revitalisation, les actions et les moyens à déployer pour la concrétiser,

**Considérant** que dans le cadre la définition de cette stratégie de revitalisation, une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain a été confiée par la Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy au bureau d'études Urbanis et a démarré le 6 novembre 2021 ;

**Considérant** le déroulement de cette étude ainsi que celui de la définition d'une stratégie de revitalisation propre à « Petites Villes de Demain », avec notamment la mise en place d'un comité de pilotage dédié à l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU et d'un comité de projet Petites Villes de Demain, associant tous deux l'ensemble des parties prenantes (Communes, Communauté de Communes, Etat – DDT et Anah –, Conseil Régional, Conseil Départemental, CAUE, ADIL, SMADC, etc.) ;

**Considérant** les résultats de cette étude, définissant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les centres-villes de Saint-Eloy-les-Mines et de Saint-Gervais-d'Auvergne et une OPAH communautaire en dehors de ces centres-villes, tels que présentés par Urbanis au comité de pilotage le 6 septembre 2022, ainsi que sur la base du programme de revitalisation présenté lors du comité de projet Petites Villes de Demain le 27 juin 2022 ;

#### **Propose au Conseil Communautaire :**

- d'approuver la stratégie de revitalisation Petites Villes de Demain, ainsi que les programmes d'OPAH et d'OPAH-RU, définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, et leurs modalités de mise en œuvre (thématiques, objectifs de logements, financements prévisionnels, animation, etc.),
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle des programmes précités, et lui donne tous pouvoirs pour l'exécution des présentes décisions.



**AR Prefecture**

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :**

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu le 03/11/2022

- adopte ces propositions

- charge M. le Président de la publication et de l'exécution de ces décisions,

.....  
Fait et délibéré à l'unanimité à la Maison de l'Entrepreneur à Saint Eloy les Mines, le  
25 octobre 2022.

Le Président,

  
Laurent DUMAS

**Pays**  
de  
**Saint-Eloy**  
communauté de communes

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

# CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN VALANT ORT, OPAH ET OPAH-RU

CONVENTIONS D'OPAH COMMUNAUTAIRE  
ET D'OPAH-RU

ANNEXE 4

**AR Prefecture**

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Prefecture

Petites villes  
de demain

Objet : 200072080-20221025-cc20220707-DE  
Révisé le 03/11/2022  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



## OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Pays de St Eloy

2023-2028 et n° de l'opération

Numéro de la convention : **XX**

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

La présente convention est établie :

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

Entre la **Communauté de communes du Pays de Saint Eloy**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. DUMAS Laurent, Président,

**l'État**, représenté par M. le préfet du département du Puy-de-Dôme, M. CHOPIN Philippe,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet du département du Puy-de-Dôme, délégué local de l'Anah, M. Philippe CHOPIN, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

et la **SACICAP du Puy-de-Dôme**, représentée par son Président, M. Jean-Claude BELLARD,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté le 20 juin 2017 par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par ..., le ...

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

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

AR Prefecture **Table des matières**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Préambule</b>   | <b>4</b>  |
| <b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</b>  | <b>7</b>  |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux   | 8         |
| 1.1. Dénomination de l'opération   | 8         |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention  | 8         |
| <b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</b>  | <b>9</b>  |
| Article 2 – Enjeux   | 9         |
| <b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</b>   | <b>10</b> |
| Article 3 – Volets d'action  | 11        |
| 3.1. Volet urbain  | 11        |
| 3.2. Volet foncier - RU  | 12        |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé  | 14        |
| 3.5. Volet copropriété en difficulté   | 16        |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique   | 17        |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat  | 20        |
| 3.8 Volet social   | 21        |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental  | 22        |
| 3.10. Volet économique et développement territorial  | 23        |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation   | 24        |
| 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention  | 24        |
| 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah  | 24        |
| <b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>  | <b>26</b> |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération  | 26        |
| 5.1. Financements de l'Anah  | 26        |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage  | 27        |
| 5.3. Financements de la commune de Pionsat   | 28        |
| Article 6. Engagements complémentaires   | 29        |
| 6.1. Financement de la SACICAP : avance des subventions de l'Anah et de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy pour les propriétaires occupants | 29        |
| 6.2. Accompagnement des propriétaires salariés par Action Logement Services  | 30        |
| <b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b>   | <b>32</b> |
| Article 7 – Conduite de l'opération  | 32        |
| 7.1. Pilotage de l'opération   | 32        |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération  | 34        |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées  | 36        |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>Chapitre VI – Communication.</b>  | <b>37</b> |
| Article 8 – Communication  | 37        |
| <b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</b> | <b>38</b> |
| Article 9 - Durée de la convention   | 38        |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention   | 38        |
| Article 11 – Transmission de la convention   | 39        |
| <b>Annexes</b>   | <b>40</b> |
| Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés                                 | 40        |
| Annexe 2 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention                          | 42        |

## Préambule AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

Située au nord-ouest du département du Puy-de-Dôme, la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy, créée depuis janvier 2017, est issue de la fusion de quatre communautés de communes :

- Saint Eloy communauté (9 communes),
- Pays de Pionsat (10 communes),
- Cœur de Combrailles (10 communes),
- 4 communes faisant partie du Pays de Menat,
- et 1 commune de l'Allier anciennement intégrée au Pays de Marcillat en Combrailles.

Fort de cette fusion, le Pays de Saint Eloy comprend désormais 34 communes pour 15 666 habitants (INSEE 2019), et souhaite poursuivre ses actions pour renforcer et harmoniser son territoire communautaire.

Ce territoire rural, situé entre Clermont-Ferrand et Montluçon, se compose de 3 pôles de vie que sont Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais d'Auvergne et Pionsat. Ces centralités sont de véritables relais pour les communes voisines de par leurs commerces, services, activités et dans une moindre mesure pour l'accès à l'emploi.

Afin de consolider ce maillage et renforcer une réflexion concertée sur l'aménagement du territoire, ces trois communes ont été lauréates de l'AMI Petites Villes de Demain avec la Communauté de communes. Elles seront alors parties prenantes dans le futur dispositif.

Malgré l'existence de pôles d'emplois et un bon ratio d'actifs travaillant sur l'EPCI, le Pays de Saint Eloy connaît une perte de vitalité depuis plusieurs années avec une baisse démographique (-1.85% en 5 ans) accentuée par un vieillissement notable de la population et le départ de jeunes adultes. La part de personnes seules et de personnes âgées est fortement représentée (42% et 40% de la population).

Le territoire est marqué par une fragilité économique et sociale. La précarité des ménages est importante puisque le territoire compte le taux de pauvreté le plus important du département (*18,4% de la population sous le seuil de pauvreté contre 13% au niveau départemental en 2018*) et 2 167 ménages en situation de précarité énergétique probable (*d'après le croisement du taux de pauvreté des ménages - INSEE 2018 carroyage 400m<sup>2</sup>- et le nombre de logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 – MAJIC 2020*).

La rénovation des logements occupés et vacants, peu ou très dégradés, est alors essentielle pour garantir le maintien des populations les plus précaires, anticiper le départ des personnes âgées et favoriser la venue de nouvelles populations. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est également primordial avec 1 339 logements potentiellement indignes et des ménages locataires représentant 20% du parc privé.

La vacance commerciale et la vacance de logements sont très présentes sur l'ensemble du territoire, principalement dans les cœurs de bourgs anciens où les contraintes architecturales et morphologiques sont plus marquées, témoignant ainsi de la perte de dynamisme du territoire et de l'obsolescence d'une partie du parc de logements. Le SCOT du Pays des Combrailles, modifié le 14 mars 2014 fixait un objectif ambitieux de remise sur le marché d'au moins 30% du bâti vacant actuel, soit 416 logements. Malgré cet objectif, le territoire enregistre toujours une part de logements vacants depuis plus de deux ans très élevée avec 2 144 logements (15% du parc privé).

## AR Prefecture

Offre immobilière est dense, les logements privés étant majoritairement anciens, dégradés et situés en milieu rural, le prix de vente est relativement bas et attractif. Les biens nécessitent toutefois des travaux d'amélioration non négligeables, parfois supérieurs aux capacités des ménages locaux. Le nombre de logements à la vente dépasse la demande locale.

Malgré ces éléments dévalorisants, le territoire possède des attraits touristiques forts portés par les paysages de moyenne montagne, le patrimoine culturel et une offre de commerces et de services relativement bien représentée dans les 3 polarités. L'amélioration de la qualité de vie (services, équipements, espaces publics) et d'hébergement des populations sont donc des enjeux essentiels déjà identifiés pour préserver la vitalité fragile présente sur ce territoire.

A cet effet, plusieurs communes se sont dotées de Programme d'Aménagement Durable (PAD) tels que Charensat, Montaigut, Servant, Saint-Priest-des-Champs, et plus récemment en cours de réalisation, Saint-Gervais-d'Auvergne et Pionsat.

Ces constats avaient déjà amené la commune de Saint-Eloy-les-Mines, lauréate de l'AMI centre-bourg en 2016, à engager une OPAH Centre-Bourg à l'échelle des 9 communes de Saint Eloy Communauté, terminée mi-octobre 2022. De nombreux projets d'aménagement d'espaces publics, de rénovation de commerce ont été réalisés dans l'hypercentre et vont se poursuivre pendant la durée de la prochaine OPAH-RU.

L'EPCI a quant à lui pris le parti d'abonder l'ensemble des aides de l'ANAH mises en place dans le cadre du PIG porté par le Conseil Départemental.

Ainsi au cours des quatre dernières années (2019-2022), 179 dossiers d'amélioration de l'habitat ont été déposés à l'Anah dans les communes qui seront prochainement couvertes par la présente OPAH. Parmi ces dossiers, 97 (soit 54%) ont été déposés dans les 9 communes de l'OPAH CB et 82 (soit 46%) dans les 24 communes couvertes par le PIG Départemental.

En s'appuyant sur les diagnostics déjà existants (SCoT, Schéma Départemental de l'Habitat, Projet de territoire, dossier de candidature PVD) complétés par une phase importante de terrain, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a défini des thématiques prioritaires pour le territoire :

- La lutte contre la précarité énergétique des locataires, des propriétaires modestes : 2 167 ménages seraient en situation de précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : près de 1 339 logements potentiellement dégradés en 2020
- L'adaptation des logements pour le maintien des populations en perte d'autonomie : 40% de la population est âgée de plus de 60 ans et cette part tend à augmenter
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour lutter contre la vacance des logements : 18.2% du parc de logement de l'OPAH
- Amélioration de la qualité des logements locatifs énergivores ou indécents

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy souhaite ainsi s'engager dans des actions ambitieuses et cohérentes en termes d'habitat privé ancien, adaptées aux problématiques locales et équitables à l'échelle du territoire.

63-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

A cette fin, et à la suite de l'analyse du fonctionnement et des problématiques des communes, deux programmes coordonnés et complémentaires couvriront le territoire :

- Une OPAH communautaire sur l'ensemble des communes, avec une action renforcée en faveur des logements locatifs conventionnés sur le centre-bourg de Pionsat,
- Une OPAH-RU multi-sites sur les centres-villes de Saint-Eloy-les-Mines et Saint-Gervais d'Auvergne.

L'OPAH communautaire et l'OPAH-RU s'inscrivent en complément de l'espace conseil France Rénov porté par le Conseil Départemental et nommé « Rénov'Actions 63 ».

Ce service, chargé de donner le premier conseil aux propriétaires, porteurs de projets de travaux de toutes natures, confirmera l'éligibilité du demandeur avant transmission à l'opérateur chargé de l'animation des dispositifs pour les ménages modestes. Les ménages aux ressources intermédiaires et supérieurs et les propriétaires bailleurs ne souhaitant pas conventionner leurs logements seront quant à eux accompagnés par Rénov'Actions. Ainsi tout ménage pourra être renseigné et accompagné dans son projet de travaux, peu importe la nature de ces travaux et son niveau de ressources.

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

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

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

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

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays de Saint Eloy.

Cette opération fait suite à « l'OPAH-CB Pays de St Eloy 2016-2022 » menée à l'échelle de l'ancien périmètre de l'EPCI composé de 9 communes, dont Saint-Eloy-les-Mines était lauréate de l'AMI Centre-Bourg.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH comprend les 34 communes du Pays de Saint Eloy à l'exception des périmètres de centres-bourgs de Saint-Eloy-les-Mines et de Saint-Gervais d'Auvergne, eux-mêmes traités par une OPAH-RU.

Les communes concernées sont ainsi Ars-les-Favets, Ayat-sur-Sioule, Biollet, Bussières, Buxières-sous-Montaigut, Charensat, Château-sur-Cher, Durmignat, Espinasse, Gouttières, La Cellette, La Crouzille, Lapeyrouse, Le Quartier, Menat, Montaigut, Moureuille, Neuf-Eglise, Pionsat, Roche-d'Agoux, Saint-Eloy-les-Mines (hors périmètre centre-ville), Saint-Gervais-d'Auvergne (hors périmètre centre-ville), Saint-Hilaire, Saint-Julien-la-Geneste, Saint-Maigner, Saint-Maurice-près-Pionsat, Saint-Priest-des-Champs, Saint-Christine, Sauret-Besserve, Servant, Teilhet, Vergheas, Virlet et Youx.



Une cartographie des périmètres d'OPAH-RU exclus de l'OPAH communautaire est présente en annexe 1.

Le champ d'intervention de l'OPAH comprend l'ensemble des thématiques liées aux travaux d'amélioration de l'habitat privé et plus particulièrement:

Reçu le 03/11/2022

- La rénovation des immeubles et logements sur l'ensemble du territoire,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements face à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile,
- La mise en œuvre de procédures de lutte contre l'habitat indigne, sur l'ensemble du territoire.

Cette OPAH s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs privés.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic qui ont permis de définir le cadre et le contexte de cette OPAH, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PDH et le SCOT, sont les suivants:

#### Enjeux à l'échelle du territoire:

- Lutter contre la précarité énergétique : promouvoir un parc de logements moins énergivore afin d'améliorer à la fois le confort thermique des logements privés, mais aussi de maîtriser le coût de la facture énergétique (2 167 ménages estimés en situation de précarité énergétique probable),
- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé : l'objectif sera de coordonner et d'intensifier le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs œuvrant sur cette thématique afin d'améliorer les conditions d'habiter des propriétaires occupants et des locataires et limiter l'action des marchands de sommeil (1 339 logements privés potentiellement dégradés),
- Proposer une nouvelle offre de logements locatifs abordable et de qualité : avec la remise sur le marché de logements peu énergivore, adapté aux typologies de ménages présents et financièrement accessible en centre-bourgs (seulement 14 % de logements locatifs existants à l'échelle de la Communauté de communes, 34% des locataires sous le seuil de pauvreté, 73% de logements T4/T5 pour 42% de personnes seules),
- Favoriser le maintien à domicile des populations en perte d'autonomie : les actions seront menées en regard du constat d'un fort taux de vieillissement sur le territoire avec des logements inadaptés: trop grands, situés en étage, composé de baignoire, etc. (40% de la population a plus de 60 ans / +4% en 5 ans).
- Développer et/ou soutenir l'économie locale : liée aux travaux de réhabilitation et d'amélioration.



## **Enjeux immobiliers**

- Stopper la déqualification du parc privé, en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- Débloquer les situations de rétentions foncières et de désintérêts des logements dans les centres-bourgs pour réduire la part de logements vacants et améliorer l'image des bourgs,
- Diversifier l'offre de logements : pour renouveler son attractivité et attirer de nouvelles populations,
- Favoriser la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés dans les centres-bourgs,

## **Enjeux urbains:**

- Animer et renforcer l'attractivité des centres anciens des trois Petites Villes de Demain en améliorant les conditions du stationnement résidentiel, en maintenant et améliorant l'offre de services, commerces et équipements, en travaillant la stratégie de communication des communes et de la Communauté de communes sur leurs atouts,
- Améliorer la qualité de l'espace public et inciter les propriétaires à intervenir sur les façades dans les centres-bourgs,
- Redynamiser des rues vacantes et dégradés délaissées par le manque d'investissement privé,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable,
- Répondre aux problèmes d'attractivité commerciale dans les centres anciens en intervenant sur les structures commerciales vacantes de manière à améliorer l'offre de services, commerces et équipements, via la convention d'ORT,
- Permettre le recyclage foncier : regroupement de petits logements, transformation d'usage de commerces sur des linéaires qui ne sont plus voués à une activité commerciale, etc.

## **Enjeux socio-démographiques:**

- Maintenir et accompagner les occupants en situation sociale ou financière difficile,
- Faire perdurer le léger regain d'attractivité que connaît le territoire depuis plusieurs mois avec une demande croissante de nouveaux arrivant en créant une dynamique via la réhabilitation immobilière,
- Diversifier la structure de la population en attirant de nouveaux ménages,
- Accueillir de nouveaux ménages, notamment les jeunes ménages qui chercheraient à accéder à la propriété.

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

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH sont les suivants :

- Résorber le parc de logements vacants,
- Lutter contre l'habitat indigne ou dangereux,
- Requalifier et adapter le parc de logements privés (réhabilitation des logements vacants ou dégradés, thermique, vieillissement à domicile, mise aux normes, etc.)
- Lutter contre la précarité énergétique,

- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022
- Développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé dans les centres-villes et centres-bourgs.
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural,

Pour atteindre ces objectifs, le Pays de Saint Eloy propose :

- Des aides financières incitatives en complément de l'ensemble des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement avec un financement de la CC et des communes,

### **Article 3 – Volets d'action**

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

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

Le Pays de Saint Eloy compte trois polarités organisant son territoire : Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais d'Auvergne et Pionsat et plusieurs polarités secondaires telles que Charensat, Menat et Montaigut.

Les centres-villes et centres-bourgs de ces communes concentrent plusieurs fonctions importantes pour la vie quotidienne des habitants comme le commerce, les services mais aussi l'attrait touristique du territoire. Les hameaux ont quant à eux une fonction résidentielle et patrimoniale car ils participent à façonner le paysage.

L'enjeu d'une offre qualitative et adaptée d'espaces publics et de stationnement est primordiale pour assurer les fonctions des centres-anciens, d'autant plus en milieu rural où le transport individuel est le plus utilisé. A cet effet, plusieurs communes se sont dotées de Programme d'Aménagement Durable (PAD) avec comme plan d'action de réaménager les espaces publics principaux et stratégiques de leur centre.

L'attractivité et la maîtrise de l'urbanisation du territoire passent également par le recyclage ou la rénovation des immeubles et logements déjà présents, mais vacants et souvent dégradés. Cela permet également de limiter l'étalement urbain et la dévalorisation des paysages, attrait touristique majeur du territoire. Les centres-bourgs comportent aujourd'hui une concentration de biens vacants plus importante que sur le reste du territoire ; cela est en partie dû aux contraintes architecturales et parfois patrimoniales plus soutenues. Cette concentration de vacance impacte parfois le fonctionnement des bourgs comme cela est le cas, par exemple, à Saint-Gervais d'Auvergne, le long de la rue Mercière qui est la principale rue commerçante du centre-ville.

La reconquête des logements vacants et la lutte contre la rétention foncière sont des enjeux identifiés dans le PDH. Une étude sur la vacance des logements a par ailleurs été menée par le Conseil Départemental, en association avec l'agence d'urbanisme de Clermont Auvergne Métropole, en 2021-2022 relatant ces constats.

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

A l'échelle communale, une aide financière de la Communauté de communes est prévue pour les ravalements de façades visibles depuis le domaine public. Cette aide est majorée sur des linéaires de bourgs convenus avec les communes et en cas d'abondement des communes.

Une information aux propriétaires de biens vacants, identifiés dans l'étude, sera effectuée afin de cibler une partie de l'action et des aides sur les biens les plus problématiques pour le fonctionnement ou l'image des bourgs.

### 3.1.2 Objectifs

L'objectif principal du volet urbain est de renforcer l'attractivité du territoire en rénovant les espaces publics, selon les programmes d'actions définis par chaque commune, et en améliorant l'impact visuel créé par les façades privées en complément de rénovations intérieures.

Le traitement des immeubles vacants et dégradés est également essentiel pour valoriser l'image de la commune. Ces actions viennent conforter le cadre de vie des ménages installés sur le secteur et améliorent l'attrait des centres-bourgs pour l'accueil de nouvelles populations et pour l'installation d'acteurs économiques.

Les indicateurs de suivi des objectifs du volet urbain sont :

- Le nombre de façades ravalées,
- Le nombre de projets d'espaces publics nouveaux et rénovés, réalisés,
- Le nombre de réhabilitation globale de logements privés et/ou publics dans les centres anciens,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché.

## 3.2. Volet foncier - RU

*Sans objet*

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le marché immobilier est relativement dynamique et attractif sur l'ensemble du territoire. Malgré une hausse des prix de 6 à 23% (maisons / appartements) en 3 ans, l'offre immobilière affiche des prix peu élevés et inférieurs de 20% à d'autres territoires ruraux similaires du département. D'après les données DVF 2020, le prix moyen d'une maison individuelle se situe à 57 411€ tandis que le prix au m<sup>2</sup> pour un appartement est de 475€.

Les produits logements vendus sont principalement des maisons disposant d'un espace extérieur, localisées dans les hameaux. Les centres anciens des 3 polarités présentent malgré tout un nombre de ventes non négligeable, en particulier la commune de Saint-Eloy-les-Mines, puisque les biens correspondent aux attentes des plus petits ménages et au souhait de proximité aux services.

Une majorité des biens mis à la vente nécessitent toutefois des travaux d'amélioration voire ne sont pas habitables et requièrent une rénovation globale. Les plus dégradés restent à la vente de nombreux mois voire années, témoignant certainement d'une obsolescence du produit immobilier

proposé, d'une ANAH ou d'un autre organisme de droit public, d'un prix souhaité ou d'une inadéquation du bien aux attentes actuelles. Le parc immobilier est composé principalement de grands logements avec 72% des logements d'une surface supérieure à 80m<sup>2</sup> alors que le territoire compte plus de 40% de personnes seules et 30% de couples.

Les aides financières et l'accompagnement technique de l'OPAH permettront aux propriétaires de bâtis anciens, dégradés ou rendus obsolètes, de pouvoir envisager leur réhabilitation et de se réapproprier leur bien. Cet axe favorisera également l'accueil de nouvelles populations.

Par ailleurs, la part de logements vacants du territoire est particulièrement élevée puisqu'elle concerne 18.2% de logements contre 10.4% à l'échelle départementale (15% de vacance structurelle), soit un potentiel de 2 144 logements. Les trois communes PVD sont particulièrement impactées avec des taux entre 17 et 21%. La mobilisation et la rénovation de ce parc représente un vivier très intéressant pour favoriser les projets de réhabilitation qui offrent une réelle plus-value qualitative en termes de typologies (division de grand logement par exemple), de nature de l'offre (logements locatifs insuffisants), et de technique de rénovation.

La mise sur le marché de logements rénovés et aux loyers maîtrisés permettra aux ménages d'accéder à des logements locatifs qualitatifs, adaptés aux exigences actuelles (équipements et accès aux services de proximité), moins énergivores, le tout en adéquation avec leurs ressources.

Un propriétaire bailleur pourra saisir l'opportunité de conventionner son logement avec l'ANAH au travers du dispositif "Loc'Avantages" et de l'intermédiation locative favorisant ainsi le développement de l'offre locative sociale dans les centres-bourgs.

La convention d'ORT donnera aux investisseurs la possibilité d'avoir recours au dispositif "De Normandie", permettant au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité du coût de l'opération (achat + travaux). Ces deux opportunités faciliteront l'investissement dans le parc laissé vacant et les résidences secondaires oubliées.

L'OPAH permettra donc de répondre aux projets d'amélioration de logements occupés, et de valoriser le potentiel résidentiel des logements existants mais dégradés, inconfortables ou énergivores.

### 3.3.2 Objectifs

L'OPAH devra valoriser le potentiel résidentiel des logements existants et permettre la réhabilitation du parc de logements dégradés, inconfortables ou énergivores au profit des propriétaires occupants et bailleurs afin d'apporter une qualité supplémentaire et une attractivité nouvelle aux logements à l'échelle de la Communauté de communes.

Les indicateurs de suivi du volet immobilier sont les suivants:

- Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités,
- Le nombre de logements réhabilités énergétiquement,
- Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie,
- Le nombre de logements conventionnés.

AR Prefecture

06332007368810022100500001507  
Reçu le 03/11/2022

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La part de logements potentiellement dégradés en 2020 représente 13.1% du parc totalement de logements, soit 1 339 logements. Ils se localisent sur l'ensemble du territoire avec des poches de concentrations dans les bourgs de Saint-Eloy-les-Mines, Montaigut et Saint-Gervais d'Auvergne.

Les logements locatifs sont fortement concernés par cette problématique. Si le marché locatif paraît détendu en termes de volume de l'offre (1 246 logements), les logements locatifs en bon état sont proportionnellement peu nombreux sur le territoire.

Depuis 2016, 62 signalements ont été enregistrés au PDLHI à l'échelle de l'EPCI (45 dans le cadre de l'OPAH centre-bourg et 17 dans le cadre du PIG départemental), soit le deuxième territoire du département comptabilisant le plus de ROL. Si la connaissance du dispositif par les travailleurs sociaux est relativement bien constatée, cela démontre tout de même l'importance de la problématique de l'habitat indigne à l'échelle du Pays de Saint Eloy. Par ailleurs, sur l'ensemble des ROL enregistrés, tous les logements présentaient à minima des infractions au décret décence et/ou au Règlement Sanitaire Départemental.

Sur la même période, 22 logements locatifs dont 7 occupés, ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation globale ou de travaux palliant aux infractions du RSD.

La lutte contre l'habitat indigne concerne également les propriétaires occupants. Depuis 2016, 17 logements de propriétaires occupants, dont 14 occupés, ont fait l'objet d'une demande de subvention et d'un projet de réhabilitation globale à l'échelle de l'OPAH Centre-Bourg.

A ce titre la Communauté de communes du Pays de St Eloy, participera au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Un accompagnement étroit et renforcé, par le biais de l'opérateur, sera mis en place.

L'ensemble des logements repérés ou signalés auprès du PDLHI feront l'objet d'une visite par le prestataire du suivi-animation. Un compte-rendu de visite sera établi selon le modèle type du PDLHI et permettra de qualifier les désordres techniques et le cas échéant d'identifier la fragilité des occupants et d'éventuels problèmes juridiques. Le prestataire chargé du suivi-animation incitera les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires avec les aides de l'OPAH. Néanmoins, certaines situations nécessiteront l'emploi de moyens coercitifs si les moyens incitatifs s'avèrent insuffisants.

Ces situations seront ensuite étudiées dans le cadre d'un comité de suivi technique et social (CTS) spécifique sur l'habitat dégradé ou indigne. Composé de l'ensemble des acteurs de la thématique (élus, Anah, ARS, DDT, CIAS, CCAS, Conseil Départemental, CAF, associations, ...), il aura pour mission d'évaluer la situation des ménages au regard des éléments de diagnostic social et de l'état technique de leur logement, d'étudier les procédures de suivi et actions à mettre en œuvre et de suivre la réalisation des mesures décidées. Ce CTS se réunira tous les trimestres.

Ce travail partagé sera réalisé avec les acteurs du secteur s'articulera de la manière suivante:

063-170072088-200210025-1100000707-17  
 Reçu le 03/11/2022

- Mise en place des outils pour repérer les propriétaires et locataires en difficultés,
- Visite des logements repérés ou signalés par un relevé d'observation du logement (ROL) enregistré au PDLHI par l'opérateur de l'OPAH,
- Compte-rendu de visite technique et social qualifiant les désordres et les difficultés par l'opérateur,
- Échanges avec l'ANAH, l'ARS, la CAF, les CCAS, le CIAS, le Conseil Départemental, l'ADMR et les Caisses de retraite (CARSAT / MSA / ANGDM, ...)
- Mise en place d'un accompagnement sanitaire, technique et social, adaptées à la situation des ménages pour permettre la réalisation de travaux indispensables avec notamment :
  - Définition du programme de travaux minimum permettant au logement d'être décent,
  - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou de dégradation),
  - Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
  - Constitution des dossiers de demandes de subventions,
  - Aide à la recherche d'un relogement si nécessaire ou mise en réseau avec les acteurs locaux,
  - Information et sensibilisation des occupants et des propriétaires sur leurs droits et leurs devoirs,
  - Assistance des communes dans la mise en place des procédures relevant du pouvoir de police du maire.

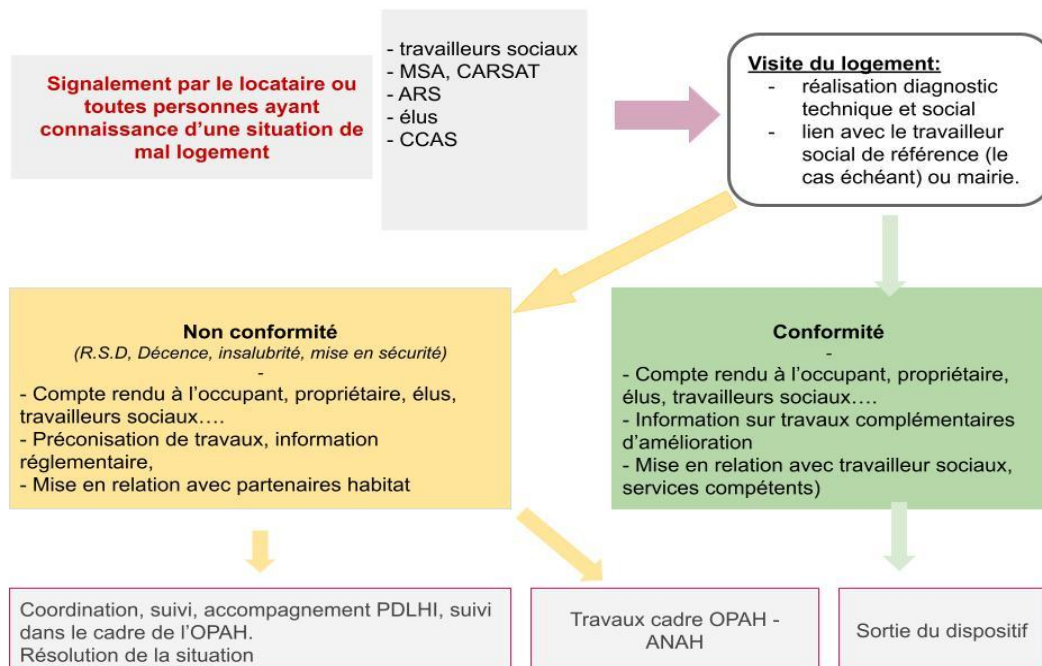


Schéma d'organisation du PDLHI et du traitement de l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH



### 3.4.2 Objectifs AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Regu le 03/11/2022

Les objectifs du volet Traitement de l'habitat indigne sont de résoudre des situations de ménages souvent fragiles ou en difficultés dans leur logement, avec la mise en place d'un accompagnement spécifique et la mise aux normes des logements. Il s'agit également de rénover des logements vacants dégradés en vue d'une remise sur le marché.

L'ambition de rénovation des logements concernés par cette thématique dans le cadre de l'OPAH communautaire est la suivante :

| Thématique de travaux       | Logements PO | Logements PB |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Insalubrité / Très dégradé  | 20           | 8            |
| Sécurité / salubrité        | 3            | 1            |
| Infractions RSD / indécence | 0            | 1            |

Les indicateurs de résultat du volet habitat indigne sont :

- Le nombre de signalements enregistrés et traités,
- Le nombre de relogements temporaires ou définitif réalisés,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités et le nombre de projets de mises aux normes d'habitabilité des logements (compris infractions au RSD),
- Montant de travaux réalisés et de subventions versées,
- Nombre de conservation d'allocation logement et de reversement suite à la réalisation de travaux,
- Le nombre d'injonctions à réaliser des travaux suite à la constatation d'infractions au RSD,
- Le nombre d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité pris et le nombre d'arrêtés levés,
- Le nombre de Comités Techniques et Sociaux organisés.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le Pays de Saint Eloy compte 120 copropriétés déclarées dont seulement 11 immatriculées. Il s'agit principalement de petites copropriétés comportant 2 lots. Seule une copropriété, située à Saint-Eloy-les-Mines, dispose de plus de 10 lots et elle se situe dans le périmètre de l'OPAH RU.

Ces petites copropriétés sont nées de la vente à la découpe d'immeubles privés ou de bailleurs sociaux. Une majorité ne possède pas de règlement de copropriété et sont désorganisées. Les logements évoluent et se transforment au gré des propriétaires et du voisinage.

### 3.5.2. Objectifs R Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Les critères de recevabilité aux aides de de l'OPAH ne permettent donc pas de rénover les copropriétés de ce territoire mais ce dispositif pourra permettre le lancement d'un accompagnement à l'organisation de ces copropriétés au fur et à mesure des contacts, projets rencontrés et des repérages effectués.

Un enregistrement des contacts et des adresses concernés sera essentiel, et des actions de sensibilisation pourront être menées.

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

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu majeur identifié par la Communauté de communes. Une part important de la population possède de faibles revenus (*18.4% de ménages sous le seuil de pauvreté / 50% de ménages éligibles à l'ANAH en 2017 contre 30% à l'échelle départementale*) et le parc de logements est majoritairement ancien et énergivore avec 85% des logements classés en étiquette E, F et G. D'après le croisement du taux de pauvreté des ménages - *INSEE 2018 carroyage 400m<sup>2</sup>*- et le nombre de logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 – *MAJIC 2020*, il est estimé que 2 167 ménages seraient en situation de précarité énergétique probable, soit 14% de la population habitant sur le Pays de St Eloy.

L'enjeu principal sera donc de sensibiliser les propriétaires (occupants et bailleurs) afin de les inciter à réaliser des travaux permettant de maîtriser les charges liées au logement en matière d'énergie et permettre aux ménages d'arriver à un niveau de confort thermique maximal, peu énergivore et économe.

Une mission de repérage des ménages en situation de précarité énergétique sera réalisée par l'équipe de suivi-animation et un accompagnement complet sera mis en place dans le cadre du programme Ma prime Rénov' Sérénité:

- La visite technique du logement et la réalisation d'un diagnostic intégrant l'usage du logement fait par le ménage et une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Le cas échéant, une évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité sera conduite,
- Un diagnostic social du ménage, si nécessaire, en lien avec les travailleurs sociaux et un bilan financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les capacités financières du propriétaire à assumer le reste à charge des travaux. Le conseil et l'assistance des ménages pour identifier les besoins de travaux les plus efficaces sur le plan énergétique en cohérence avec la situation du ménage. La proposition d'un programme de travaux avec un plan de financement et, le cas échéant d'une hiérarchisation des travaux seront réalisés,
- La sensibilisation des ménages aux bonnes pratiques en matière d'économies d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux notions de base de ventilation et d'aération des logements, en particulier chez les ménages locataires.

Par ailleurs, les conseils techniques apportés aux propriétaires devront être cohérents et adaptés à la nature et la composition du bâti (construction en pierre, enduits à la chaux ...), notamment en cas de projets d'isolation ou de ravalement de façade, et prendre en compte les normes et l'évolution en matière de rénovation énergétique.

Lorsque les projets auront un impact sur l'aspect extérieur du bâti et seront situés dans les zones de périmètre de protection d'un monument historique, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) sera sollicitée et le prestataire du suivi-animation veillera au respect des prescriptions. De même avant le dépôt de chaque demande de subvention auprès de l'ANAH, l'opérateur veillera à ce que le propriétaire ait reçu un accord favorable à la Déclaration Préalable de travaux.

Un travail pourra être mené avec les artisans locaux et leurs fédérations (CAPEB, FFB) pour les sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique globale des logements et les informer du fonctionnement du dispositif afin d'élargir la portée du dispositif.

Le Pays de Saint Eloy s'engage à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires selon les procédures et réglementations en vigueur :

- Simplifier le parcours du demandeur en communiquant sur le numéro de contact unique Renov'Actions 63 (espace conseil france renov) pour les travaux de performance énergétique,
- Dans le cas où des contacts non recevables à l'OPAH arriveraient directement à l'opérateur (via le bouche-à-oreille, etc, .), les renvoyer vers le service Renov'Actions 63 pour un accompagnement personnalisé,
- Identifier et accompagner les ménages modestes ou très modestes pour réaliser des travaux permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la consommation énergétique théorique de leur logement et d'atteindre l'étiquette E après travaux, leur ouvrant ainsi droit aux aides de l'Anah.
- Identifier et accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans leurs logements locatifs avec pour objectif un gain énergétique théorique d'au moins 35% et d'atteindre l'étiquette D après travaux, leur ouvrant droit aux aides de l'Anah. La prime Habiter Mieux est maintenue pour les dossiers PB.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de l'ensemble de la Communauté de communes et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

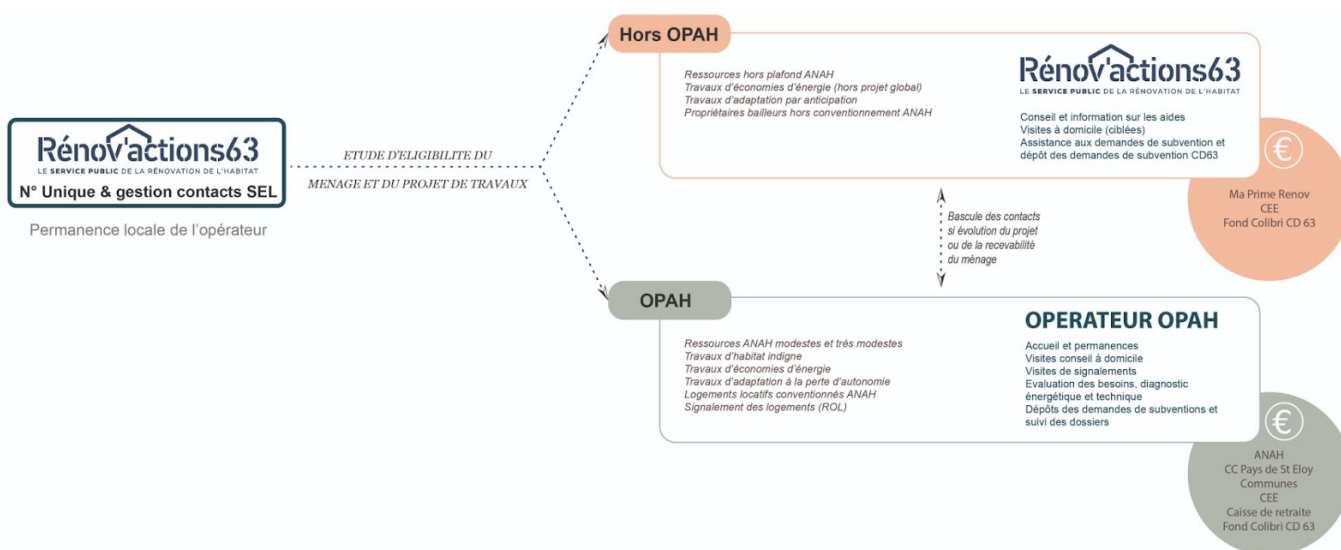


Schéma d'articulation avec les conseillers France Renov

Les évaluations énergétiques seront réalisées selon la méthode de calcul 3CL 2021 ou méthode équivalente

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu le 03/11/2022

Une fois le projet de travaux validé par le ménage, l'opérateur chargé de l'OPAH constituera les dossiers de demandes de subventions et l'accompagnera dans le cas de demandes de financements complémentaires (SACICAP, éco-prêt à taux zéro, etc.). Les demandes de subventions seront dématérialisées ; déposées par l'opérateur effectuant le suivi animation puis validées par le propriétaire via le site en ligne de l'ANAH : [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)

### 3.6.2 Objectifs

Afin de lutter contre la précarité énergétique et accélérer la rénovation énergétique des logements, les objectifs de réalisation à l'échelle de l'OPAH communautaire sont les suivants :

Propriétaires occupants:

|  | PO modestes | PO très modestes |
|--|-------------|------------------|
| <b>Rénovation énergétique globale</b><br>(gain théorique 35% et étiquette E après travaux) | 37          | 50               |
| <b>Prime sortie de passoire thermique*</b>   | 110         |                  |

\*primes pouvant être attribuées aux dossiers de lutte contre l'habitat indigne et de sécurité/salubrité

Propriétaires bailleurs:

|  | Logements locatifs conventionnés |
|--|----------------------------------|
| <b>Rénovation énergétique globale</b><br>(gain théorique 35% et étiquette D après travaux) | 1                                |
| <b>Prime Habiter Mieux*</b>  | 1                                |
| <b>Prime sortie de passoire thermique *</b>  | 11                               |

\*primes comptabilisées sur l'ensemble des thématiques de travaux, hors transformation d'usage

Les indicateurs de suivis pour ce volet seront les suivants:

- Nombre de dossiers financés, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs,
- Nombre de visites effectuées,
- L'évaluation du gain énergétique théorique moyen réalisé pour les propriétaires occupants et pour les logements locatifs,
- Montant de travaux réalisés et de subventions versées,
- Type de travaux (isolation, chauffage, ventilation, etc.),
- Nombre de KWh cumac économisés grâce aux réhabilitations.

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

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Un des enjeux de l'OPAH est de réaliser des travaux d'accessibilité pour que les ménages âgés, vieillissants ou en situation de handicap puissent avoir le choix de rester dans leur domicile. En effet, la problématique du vieillissement est très présente sur le Pays de Saint puisque 40 % de la population est âgée de plus de 60 ans et plus de la moitié des ménages propriétaires compte une personne âgée de plus de 65 ans (52%). Ces chiffres posent à la fois la question de la suffisance d'hébergement adaptés sur le territoire (résidences autonomie, EHPAD) mais aussi du maintien à domicile des ménages qui souhaitent rester chez eux et dont l'état de santé le permet.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront ainsi l'objet d'un accompagnement spécifique en vue de la réalisation des travaux nécessaires. Le programme de travaux préconisé suite à la visite du logement et la rencontre des occupants du logement devra prendre en compte la globalité des besoins liés à la perte d'autonomie de la personne en étant attentif à l'évolution possible des pathologies. Les travaux préconisés devront permettre notamment aux personnes de se déplacer, se laver et accéder aux différents équipements du logement, en cohérence avec les actions des aidants le cas échéant.

Un travail partenarial sera engagé avec la MDPH, les caisses de retraite, la CAF, le CLIC, la MSA, les élus locaux, le CIAS, les services de maintien à domicile, etc., pour informer les ménages, repérer les situations à traiter, mobiliser des aides techniques (évaluation de la perte d'autonomie, intervention d'un ergothérapeute...) ou des aides financières complémentaires s'il y a lieu.

Ces actions s'adressent aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux locataires du parc privé.

#### 3.7.2 Objectifs

L'OPAH a pour objectif l'accompagnement technique et financier de 75 propriétaires occupants.

Les indicateurs de suivi du volet autonomie sont les suivants :

- Nombre de contacts en vue de l'adaptation du logement au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Nombre de ménages aidés,
- Montant moyen des travaux réalisés,
- Nature des projets (monte-escalier, douche, volets roulants, etc.),
- Type et montant des financements principaux et complémentaires.

### 3.8 Volet Social de la Préfecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu le 03/11/2022

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Toutes les mesures d'ordre social nécessaires seront mises en place dès le début de l'opération afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur et dans le respect de leur droit d'occupation. Par ailleurs, le prestataire du suivi-animation aura une veille sur le repérage des situations les plus fragiles. Certaines pourront être présentées et discutées au sein du Comité de suivi Technique et Social si cela est nécessaire. Il s'agira notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide immédiate aux ménages.

Cet accompagnement social cible principalement les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique mais pourra également concerner des situations d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Lorsque les situations le nécessitent, l'accompagnement des personnes s'attachera notamment à :

- La réalisation d'un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation,
- La mise en relation avec les services sociaux de proximité (mise en place de mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, demandes FSL et FSE, ...),
- Accompagnement individuel : aide éducative budgétaire (CIAS, Maison du Conseil Départemental)
- L'augmentation et la diversification de l'offre locative conventionnée en centres-bourgs,
- La mise en relation des ménages avec Action Logement Services (garantie Visale, ...),
- La mobilisation des dispositifs existant dans le PDALHPD,
- un accompagnement renforcé du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires (éco-prêt MPR, fond SOS taudis de la Fondation Abbé Pierre, Fond Colibri complexe du Conseil Départemental 63, prêt famille CAF, etc.), aides des partenaires (aides classiques et fonds spéciaux des caisses de retraites).

Les ménages pourront bénéficier d'un accompagnement financier pour la réalisation de leurs travaux grâce au partenariat avec la Sacicap Procivis du Puy-de-Dôme qui assure l'avance des subventions. Une convention entre la Communauté de communes et la SACICAP Procivis sera conclue parallèlement à la convention d'OPAH pour garantir ce service aux ménages nécessitant un tel accompagnement.

#### 3.8.2 Objectifs

Les indicateurs de résultat du volet Social sont :

- Nombre de dossiers et montants préfinancés par la SACICAP Procivis,
- Nombre, nature et montant d'aides ou prêt accordées par le Fond Colibri complexe du Conseil Départemental,
- Nombre et montant des aides sollicitées auprès de la Fondation Abbé Pierre,
- Nombre de primes MOUS mobilisées,
- Nombre de logements conventionnés avec travaux, logements conventionnés avec Intermédiation Locative ou en loyer très social (loc 3) avec réservation du logement en faveur des ménages prioritaires DALO.



## AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu Le **3.9 Volet patrimonial et environnemental**

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti qui contribue à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leur projet et s'engage à travailler en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine. L'équipe s'engage également à informer les propriétaires du besoin d'effectuer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires, adaptées à leur projet (déclaration préalable de travaux, permis de construire, etc.) et à vérifier la conformité du projet de travaux au regard des règlements d'urbanisme et de l'avis de l'ABF le cas échéant. Les projets de réhabilitation sur des immeubles présentant des qualités architecturales ou étant situés dans des sites remarquables seront menés en étroite relation avec des services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et de l'instruction des Autorisations des Droits des Sols (ADS).

Pour l'ensemble du territoire, il appartiendra à l'opérateur de repérer à l'échelle de la Communauté de communes, les municipalités soumises aux différents avis de l'ABF :

- avis simple : l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme (en principe le maire) peut passer outre l'avis de l'ABF, mais elle engage ainsi sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation.
- avis conforme : le maire doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF ;
- avis consultatif : hors secteur protégé, le maire peut toutefois demander un avis à l'ABF au titre de son expertise.

Les conseils techniques apportés aux porteurs de projets devront prendre en compte la nature et les caractéristiques du bâti, ainsi que l'intégration du projet dans son environnement (rural ou urbain). Une information sera donnée aux propriétaires sur l'opportunité d'un accompagnement par le CAUE.

### 3.9.2 Objectifs

En plus des réhabilitations et améliorations intérieures des logements, l'objectif est d'accompagner l'embellissement des communes par les ravalements de façades visibles depuis le domaine public. Pour cela, les travaux seront encadrés par les conseils du CAUE et respectera les prescriptions données par l'autorisation des droits des sols et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les objectifs du volet Patrimonial et Environnemental sont :

- 55 ravalements de façade à l'échelle du Pays de Saint Eloy (hors OPAH-RU),
- 88 réhabilitations de logements présentant un gain théorique d'au moins 35% sur les consommations énergétiques théoriques du logement,

Les indicateurs pour le volet Patrimonial et Environnemental sont :

03-2011-2022-0707-DE  
Reçu le 03/11/2022

- Nombre de façades ravalées
- Nombre de logements rénovés au titre des économies d'énergies,
- Nombre de KWh cumac économisés grâce aux réhabilitations,
- Nombre de Kg de CO2 économisés grâce aux réhabilitations.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Sur les bases de projection des coûts de travaux engagés dans le cadre de l'OPAH, ce sont plus de 3 500 000€ travaux qui pourront être réalisés sur le territoire. Cela aura un impact sur le développement de l'économie locale, en augmentant le volume d'activité des professionnels du bâtiment et en permettant la réalisation de travaux qui n'auraient peut-être pas pu être effectués sans le dispositif d'aides. Les artisans, entreprises locales et les chambres consulaires seront d'ailleurs associés au dispositif en tant que relais d'information.

De plus, en permettant la rénovation de logements vacants et dégradés, de nouveaux habitants s'installeront sur le territoire. Cela participera à maintenir et dynamiser l'appareil commercial de proximité.

En parallèle de l'OPAH, le Pays de Saint Eloy contractualise une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), à l'échelle communautaire, afin de favoriser l'attractivité commerciale en centre-bourg et maîtriser davantage le foncier par un renforcement du droit de préemption des locaux artisanaux.

#### 3.10.2 Objectifs

Les objectifs du volet économique et commercial sont principalement de :

- Conforter le tissu d'artisans locaux de la filière du bâtiment,
- Renforcer l'attractivité économique et commerciale du territoire.

Les indicateurs de résultats pour le volet économique et commercial seront :

- Montant total de travaux réalisés et en partie financés dans le cadre de l'OPAH,
- Montant total de travaux réalisés par des entreprises locales et en partie financés dans le cadre de l'OPAH,
- Nombre de nouvelles installations de commerces et d'artisans et nombre de départs.

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

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 198 logements et 55 façades, répartis comme suit :

- 185 logements occupés par leur propriétaire,
- 13 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 55 ravalements de façades.

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

Les objectifs globaux, subventionnés par l'ANAH, sont évalués à 198 logements, répartis comme suit :

- 185 logements occupés par leur propriétaire,
- 13 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

### 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 Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

|  | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | TOTAL      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| <b>Nombre de logements PO</b>  | <b>34</b> | <b>37</b> | <b>39</b> | <b>38</b> | <b>37</b> | <b>185</b> |
| Dont LHI et TD   | 4         | 5         | 5         | 5         | 4         | 23         |
| Dont MaPrimeRénov' Sérénité  | 15        | 17        | 19        | 18        | 18        | 87         |
| Dont autonomie   | 15        | 15        | 15        | 15        | 15        | 75         |
| <b>Nombre de logements PB</b>  | <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>2</b>  | <b>4</b>  | <b>3</b>  | <b>12</b>  |
| <b>Nombre de logements financés au titre de la VIR</b>   | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements financés au titre du DIIF</b>   | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété</b>   | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté</b>   | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Total logements MPR Habiter Mieux - Sérénité</b><br>(double-compte avec les lignes ci-dessus) |           |           |           |           |           |            |
| Dont PO  | 19        | 22        | 24        | 23        | 22        | 110        |
| Dont PB  | 1         | 2         | 2         | 4         | 3         | 12         |
| Dont SDC   | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>            |           |           |           |           |           |            |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1   | 0         | 1         | 1         | 1         | 0         | 3          |
| Dont loyer conventionné social Loc'2   | 1         | 1         | 1         | 2         | 2         | 7          |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3  | 0         | 0         | 1         | 1         | 1         | 3          |

# Chapitre IV – Financements complémentaires

## de l'opération et engagements

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

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

L'annexe 2 récapitule, à titre indicatif et au moment de la signature de la convention, les aides financières apportées par chaque partenaire signataire de la convention. Il est précisé que les taux de subvention cités sont les taux maximum et qu'ils peuvent être modulés en fonction des dossiers et de la réglementation ; la subvention n'étant pas de droit.

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 104 919 €, selon l'échéancier suivant :

|   | 2023             |                | 2024             |                | 2025             |                | 2026             |                | 2027             |                | Total              |                |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|
| <b>AE prévisionnels</b>   | <b>366 216 €</b> |                | <b>403 288 €</b> |                | <b>447 721 €</b> |                | <b>468 853 €</b> |                | <b>418 842 €</b> |                | <b>2 104 919 €</b> |                |
| dont aides aux travaux  | 324 294 €        |                | 358 694 €        |                | 400 338 €        |                | 420 832 €        |                | 373 944 €        |                | 1 878 102 €        |                |
| dont aides à l'ingénierie :   | 41 922 €         |                | 44 594 €         |                | 47 383 €         |                | 48 021 €         |                | 44 898 €         |                | 226 817 €          |                |
| <i>dont part fixe</i>   | 21 322 €         |                | 22 194 €         |                | 22 943 €         |                | 23 041 €         |                | 22 498 €         |                | 111 997 €          |                |
| <i>dont part variable</i>   | 20 600 €         |                | 22 400 €         |                | 24 440 €         |                | 24 980 €         |                | 22 400 €         |                | 114 820 €          |                |
| <i>Détails part variable</i>  | <i>Nb</i>        | <i>Montant</i> | <i>Nb</i>        | <i>Montant</i> | <i>Nb</i>        | <i>Montant</i> | <i>Nb</i>        | <i>Montant</i> | <i>Nb</i>        | <i>Montant</i> | <i>Nb</i>          | <i>Montant</i> |
| dont Travaux lourds PO/PB   | 5                | 4 200 €        | 5                | 4 200 €        | 6                | 5 040 €        | 7                | 5 880 €        | 5                | 4 200 €        | <b>28</b>          | 23 520 €       |
| dont MPR Sérénité PO/PB   | 15               | 9 000 €        | 17               | 10 200 €       | 19               | 11 400 €       | 19               | 11 400 €       | 18               | 10 800 €       | <b>88</b>          | 52 800 €       |
| dont MOUS   | 2                | 2 900 €        | 2                | 2 900 €        | 2                | 2 900 €        | 2                | 2 900 €        | 2                | 2 900 €        | <b>10</b>          | 14 500 €       |
| dont Autres (Sécurité Salubrité PO/PB, Autonomie PO, Dégradation moy. PB) | 15               | 4 500 €        | 17               | 5 100 €        | 17               | 5 100 €        | 16               | 4 800 €        | 15               | 4 500 €        | <b>80</b>          | 24 000 €       |

Le détail de la part variable (total ou nombres et montants de prime) présenté dans le tableau ci-dessus est donné à titre indicatif. Le montant annuel d'aide de l'Anah à l'ingénierie ne pourra pas dépasser le montant prévu dans le tableau (\*) ni dépasser 80 % du coût TTC annuel de l'animation pour la collectivité (écrêtement à 80 %).

AB Prefecture  
 063 200072080-20221029-CC20220199-DE  
 Reçu le 03/11/2022

Les montants de financements de la part variable Anah sont donnés à titre indicatif (cf. délibération 2021-45 du CA Anah du 8 décembre 2021) et sont susceptibles d'être mis à jour par nouvelle délibération du CA de l'Anah :

Part fixe : 35% (OPAH)

Part variable (non cumulables entre elles pour un même dossier) :

|   |        |
|---|--------|
| dont travaux lourds PO/PB                                       | 840€   |
| dont travaux Energie PO/PB                                      | 600€   |
| dont MOUS   | 1 450€ |
| dont autre : SSH PO/PB, Autonomie PO/PB, Dégradation Moyenne PB | 300€   |

Remarque : pas de part variable pour le RSD/Décence, les transformations d'usage, l'assainissement

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

### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy prend en charge le financement de l'ingénierie du prestataire qui sera chargé du suivi-animation de l'opération, déduction faite de la subvention de l'Anah.

En abondement aux aides de l'Anah, la Communauté de communes apportera une subvention pour l'amélioration des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :

Propriétaires occupants :

| PO - Majoration des subventions                |      | Plafond de travaux |
|--|------|--------------------|
| Travaux lourds LHI/TD - logement <u>vacant</u> | 10 % | 50 000€ HT         |
| Travaux lourds, LHI/TD, logement <u>occupé</u> | 15 % | 50 000€ HT         |
| Travaux de sécurité et salubrité,              | 5 %  | 20 000€ HT         |
| Précarité énergétique,                         | 5 %  | 30 000€ HT         |
| Travaux pour l'autonomie de la personne        | 5 %  | 20 000€ HT         |



Propriétaires bailleurs :

| AR Prefecture  |  | Plafond de travaux |
|--|--|--------------------|
| PB - Majoration des subventions                                |  |                    |
| Travaux lourds LHI et TD                                       |  | 5 %                |
| Travaux pour la santé et la sécurité de l'habitat "petite LHI" |  | 5 %                |
| Travaux logement dégradé                                       |  | 5 %                |
| Travaux d'amélioration des performances énergétiques           |  | 5 %                |
| Travaux logement procédure RSD ou décence                      |  | 5 %                |
| Travaux Transformation d'usage                                 |  | 5 %                |

Autre subvention ouverte aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, sans conditions de ressources :

- Travaux de ravalement de façade :
  - o 10% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT,
  - o 15% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT, en cas d'abondement de l'aide par la commune du logement concerné et sur les linéaires de bourg défini.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CC du Pays de Saint Eloy pour l'opération sont de 423 310 €, selon l'échéancier suivant :

|  | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | Total            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                              | <b>77 220 €</b> | <b>82 789 €</b> | <b>88 282 €</b> | <b>89 466 €</b> | <b>85 554 €</b> | <b>423 310 €</b> |
| dont aides aux travaux en abondement Anah            | 42 742 €        | 48 492 €        | 54 634 €        | 56 176 €        | 50 692 €        | 252 736 €        |
| dont autres aides aux travaux                        | 16 800 €        | 16 800 €        | 16 800 €        | 16 800 €        | 16 800 €        | 84 000 €         |
| dont ingénierie (reste à charge) hors chef de projet | 17 678 €        | 17 497 €        | 16 848 €        | 16 490 €        | 18 062 €        | 86 574 €         |

## 5.3. Financements de la commune de Pionsat

### 5.3.1. Règles d'application

En abondement aux aides de l'Anah et de la Communauté de communes, la Ville de Pionsat apportera une subvention pour l'amélioration des logements des propriétaires bailleurs dans un périmètre défini et selon les conditions suivantes :

Propriétaires bailleurs :

| AR Prefecture                           |  | Taux | Plafond de travaux                           |
|---|--|------|--|
| 063 09 02222 7-DE<br>Recu le 03/11/2022 | <b>PB Majoration des subventions</b><br>Travaux lourds LHI et TD | 15 % | 1000€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale |
|   | Travaux pour la santé et la sécurité de l'habitat "petite LHI"   | 10 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
|   | Travaux logement dégradé   | 10 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
|   | Travaux d'amélioration des performances énergétiques             | 10 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
|   | Travaux logement procédure RSD ou décence                        | 10 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
|   | Travaux Transformation d'usage                                   | 10 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Pionsat pour l'opération sont de 41 378 €, selon l'échéancier suivant :

|   | 2023           | 2024           | 2025           | 2026            | 2027           | Total           |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                   | <b>6 000 €</b> | <b>9 726 €</b> | <b>5 000 €</b> | <b>10 926 €</b> | <b>9 726 €</b> | <b>41 378 €</b> |
| dont aides aux travaux en abondement Anah | 6 000 €        | 9 726 €        | 5 000 €        | 10 926 €        | 9 726 €        | 41 378 €        |

## Article 6. Engagements complémentaires

### **6.1. Financement de la SACICAP : avance des subventions de l'Anah et de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy pour les propriétaires occupants**

La SACICAP du Puy-de-Dôme s'est engagée auprès de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy pour mettre en place un pré-financement des subventions de l'Anah et de la Communauté de communes (hors aides façade) à destination des propriétaires occupants, en paiement direct auprès des artisans.

Les objectifs sont de :

- Lever les freins à la réalisation des travaux, par les propriétaires occupants, dans des conditions sécurisées en proposant une solution de pré-financement et un accompagnement leur permettant de maîtriser la bonne exécution des travaux,

- Verser les sommes directement aux artisans, jusqu'aux montants des subventions réservées, de façon à sécuriser le paiement des artisans et le bon emploi des subventions,
- Organiser et proposer à travers un partenariat local une véritable « maîtrise d'oeuvre sociale », administrative, technique et financière aux populations concernées, afin de trouver des solutions adaptées et pérennes à l'amélioration de l'habitat pour des ménages dans des situations sociales complexes,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les financeurs à la caisse d'avance, lors du solde du dossier.

La SACICAP s'engage à :

- Accompagner le présent programme en pré-finançant, par un prêt sans intérêt, le coût des travaux pris en charge par des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage, pour les propriétaires occupants,
- Réserver une enveloppe annuelle de 100 000 € à l'action pour la période du présent programme,
- Etudier les dossiers proposés par l'opérateur de l'OPAH : la SACICAP décide d'accorder ou non le financement «Missions Sociales», son montant, sa durée et sa garantie,
- Informer l'opérateur des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des prêts attribués.

L'opérateur retenu s'engage à mener une maîtrise d'œuvre sociale à la SACICAP en proposant :

- Un accompagnement personnalisé et une aide spécifique administrative et technique aux bénéficiaires des financements «Missions Sociales», pour la constitution de leur dossier administratif et technique afin de mobiliser les meilleurs financements et garantir que les travaux prévus sont conformes au projet de financement,
- Une assistance technique et administrative lui garantissant la bonne réalisation des travaux prévus par le financement «Missions Sociales»,
- Identifier les bénéficiaires éligibles à la présente convention, à partir des remontées des acteurs de terrain qu'il mobilisera pour cela (travailleurs sociaux, ADIL, FSL, ANAH, ARS, DDT, contrôleurs CAF, travailleurs médiation...),
- Apprécier l'opportunité des demandes techniquement recevables en concertation avec les acteurs du terrain concernés et proposer à la SACICAP son intervention au titre de la présente convention,

La SACICAP à la réception de la demande de financement, se prononcera sur la suite à donner, dans le cadre de la présente convention.

## 6.2. Accompagnement des propriétaires salariés par Action Logement Services

**[ à vérifier avec Action Logement ]**

Action Logement Services a pour objectif de faciliter l'accès au logement des salariés. Un partenariat avec l'Anah, formalisé par convention du 15 février 2015, vise à diversifier l'offre locative mobilisable pour les publics d'Action Logement Services, en captant une offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention nationale entre l'ANAH et Action Logement Services vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou

063-200073080-20221025-CG20230707-DE  
Reçu le 03/11/2022

locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés disposant de revenus modestes et très modestes.

La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement a identifié des priorités fortes en faveur des bailleurs sociaux et des politiques de rénovation urbaine, et notamment :

- Accélérer la production de logements sociaux,
- Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés,
- Accentuer la lutte contre les fractures territoriales,
- Promouvoir la rénovation énergétique du parc privé.

La convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement vient conforter les moyens mobilisés par Action Logement Services dans l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités. Cette convention se traduit par un plan de 9 milliards d'euros se déclinant en 3 axes :

- Améliorer le parc de logements privés (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et lutte contre l'habitat indigne),
- Poursuivre l'effort de production et d'adaptation du parc social et intermédiaire,
- Rapprocher le domicile de l'emploi par le soutien à la mobilité.

L'intégration d'Action Logement Services dans la présente convention confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs du PIV et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement Services.

En contrepartie de réservations de logements conventionnés par l'Anah pour les salariés des entreprises privées assujetties à la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), l'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement Services à l'Anah.

La démarche commune de l'Anah et Action Logement Services pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement Services se veut incitative. Dans le cadre du présent programme, les partenaires s'engagent à favoriser le rapprochement entre l'offre de logements conventionnés avec l'Anah ainsi constituée et les publics d'Action Logement Services. Pour cela, une information sur les prestations proposées par Action Logement Services sera systématiquement donnée aux propriétaires bailleurs par l'opérateur et la délégation locale de l'Anah tiendra à disposition d'Action Logement Services la liste des logements conventionnés.

La Communauté de Communes du Pays de Saint Eloy s'assure que l'opérateur informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra les propriétaires bailleurs en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Pour sa part, Action Logement Services mobilisera ses produits et ses services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

#### A destination des propriétaires occupants :

- Aide au financement de travaux d'économies d'énergie pour les salariés du régime privé ou agricole,
- Aide au financement de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, pour les retraités du régime privé ou agricole.

#### A destination des propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins,
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®, - En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services,
- Subvention et prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique à taux réduit, en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC ou louant à des salariés du secteur privé.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés, sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage.

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

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

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

A cette fin, le pilotage est assuré par :

- Un chef de projet recruté par la Communauté de communes, en charge des secteurs de Ponsard et de Saint-Gervais-d'Auvergne,
- Un chef de projet recruté par la Ville de Saint-Eloy-les-Mines, en charge du secteur de Saint-Eloy-les-Mines,

### 7.1.2. Instances de pilotage

Deux instances de suivi d'opération seront mises en place, conjointement avec le programme d'OPAH-RU :

**Un comité de pilotage**, présidé par le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy ou son représentant, sera mis en place pour coordonner l'action générale du programme et se composera à minima de :

- des maires des communes,
- de la Préfète du Puy-de-Dôme ou son représentant,
- du Délégué Local de l'Anah dans le département ou son représentant,
- de l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou de son représentant,
- du Président de la SACICAP Procivis ou son représentant,
- de la présidente de l'ADIL ou son représentant,
- d'un représentant de Renov'Actions 63 (espace France Renov local),
- du prestataire de l'opération de suivi-animation.

Le comité de pilotage donnera les éléments clés de l'état d'avancement de l'opération en lien avec la convention, et se prononcera sur les éventuelles réorientations stratégiques nécessaires au regard de difficultés rencontrées. Il se réunira au moins une fois par an, à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

Un **comité technique et social** sera mis en place pour aborder les situations de ménages en difficulté sociale et des occupants de logements indignes afin d'engager les mesures nécessaires à leur accompagnement.

Il sera animé par le prestataire, en collaboration avec les partenaires du PDLHI tels que l'ARS, la CAF, la DDT, l'ADIL, les CCAS, les services sociaux du Conseil départemental 63, l'Anah, les services des communes, et tout partenaire spécifique selon les dossiers et les thématiques. Il se réunira tous les 3 mois ou autant que de besoin.

Renov'Actions 63 (espace France Renov) sera associé à ces instances.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

AR Prefecture

063200672000-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

Le suivi-animation sera assuré par un prestataire externe possédant les compétences suivantes :

- Compétences en coordination, pilotage des deux programmes (OPAH + OPAH RU) et management d'équipe (chef de projet)
- Compétences architecturales, patrimoniales et thermiques (technicien(ne), thermicien(ne) ou architecte),
- Compétences en accompagnement social (travailleur social),
- Compétences en financements, fiscalité et accueil du public (chargé(e) d'opération, assistant(e))
- Compétences administratives (chargé(e) d'opération, assistant(e))
- Compétences en communication sur différents supports.

Ces compétences devront tenir compte des éventuelles actualisations de réglementations et de pratiques.

Dans un souci de mutualisation et de cohérence vis-à-vis des partenaires, du public et des professionnels du territoire, cette équipe assurera également l'animation de l'OPAH-RU multisites de Saint-Eloy-les-Mines et de Saint-Gervais d'Auvergne.

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

Le suivi-animation de l'opération programmée sont précisées par délibération du conseil d'administration de l'Anah du délibération 2021-45 du 8 décembre 2021 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 et 24 du Règlement général de l'Anah) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (article R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

Les missions de suivi-animation à accomplir par le prestataire dans le cadre de la présente convention sont les 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 ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic thermique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ; évaluation de projets,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans certaines situations ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : assistance administrative (dont service en ligne), technique et financière auprès du propriétaire ; préconisations de travaux ; constitution et suivi des dossiers de demandes de subvention ; élaboration des conventionnements ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la recherche et mobilisation des financements : évaluation de la recevabilité des ménages à toutes les aides existantes et aux demandes de subvention le cas échéant (caisse de retraite, caisse complémentaire, fonds spéciaux type Fonds Colibri du Conseil Départemental et Fondation Abbé Pierre, valorisation des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), etc.) ;
- Accompagnement spécifique des propriétaires bailleurs : information des obligations liées au conventionnement avec l'ANAH ; information des différentes réglementations régissant le logement locatif (RSD, décret décence, CCH) ; présentation et mise en relation avec les organismes d'intermédiation locative et d'Action Logement Services,
- Suivi-animation du volet LHI (lutte contre l'habitat indigne) et partenariat avec le PDLHI : participation et co-animation du CTS (comité technique de suivi, 4 comités

par an) ainsi que du suivi des dossiers ; suivi et information aux communes et aux partenaires des dossiers suivis dans le cadre de la LHI : propriétaires, travailleurs sociaux communaux et départementaux, associations, fournisseurs de l'énergie, CAF,

FSI  
063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu de

Animation des comités de pilotage et des comités techniques et sociaux : 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, suivi administratif et financier de la convention ; bilan et évaluation annuelle du programme ;

- Dépôts des demandes de subventions à l'aide au ravalement de façade : vérification de la conformité des devis par rapport aux conseils du CAUE et aux prescriptions de l'ADS et de l'architecte des bâtiments de France le cas échéant. Dépôt de la demande de subvention aux collectivités et demande de paiement de la subvention.

**Les missions de suivi-animation du présent programme incluent les missions d'accompagnement des bénéficiaires des aides du programme " Maprimérenov' Sérénité ".**

Les demandes de subvention de l'ANAH étant dématérialisées, le prestataire devra accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier sur le service en ligne (SEL) et dans ses démarches en ligne (conseil, recours au tiers de confiance, mandat électronique).

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

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les services compétents des communes et de la Communauté de communes,
- Les services instructeurs des différents financeurs, ANAH, Collectivités, Caisses de retraites, Procivis, Conseil Départemental, etc : notamment pour le traitement des dossiers,
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'Agence Régionale de Santé (ARS) : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives,
- L'ADIL : pour ses compétences juridiques,
- Renov'Actions 63 : pour la transmission et l'articulation des contacts sur le territoire,
- L'UDAP 63 et le CAUE : pour le respect des règles architecturales et patrimoniales,
- Les travailleurs sociaux du secteur, les CCAS : afin d'étudier les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique ou de ménages fragiles,
- Les intervenants sociaux comme le CLIC, la CAF, la MSA, ou les services d'aide à domicile,
- Les agences immobilières, les banques, les notaires et Action Logement Services : pour créer des relais d'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires,
- Les artisans et leurs groupements professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale,



### **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.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH, des tableaux de bords et des bilans annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération. Ils seront mis en forme et mis à jour par l'opérateur.

### **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 de la Communauté de communes en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

A chaque comité de pilotage, un bilan annuel sera dressé afin de mettre en avant :

- Les éléments de communication et de repérage réalisés, et une évaluation de leur efficacité au travers des contacts obtenus,
- Le dynamisme de contacts enregistrés, l'origine et la nature des contacts, (Rénov'Actions63, partenaires, etc. propriétaire occupant ou bailleur) les moyens d'échange privilégiés (téléphone, mail, lieu de réception du public, etc.)
- Les caractéristiques des ménages accompagnés (PO/PB, accédants ou non, etc.)
- Les caractéristiques des projets déposés au regard des objectifs de la convention et leur localisation géographique (nombre de projets, thématiques de travaux, coût travaux, subventions, etc.)
- Des exemples d'opération réalisés ou en cours tenant compte des points positifs et des points de complexité soulevés. Une attention sera portée à la diversité des projets exposés : localisation, caractéristiques du ménage, thématique de travaux, financements, etc.
- Les difficultés rencontrées au cours de l'année d'animation et les points de blocage,
- Les évolutions réglementaires ou financières ayant eu un impact sur l'OPAH et l'atteinte de ses objectifs,
- Les perspectives de l'OPAH et des pistes d'amélioration si nécessaire

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

#### **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission de suivi-animation.

Ce bilan devra notamment :

- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 08/11/2022
- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
  - Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants,
  - Recenser les solutions mises en œuvre, leurs impacts et leurs éventuelles limites,
  - Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

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

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

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

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

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

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

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

AR Préfecture  
063-200872988-20221025-CC20220707-DF  
Recu le 03/11/2022

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et à les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.**

### **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.

AR Préfecture  
 063-200072098-20221025-CG20220787-DE  
 Réçu le 03/11/2022

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

**Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

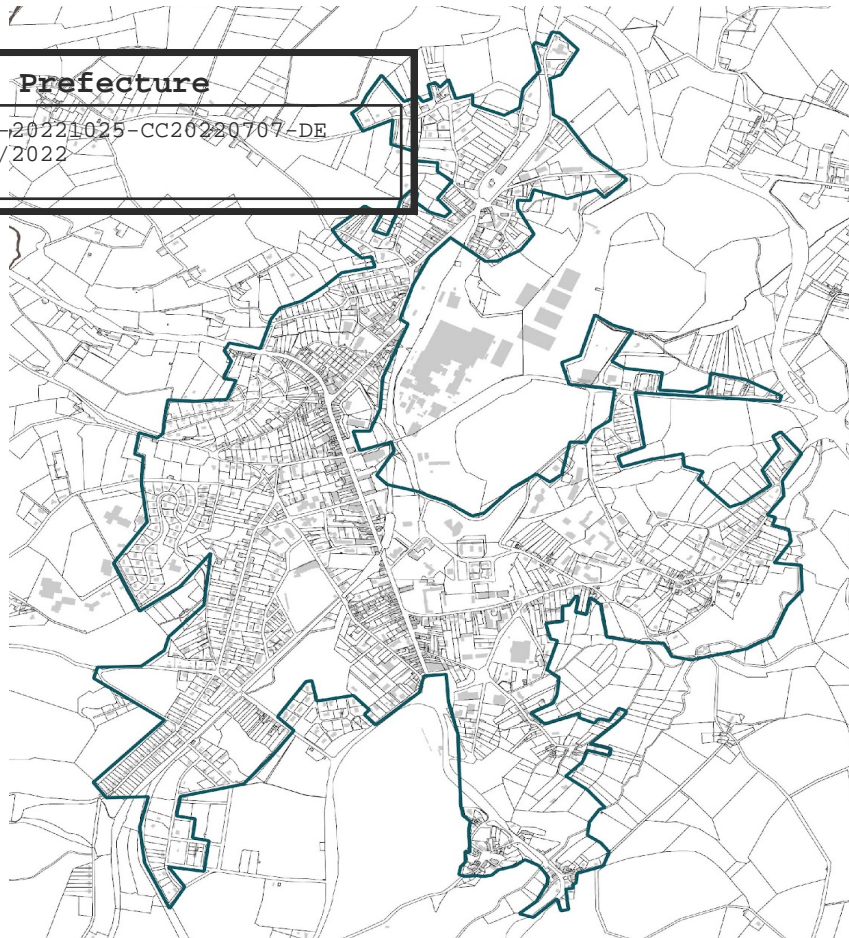
Fait en xx exemplaires à xx, le xx

|  |   |  |
|--|---|--|
| Pour le maître d'ouvrage,<br>le Président de la<br>Communauté de<br>Communes du Pays de<br>Saint Eloy,<br>M. DUMAS Laurent | Pour l'Etat,<br><b>le Préfet / sous-Préfet</b>  | Pour l'Agence nationale de<br>l'habitat, |
|  |   |  |
| Pour la SACICAP, le<br>Président<br>M. BELLARD Jean-Claude   | <b>Pour Action Logement, le<br/>         Directeur Régional AURA<br/>         M. PETRONE Noël</b> |  |
|  |   |  |

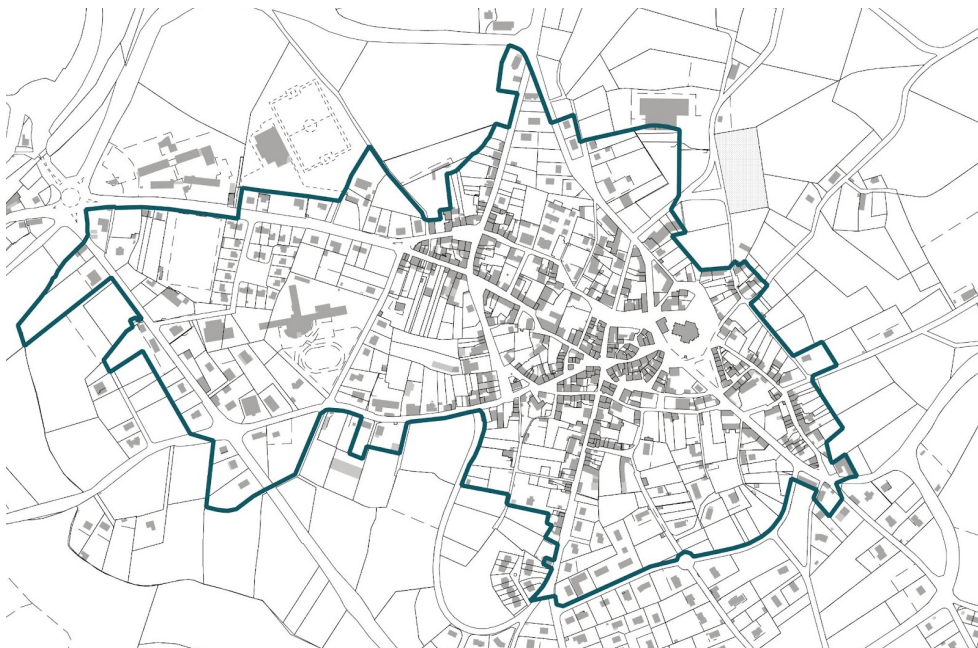


AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022



*Périmètre du centre-bourg de Saint-Eloy-les-Mines couvert par une OPAH-RU  
(exclu de l'OPAH communautaire)*



*Périmètre du centre-bourg de Saint-Gervais-d'Auvergne couvert par une OPAH-RU  
(exclu de l'OPAH communautaire)*

+ lister les noms de rues et numéros de rue de tout périmètre d'opération d'échelle infracommunale : Ces informations seront paramétrées par l'Anah dans le service en ligne pour les demandes dématérialisées.

## Annexe 2 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

| AR Prefecture   |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |            |        |
|---|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|
| Objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord                              |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |            |        |
| 063-200072080-20221025-CC20220707-DE<br>Reçu le 03/11/2022                                |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |            |        |
|   | 2023      |        | 2024      |        | 2025      |        | 2026      |        | 2027      |        | TOTAL      |        |
|   | Prév u    | Finané | Prév u    | Finané | Prév u    | Finané | Prév u    | Finané | Prév u    | Finané | Prév u     | Finané |
| <b>Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)</b>             | <b>5</b>  |        | <b>7</b>  |        | <b>7</b>  |        | <b>8</b>  |        | <b>5</b>  |        | <b>32</b>  |        |
| - dont logements indignes PO (petite LHI / SSH)   | 0         |        | 1         |        | 1         |        | 1         |        | 0         |        | 3          |        |
| - dont logements indignes PB (petite LHI / SSH)   | 0         |        | 1         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 1          |        |
| - dont logements très dégradés ou insalubres PO   | 4         |        | 4         |        | 4         |        | 4         |        | 4         |        | 20         |        |
| - dont logements très dégradés ou insalubres PB   | 1         |        | 1         |        | 2         |        | 3         |        | 1         |        | 8          |        |
| <b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>                              | <b>30</b> |        | <b>32</b> |        | <b>34</b> |        | <b>33</b> |        | <b>33</b> |        | <b>162</b> |        |
| - dont aide pour l'autonomie de la personne   | 15        |        | 15        |        | 15        |        | 15        |        | 15        |        | 75         |        |
| - dont travaux de lutte contre la précarité énergétique                                   | 15        |        | 17        |        | 19        |        | 18        |        | 18        |        | 87         |        |
| - dont autres PO  | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0          |        |
| <b>Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) dont logements dégradés</b>      | <b>0</b>  |        | <b>0</b>  |        | <b>1</b>  |        | <b>1</b>  |        | <b>2</b>  |        | <b>4</b>   |        |
| - dont Autonomie de la personne   | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0          |        |
| - dont logements moyennement dégradés   | 0         |        | 0         |        | 1         |        | 0         |        | 0         |        | 1          |        |
| - dont lutte contre la précarité énergétique  | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 1         |        |           |        | 1          |        |
| - dont procédures RSD / indécence   | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 1         |        | 1          |        |
| - dont autres (transformation d'usage ...)  | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 0         |        | 1         |        | 1          |        |
| <b>Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b> | <b>0</b>  |        | <b>0</b>  |        | <b>0</b>  |        | <b>0</b>  |        | <b>0</b>  |        | <b>0</b>   |        |
| - dont logements indignes et très dégradés  | -         |        | -         |        | -         |        | -         |        | -         |        | 0          |        |

|   |   |  |    |  |    |  |    |  |    |  |     |  |
|---|---|--|----|--|----|--|----|--|----|--|-----|--|
| Total des logements PO<br>AR Préfecture<br>Maprimérenov' Sérénité |   |  | 22 |  | 24 |  | 23 |  | 22 |  | 110 |  |
| Total des logements PB<br>Habiter Mieux Sérénité                  | 1 |  | 2  |  | 2  |  | 4  |  | 3  |  | 12  |  |
| Total des SDC<br>Maprimérenov'                                    | - |  | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | 0   |  |

|   |           |  |           |  |           |  |           |  |           |  |            |  |
|---|-----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|------------|--|
| <b>Nombre de logements<br/>locatifs réhabilités</b> |           |  |           |  |           |  |           |  |           |  |            |  |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 1                  | 0         |  | 1         |  | 1         |  | 1         |  | 0         |  | 3          |  |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 2                  | 1         |  | 1         |  | 1         |  | 2         |  | 2         |  | 7          |  |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 3                  | 0         |  | 0         |  | 1         |  | 1         |  | 1         |  | 3          |  |
| <b>Total droits à engagements<br/>ANAH</b>          | <b>35</b> |  | <b>39</b> |  | <b>42</b> |  | <b>42</b> |  | <b>40</b> |  | <b>198</b> |  |
| <b>Total droits à engagements<br/>CC PSE</b>        | <b>35</b> |  | <b>39</b> |  | <b>42</b> |  | <b>42</b> |  | <b>40</b> |  | <b>198</b> |  |





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Prefecture



Petites villes  
de demain

Objet : 200072080-20221025-cc20220707-DE  
Révisé le 03/11/2022  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



## OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Renouvellement Urbain multi-sites  
Pays de St Eloy

2023-2028 et n° de l'opération

Numéro de la convention : **XX**

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

La présente convention est établie :

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Entre la **Communauté de communes du Pays de Saint Eloy**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Mr DUMAS Laurent, Président,

l'**État**, représenté par M. le préfet du département du Puy-de-Dôme, M. Philippe CHOPIN,

l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet du département du Puy-de-Dôme, délégué local de l'Anah, M. Philippe CHOPIN, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et la **SACICAP du Puy-de-Dôme**, représentée par son Président, M. Jean-Claude BELLARD,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté le 20 juin 2017 par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par ..., le ...

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

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

## AR Prefecture **Table des matières**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Preamble</b>  | <b>5</b>  |
| 667-200072080-20221025-CC20220707-DE<br>Reçu le 03/11/2022   |           |
| <b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</b>                              | <b>6</b>  |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux                           | 7         |
| 1.1. Dénomination de l'opération   | 7         |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention  | 7         |
| <b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</b>  | <b>8</b>  |
| Article 2 – Enjeux   | 8         |
| <b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</b>                       | <b>9</b>  |
| Article 3 – Volets d'action  | 10        |
| 3.1. Volet urbain  | 10        |
| 3.2. Volet foncier - RU  | 11        |
| 3.3. Volet immobilier  | 12        |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé  | 13        |
| 3.5. Volet copropriété en difficulté   | 15        |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique                         | 16        |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat                                  | 18        |
| 3.8 Volet social   | 19        |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental  | 20        |
| 3.10. Volet économique et développement territorial  | 21        |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation   | 22        |
| <b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>                    | <b>24</b> |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération  | 24        |
| 5.1. Financements de l'Anah  | 24        |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage  | 25        |
| 5.3. Financements des communes (Saint-Eloy-les-Mines et Saint-Gervais-d'Auvergne)                  | 27        |
| 5.4. Financements de l'ANCT  | 29        |
| Article 6. Engagements complémentaires   | 29        |
| 6.1. Financement de la SACICAP Procvivis   | 29        |
| 6.2. Accompagnement des propriétaires salariés par Action Logement Services                        | 30        |
| <b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b>   | <b>32</b> |
| Article 7 – Conduite de l'opération  | 32        |
| 7.1. Pilotage de l'opération   | 32        |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération  | 33        |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées  | 35        |
| <b>Chapitre VI – Communication.</b>  | <b>36</b> |
| Article 8 - Communication  | 36        |
| <b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</b> | <b>38</b> |
| Article 9 - Durée de la convention   | 38        |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention   | 38        |

|   |    |
|---|----|
| Article 11 – Transmission de la convention                                | 38 |
| Annexes   | 39 |
| Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés        | 39 |
| Annexe 2. Immeubles ciblés par le volet de renouvellement urbain          | 42 |
| Annexe 3 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention | 43 |

## Préambule AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu le 03/11/2022

Située au nord-ouest du département du Puy-de-Dôme, la Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy, créée depuis janvier 2017, est issue de la fusion de quatre communautés de communes. Elle comprend désormais 34 communes pour 15 666 habitants (INSEE 2019), et souhaite poursuivre ses actions pour harmoniser son territoire communautaire et renforcer les atouts et fonctions des communes.

Ce territoire rural, situé entre Clermont-Ferrand et Montluçon, se compose de 3 pôles de vie que sont Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais d'Auvergne et Pionsat. Ces centralités sont de véritables relais pour les communes voisines de par leurs commerces, services, activités et dans une moindre mesure pour l'accès à l'emploi.

Afin de consolider ce maillage et renforcer une réflexion concertée sur l'aménagement du territoire, ces trois communes ont été lauréates de l'AMI Petites Villes de Demain conjointement avec la Communauté de communes. Elles sont ainsi parties prenantes dans le présent dispositif.

Malgré l'existence de pôles d'emplois et un bon ratio d'actifs travaillant sur l'EPCI, le Pays de Saint Eloy connaît une perte de vitalité depuis plusieurs années avec une baisse démographique (-1.85% en 5 ans) accentuée par un vieillissement notable de la population et le départ de jeunes adultes. La part de personnes seules et de personnes âgées est fortement représentée (42% et 40% de la population).

Le territoire est marqué par une fragilité économique et sociale. La précarité des ménages est importante puisque le territoire compte le taux de pauvreté le plus important du département (18,4% de la population sous le seuil de pauvreté contre 13% au niveau départemental en 2018) et 2 167 ménages en situation de précarité énergétique probable (d'après le croisement du taux de pauvreté des ménages - INSEE 2018 carroyage 400m<sup>2</sup>- et le nombre de logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 – MAJIC 2020).

La rénovation des logements occupés et vacants, peu ou très dégradés, est alors essentielle pour garantir le maintien des populations les plus précaires, anticiper le départ des personnes âgées et favoriser la venue de nouvelles populations. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est également primordial avec 1 339 logements potentiellement indignes et des ménages locataires représentant 20% du parc privé.

La vacance commerciale et la vacance de logements sont très présentes sur l'ensemble du territoire, principalement dans les cœurs de bourgs anciens où les contraintes architecturales et morphologiques sont plus marquées, témoignant ainsi de la perte de dynamisme du territoire et de l'obsolescence d'une partie du parc de logements. Le SCOT du Pays des Combrailles, modifié le 14 mars 2014 fixait un objectif ambitieux de remise sur le marché d'au moins 30% du bâti vacant actuel, soit 416 logements. Malgré cet objectif, le territoire enregistre toujours une part de logements vacants depuis plus de deux ans très élevée avec 2 144 logements (15% du parc privé).

L'offre immobilière est dense : les logements privés étant majoritairement anciens, dégradés et situés en milieu rural, le prix de vente est relativement bas et attractif. Les biens nécessitent toutefois des travaux d'amélioration non négligeables, parfois supérieurs aux capacités des ménages locaux. Le nombre de logements à la vente dépasse la demande locale.

Malgré ces éléments dévalorisants, le territoire possède des attraits touristiques forts portés par les paysages de moyenne montagne, le patrimoine culturel et une offre de commerces et de services relativement bien représentée dans les 3 polarités. L'amélioration de la qualité de vie (services, équipements, espaces publics) et d'hébergement des populations sont donc des enjeux essentiels déjà identifiés pour préserver la vitalité fragile présente sur ce territoire.

A cet effet, plusieurs communes se sont dotées de Programme d'Aménagement Durable (PAD)

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

tels que Charrebat, Moncaignat, Servant, Saint-Preest-des-Champs, et plus récemment en cours de réalisation, Saint-Gervais-d'Auvergne et Pionsat. Ces constats avaient déjà amené la commune de Saint-Eloy-les-Mines, lauréate de l'AMI Centre-bourg en 2016, à engager une OPAH Centre-Bourg à l'échelle des 9 communes de Saint Eloy Communauté, terminée mi-octobre 2022. De nombreux projets d'aménagement d'espaces publics, de rénovation de commerce ont été réalisés dans l'hypercentre et vont se poursuivre pendant la durée de la prochaine OPAH-RU. L'EPCI a quant à lui pris le parti d'abonder l'ensemble des aides de l'ANAH mises en place dans le cadre du PIG porté par le Conseil Départemental.

En s'appuyant sur les diagnostics déjà existants (SCoT, Schéma Départemental de l'Habitat, Projet de territoire, dossier de candidature PVD) complétés par une phase importante de terrain, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a défini des thématiques prioritaires pour le territoire :

- La lutte contre la précarité énergétique des locataires, des propriétaires modestes : 2 167 ménages seraient en situation de précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : près de 1 339 logements potentiellement dégradés en 2020
- L'adaptation des logements pour le maintien des populations en perte d'autonomie : 40% de la population est âgée de plus de 60 ans et cette part tend à augmenter
- Favoriser l'accueil de nouvelles populations pour lutter contre la vacance des logements : 18.2% du parc de logement du territoire
- Amélioration de la qualité des logements locatifs énergivores ou indécents

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy souhaite ainsi s'engager dans des actions ambitieuses et cohérentes en termes d'habitat privé ancien, adaptées aux problématiques locales et équitables à l'échelle du territoire.

A cette fin, et fort de l'analyse du fonctionnement et des problématiques des communes, deux programmes coordonnés et complémentaires couvriront le territoire :

- Une OPAH communautaire sur l'ensemble des communes, avec une action renforcée en faveur des logements locatifs conventionnés sur le centre-bourg de Pionsat,
- Une OPAH-RU multi-sites sur les centres-villes de Saint-Eloy-les-Mines et Saint-Gervais d'Auvergne, polarités principales du territoire.

L'OPAH communautaire et l'OPAH-RU s'inscrivent en complément de l'espace conseil France Rénov porté par le Conseil Départemental et nommé « Rénov'Actions 63 ».

Ce service, chargé de donner le premier conseil aux propriétaires, porteurs de projets de travaux de toutes natures, confirmera l'éligibilité du demandeur avant transmission à l'opérateur chargé de l'animation des dispositifs pour les ménages modestes. Les ménages aux ressources intermédiaires et supérieurs et les propriétaires bailleurs ne souhaitant pas conventionner leurs logements seront quant à eux accompagnés par Rénov'Actions. Ainsi tout ménage pourra être renseigné et accompagné dans son projet de travaux, peu importe la nature de ces travaux et son niveau de ressources.

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

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

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Registre des délibérations  
**Article 1 – ~~Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux~~**

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites. Cette opération fait suite à « l'OPAH-CB Pays de St Eloy 2016-2022 » menée à l'échelle de l'ancien périmètre de l'EPCI composé de 9 communes, dont Saint-Eloy-les-Mines était lauréate de l'AMI Centre-Bourg.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU comprend les centres-villes de Saint-Eloy-les-Mines et de Saint-Gervais-d'Auvergne selon les périmètres suivants :



Périmètre du centre-bourg de Saint-Eloy-les-Mines (gauche)  
et de Saint-Gervais-d'Auvergne (droite)

Les cartographies précises et la liste des rues et parcelles concernées sont présentes en annexe 1.

Le champ d'intervention de l'OPAH-RU comprend l'ensemble des thématiques liées aux travaux d'amélioration de l'habitat privé et plus particulièrement:

Reçu La rénovation globale d'immeubles et logements dégradés des centres-bourgs,

- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements face à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile,
- La mise en œuvre de procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les centres-bourgs,

Cette OPAH-RU s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs privés.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic qui ont permis de définir le cadre et le contexte de cette OPAH-RU, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PDH et le SCOT, sont les suivants:

#### Enjeux à l'échelle du territoire:

- Lutter contre la précarité énergétique : promouvoir un parc de logements moins énergivore afin d'améliorer à la fois le confort thermique des logements privés, mais aussi de maîtriser le coût de la facture énergétique (60% des logements de ces deux bourgs sont classés en étiquette énergétique F ou G,
- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé : l'objectif sera de coordonner et d'intensifier le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs œuvrant sur cette thématique afin d'améliorer les conditions d'habiter des propriétaires occupants et des locataires et limiter l'action des marchands de sommeil (252 logements privés potentiellement dégradés sur 1964 logements privés présents dans les périmètres des deux bourgs soit près de 13% du parc privé des bourgs),
- Proposer une nouvelle offre de logements locatifs abordable, de qualité et adaptés à la demande : avec la remise sur le marché de logements peu énergivore, adapté aux typologies de ménages présents et financièrement accessible en centre-bourgs (42 % des logements locatifs de l'EPCI sont dans les deux bourgs, 21% des logements du parc privé sont occupés par des locataires et 30 à 35% des locataires sont sous le seuil de pauvreté. 66% des logements de ces deux bourgs sont des T4/T5 alors que 42% des ménages sont des personnes seules),
- Favoriser le maintien à domicile des populations en perte d'autonomie : les actions seront menées en regard du constat d'un fort taux de vieillissement sur le territoire avec des logements inadaptés: trop grands, situés en étage, composé de baignoire, etc. (40% de la population de ces deux communes a plus de 60 ans / +3% en 5 ans à St-Eloy-les-Mines et +4% à St-Gervais-d'Auvergne).
- Développer et/ou soutenir l'économie locale : liée aux travaux de réhabilitation et d'amélioration.

#### Enjeux immobiliers:

- Stopper la déqualification du parc privé : en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,



- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022
- Débloquer les situations de rétentions foncières et de désintérets des logements dans les centres-bourgs pour réduire la part de logements vacants et améliorer l'image des bourgs,
  - Diversifier l'offre de logements : pour renouveler son attractivité et attirer de nouvelles populations.
  - Favoriser la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés dans les centres-bourgs,

### **Enjeux urbains:**

- Animer et renforcer l'attractivité de ces deux centres anciens Petites Villes de Demain en améliorant les conditions du stationnement résidentiel, en maintenant et améliorant l'offre de services, commerces et équipements, en travaillant la stratégie de communication des communes et de la Communauté de communes sur leurs atouts,
- Améliorer la qualité de l'espace public et inciter les propriétaires à intervenir sur les façades dans les centres-bourgs,
- Redynamiser des rues vacantes et dégradés délaissées par le manque d'investissement privé,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable,
- Répondre aux problèmes d'attractivité commerciale dans ces deux centres anciens en intervenant sur les structures commerciales vacantes de manière à améliorer l'offre de services, commerces et équipements, via la convention d'ORT,
- Permettre le recyclage foncier : regroupement de petits logements, transformation d'usage de commerces sur des linéaires qui ne sont plus voués à une activité commerciale, etc.

### **Enjeux socio-démographiques:**

- Maintenir et accompagner les occupants en situation sociale ou financière difficile,
- Faire perdurer le léger regain d'attractivité que connaît le territoire depuis plusieurs mois avec une demande croissante de nouveaux arrivants en créant une dynamique via la réhabilitation immobilière,
- Diversifier la structure de la population en attirant de nouveaux ménages,
- Accueillir de nouveaux ménages, notamment les jeunes ménages qui chercheraient à accéder à la propriété.

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

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Résorber le parc de logements vacants,
- Lutter contre l'habitat indigne ou dangereux,
- Requalifier et adapter le parc de logements privés (réhabilitation des logements vacants ou dégradés, thermique, vieillissement à domicile, mise aux normes, etc.)
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé dans les centre-villes et centres-bourgs,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural,
- Articuler la réhabilitation avec les actions de renouvellement urbain,
- Réhabiliter les immeubles dont le positionnement urbain est stratégique, en soutenant l'initiative privée ou par l'action coercitive,

Pour atteindre ces objectifs, le Pays de Saint Eloy propose :

- Des aides financières incitatives en complément de l'ensemble des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement avec un financement de la CC et des communes,
- La mise en œuvre d'actions coercitives sur les îlots ciblés prioritaires dans le fonctionnement des bourgs, et nécessitant une intervention publique sur tout ou partie (bailleurs publics, RHI, THIRORI, démolition pour l'aménagement d'espace publics, etc.)

### **Article 3 – Volets d'action**

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

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

Le Pays de Saint Eloy compte trois bassins de vie organisés autour des polarités suivantes : Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais d'Auvergne et Pionsat.

Le centre de Saint-Eloy-les-Mines concentre les fonctions les plus importantes de l'EPCI pour la vie quotidienne des habitants comme le commerce et les services. Le centre de Saint-Gervais d'Auvergne possède quelques commerces de proximité et des équipements culturels et de services bien identifiés ainsi qu'un lycée professionnel spécialisé qui attire des étudiants extérieurs au territoire.

L'enjeu d'une offre qualitative et adaptée d'espaces publics et de stationnement est primordiale pour assurer les fonctions des centres, d'autant plus en milieu rural où le transport individuel est le plus utilisé. A cet effet, Saint-Gervais d'Auvergne s'est dotée d'un Programme d'Aménagement Durable (PAD) en 2022, avec comme plan d'action de réaménager les espaces publics principaux et stratégiques du centre. Saint-Eloy-les-Mines a réalisé une importante partie des projets de réaménagement des espaces publics prévus dans le cadre de l'AMI centre-bourg terminée en octobre 2022 et projette de poursuivre ces actions.

L'attractivité et la maîtrise de l'urbanisation du territoire passent également par le recyclage ou la rénovation des immeubles et logements déjà présents, mais vacants et souvent dégradés. Cela permet également de limiter l'étalement urbain et la dévalorisation des paysages, attrait touristique majeur du territoire. Les centres-bourgs comportent aujourd'hui une concentration de biens vacants plus importante que sur le reste du territoire ; cela est en partie dû aux contraintes architecturales et parfois patrimoniales plus soutenues. Cette concentration de biens vacants impacte parfois le fonctionnement des bourgs comme cela est le cas, par exemple, à Saint-Gervais d'Auvergne, le long de la rue Mercière qui est la principale rue commerçante du centre-ville.

La reconquête des logements vacants et la lutte contre la rétention foncière sont des enjeux identifiés dans le PDH. Une étude sur la vacance des logements a par ailleurs été menée par le Conseil Départemental, en association avec l'agence d'urbanisme de Clermont Auvergne Métropole, en 2021-2022 relatant ces constats.

A l'échelle de ces deux bourgs, une aide financière de la Communauté de communes et des deux communes, est prévue pour les ravalements de façades présents sur des linéaires prioritaires. Une information aux propriétaires de biens vacants, identifiés dans l'étude, sera effectuée afin de cibler une partie de l'action et des aides sur les biens les plus problématiques pour le fonctionnement ou l'image des bourgs.

### 3.1.2 Objectifs AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

L'objectif principal du volet urbain est de renforcer l'attractivité du territoire en rénovant les espaces publics, selon les programmes d'actions définis par les communes, et en améliorant l'impact visuel créé par les façades privées en complément de rénovations intérieures.

Le traitement des immeubles vacants et dégradés est également essentiel pour valoriser l'image de la commune. Ces actions viennent conforter le cadre de vie des ménages installés sur le secteur et améliorent l'attrait des centres-bourgs pour l'accueil de nouvelles populations et pour l'installation d'acteurs économiques.

Les indicateurs de suivi des objectifs du volet urbain sont :

- Le nombre de façades ravalées,
- Le nombre de projets d'espaces publics nouveaux et rénovés, réalisés,
- Le nombre de réhabilitation globale de logements privés et/ou publics,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché.

## 3.2. Volet foncier - RU

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la résorption de l'habitat indigne et la requalification de certains îlots des centres-villes nécessitent la mise en œuvre de procédures coercitives et notamment d'Opération de Restauration Immobilières (ORI) sur des immeubles d'habitation en rétention foncière. L'ORI permettra de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés.

Les deux communes concernées ont confirmé le repérage d'immeubles stratégiques (cf cartes en annexes 2) pour lesquels il est envisagé une action renforcée. Différentes logiques s'observent, allant du traitement d'immeubles indécents à très dégradés, la plupart en rétention foncière.

A Saint-Eloy-les-Mines, l'action foncière a déjà été engagée avec l'acquisition de parcelles stratégiques par le biais de l'EPF-SMAF. Les îlots retenus dans la présente OPAH RU sont à proximité immédiate de ce foncier en cours de maîtrise. Les actions coercitives pour la rénovation des biens privés devront être articulées avec l'action de renouvellement urbain sur les biens publics, spatialement et dans le temps. Une veille foncière est déjà mise en place par la commune. A Saint-Gervais-d'Auvergne, l'OPAH-RU sera l'occasion de mettre en place une veille foncière sur le périmètre de l'opération : suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de contrôler les mutations foncières.

Le mode opérationnel devra être affiné au fur et à mesure de l'avancement de chaque projet et de chacun des immeubles de façon à mettre en œuvre une action condensée et adaptée aux problématiques repérées.

### 3.2.2 Objectifs

L'OPAH-RU a pour but d'intervenir sur les dysfonctionnements liés au bâti et/ou aux statuts de propriété foncière qui se traduisent le plus souvent par une situation de vacance voire d'abandon. L'intervention sera coordonnée et cohérente dans le temps, entre projets de réhabilitation et projets de restructuration. L'OPAH-RU permettra notamment de :

- Résorber la vacance des logements,
- Lutter contre les situations de rétention foncière et de dégradations des biens,
- Résoudre efficacement l'insalubrité,
- Renouveler la mixité sociale,

## AR Prefecture

L'atteinte des objectifs du volet foncier sera analysé d'après les éléments suivants :

les acquisitions foncières de toute nature engagées par la commune, la communauté de communes ou leurs partenaires sur les secteurs ciblés,

- le nombre de transactions immobilières privées enregistrées,
- le nombre de projets de rénovation privée réalisées suite aux actions de renouvellement urbain engagées,
- le nombre et le type de procédures engagés.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le marché immobilier est relativement dynamique et attractif sur l'ensemble du territoire. Malgré une hausse des prix de 6 à 23% (maisons / appartements) en 3 ans, l'offre immobilière affiche des prix peu élevés et inférieurs de 20% à d'autres territoires ruraux similaires du département. D'après les données DVF 2020, le prix moyen d'une maison individuelle se situe à 57 411€ tandis que le prix au m<sup>2</sup> pour un appartement est de 475€.

Les produits logements vendus sont principalement des maisons disposant d'un espace extérieur, localisées dans les hameaux. Les centres anciens des 3 polarités présentent malgré tout un nombre de ventes non négligeable, en particulier la commune de Saint-Eloy-les-Mines, puisque les biens correspondent aux attentes des plus petits ménages et au souhait de proximité aux services.

Une majorité des biens mis à la vente nécessitent toutefois des travaux d'amélioration voire ne sont pas habitables et requièrent une rénovation globale. Les plus dégradés restent à la vente de nombreux mois voire années, témoignant certainement d'une obsolescence du produit immobilier proposé, d'une inadéquation du prix souhaité ou d'une inadéquation du bien aux attentes actuelles. Le parc immobilier est composé principalement de grands logements avec 72% des logements d'une surface supérieure à 80m<sup>2</sup> alors que le territoire compte plus de 40% de personnes seules et 30% de couples.

Les aides financières et l'accompagnement technique de l'OPAH-RU permettront aux propriétaires de bâtis anciens, dégradés ou rendus obsolètes, de pouvoir envisager leur réhabilitation et de se réapproprier leur bien. Cet axe favorisera également l'accueil de nouvelles populations.

Par ailleurs, la part de logements vacants du territoire est particulièrement élevée puisqu'elle concerne 18.2% de logements contre 10.4% à l'échelle départementale (15% de vacance structurelle), soit un potentiel de 2 144 logements. Les trois communes PVD sont particulièrement impactées avec des taux entre 17 et 21%. La mobilisation et la rénovation de ce parc représente un vivier très intéressant pour favoriser les projets de réhabilitation qui offrent une réelle plus-value qualitative en termes de typologies (division de grand logement par exemple), de nature de l'offre (logements locatifs insuffisants), et de technique de rénovation.

La mise sur le marché de logements rénovés et aux loyers maîtrisés permettra aux ménages d'accéder à des logements locatifs qualitatifs, adaptés aux exigences actuelles (équipements et accès aux services de proximité), moins énergivores, le tout en adéquation avec leurs ressources. Un propriétaire bailleur pourra saisir l'opportunité de conventionner son logement avec l'ANAH au travers du dispositif "Loc'Avantages" et de l'intermédiation locative favorisant ainsi le développement de l'offre locative sociale dans les centres-bourgs.

La convention d'ORT donnera aux investisseurs la possibilité d'avoir recours au dispositif "De Normandie", permettant au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité du coût de l'opération (achat + travaux). Ces deux opportunités faciliteront l'investissement dans le parc laissé vacant et les résidences secondaires oubliées.

L'OPAH-RU permettra donc de répondre aux projets d'amélioration de logements occupés, et de valoriser le potentiel résidentiel des logements existants mais dégradés, inconfortables ou énergivores

### 3.3.2 Objectifs

L'OPAH-RU devra valoriser le potentiel résidentiel des logements existants et permettre la réhabilitation du parc de logements dégradés, inconfortables ou énergivores au profit des propriétaires occupants et bailleurs afin d'apporter une qualité supplémentaire et une attractivité nouvelle aux logements de ces deux centres-bourgs.

Les indicateurs de suivi du volet immobilier sont les suivants:

- Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités,
- Le nombre de logements réhabilités énergétiquement,
- Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie,
- Le nombre de logements conventionnés.

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La part de logements potentiellement dégradés en 2020 représente 13.1% du parc totalement de logements, soit 1 339 logements. Ils se localisent sur l'ensemble du territoire avec des poches de concentrations dans les bourgs de Saint-Eloy-les-Mines, Montaigut et Saint-Gervais d'Auvergne. Les logements locatifs sont fortement concernés par cette problématique.

Si le marché locatif paraît détendu en termes de volume de l'offre (1 246 logements), les logements locatifs en bon état sont proportionnellement peu nombreux sur le territoire.

Depuis 2016, 62 signalements ont été enregistrés au PDLHI à l'échelle de l'EPCI (dont 23 dans le centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines), soit le deuxième territoire du département comptabilisant le plus de ROL. Si la connaissance du dispositif par les travailleurs sociaux est relativement bien constatée, cela démontre tout de même l'importance de la problématique de l'habitat indigne à l'échelle du Pays de Saint Eloy. Par ailleurs, sur l'ensemble des ROL enregistrés, tous les logements présentaient à minima des infractions au décret décence et/ou au Règlement Sanitaire Départemental.

Sur la même période, 22 logements locatifs tous situés dans le centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines, ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation globale ou de travaux palliant aux infractions du RSD.

La lutte contre l'habitat indigne concerne également les propriétaires occupants. Depuis 2016, 17 logements de propriétaires occupants, dont 4 occupés, ont fait l'objet d'une demande de subvention et d'un projet de réhabilitation globale à l'échelle de l'OPAH Centre-Bourg.

A ce titre la Communauté de communes du Pays de St Eloy, participera au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Un accompagnement étroit et renforcé, par le biais de l'opérateur, sera mis en place.

L'ensemble des logements repérés ou signalés auprès du PDLHI feront l'objet d'une visite par le prestataire du suivi-animation. Un compte-rendu de visite sera établi selon le modèle type du PDLHI et permettra de qualifier les désordres techniques et le cas échéant d'identifier la fragilité des occupants et d'éventuels problèmes juridiques. Le prestataire chargé du suivi-animation incitera les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires avec les aides de l'OPAH-RU. Néanmoins, certaines situations nécessiteront l'emploi de moyens coercitifs si les moyens incitatifs s'avèrent insuffisants.

Ces situations seront poursuivies dans le cadre d'un comité de suivi technique et social (CTS) spécifique sur l'habitat dégradé ou indigne. Composé de l'ensemble des acteurs de la thématique (élus, Anah, ARS, DDT, CIAS, CCAS, Conseil Départemental, CAF, associations, ...), il aura pour mission d'évaluer la situation des ménages au regard des éléments de diagnostic social et de l'état technique de leur logement, d'étudier les procédures de suivi et actions à mettre en œuvre et de suivre la réalisation des mesures décidées. Ce CTS se réunira tous les trimestres.

Ce travail partenarial avec les acteurs du secteur s'articulera de la manière suivante:

- Mise en place des outils pour repérer les propriétaires et locataires en difficultés,
- Visite des logements repérés ou signalés par un relevé d'observation du logement (ROL) enregistré au PDLHI par l'opérateur de l'OPAH-RU,
- Compte-rendu de visite technique et social qualifiant les désordres et les difficultés par l'opérateur,
- Échanges avec l'ANAH, l'ARS, la CAF, les CCAS, le CIAS, le Conseil Départemental, l'ADMR et les Caisses de retraite (CARSAT / MSA / ANGDM, ...)
- Mise en place d'un accompagnement sanitaire, technique et social, adaptées à la situation des ménages pour permettre la réalisation de travaux indispensables avec notamment :
  - Définition du programme de travaux minimum permettant au logement d'être décent,
  - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou de dégradation),
  - Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
  - Constitution des dossiers de demandes de subventions,
  - Aide à la recherche d'un relogement si nécessaire ou mise en réseau avec les acteurs locaux,
  - Information et sensibilisation des occupants et des propriétaires sur leurs droits et leurs devoirs,
  - Assistance des communes dans la mise en place des procédures relevant du pouvoir de police du maire.

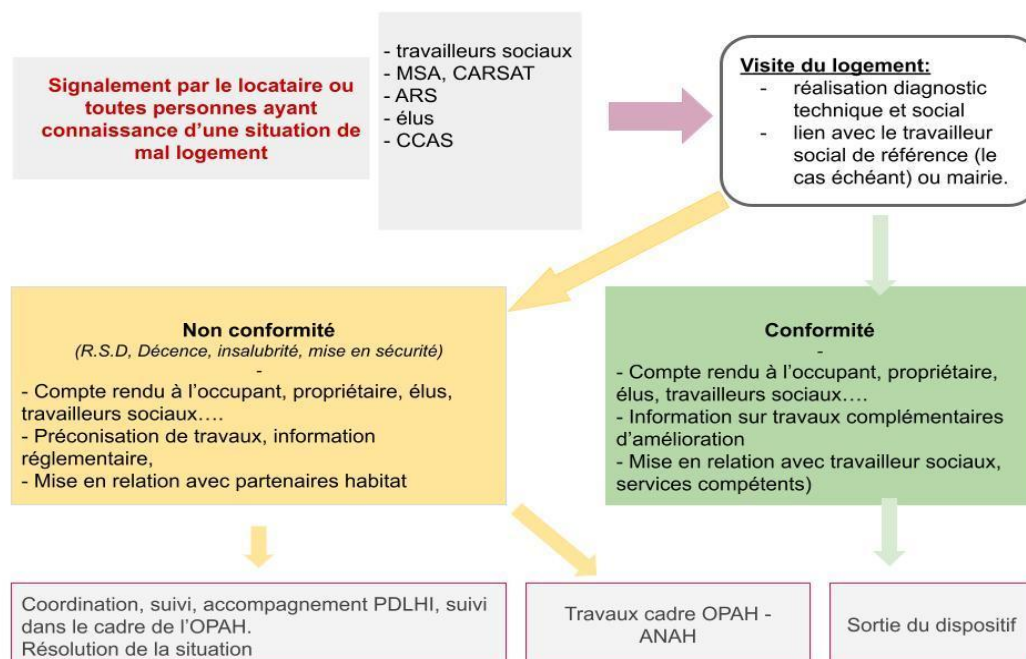


Schéma de l'organisation du PDLHI et du traitement de l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH-RU

### 3.4.2 Objectifs AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Les objectifs du volet Traitement de l'habitat indigne sont de résoudre des situations de ménages souvent fragiles ou en difficultés dans leur logement, avec la mise en place d'un accompagnement spécifique et la mise aux normes des logements. Il s'agit également de rénover des logements vacants dégradés en vue d'une remise sur le marché.

L'ambition de rénovation des logements concernés par cette thématique dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire est la suivante :

| Thématique de travaux       | Logements PO | Logements PB |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Insalubrité / Très dégradé  | 15           | 19           |
| Sécurité / salubrité        | 2            | 2            |
| Infractions RSD / indécence | 0            | 3            |

Les indicateurs de résultat du volet habitat indigne sont :

- Le nombre de signalements enregistrés et traités,
- Le nombre de relogements temporaires ou définitif réalisés,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités et le nombre de projets de mises aux normes d'habitabilité des logements (compris infractions au RSD),
- Montant de travaux réalisés et de subventions versées,
- Nombre de conservation d'allocation logement et de reversement suite à la réalisation de travaux,
- Le nombre d'injonctions à réaliser des travaux suite à la constatation d'infractions au RSD,
- Le nombre d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité pris et le nombre d'arrêtés levés,
- Le nombre de Comités Techniques et Sociaux organisés.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le Pays de Saint Eloy compte 120 copropriétés déclarées dont seulement 11 immatriculées. Il s'agit principalement de petites copropriétés comportant 2 lots. Seule une copropriété, située à Saint-Eloy-les-Mines, dispose de plus de 10 lots et elle se situe dans le périmètre de l'OPAH RU. Ces petites copropriétés sont nées de la vente à la découpe d'immeubles privés ou de bailleurs sociaux. Une majorité ne possède pas de règlement de copropriété et sont désorganisées. Les logements évoluent et se transforment au gré des propriétaires et du voisinage.

### 3.5.2. Objectifs

Les critères de recevabilité aux aides de l'OPAH-RU ne permettent donc pas de rénover les copropriétés de ce territoire mais ce dispositif pourra permettre le lancement d'un accompagnement à l'organisation de ces copropriétés au fur et à mesure des contacts, projets rencontrés et des repérages effectués.

Un enregistrement des contacts et des adresses concernés sera essentiel, et des actions de sensibilisation pourront être menées.



### 3.6. Volet Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu majeur identifié par la Communauté de communes. Une part importante de la population possède de faibles revenus (*18.4% de ménages sous le seuil de pauvreté / 50% de ménages éligibles à l'ANAH en 2017 contre 30% à l'échelle départementale*) et le parc de logements est majoritairement ancien et énergivore avec 85% des logements classés en étiquette E, F et G. D'après le croisement du taux de pauvreté des ménages - *INSEE 2018 carroyage 400m<sup>2</sup>*- et le nombre de logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 – *MAJIC 2020*, il est estimé que 2 167 ménages seraient en situation de précarité énergétique probable, soit 14% de la population habitant sur le Pays de St Eloy.

L'enjeu principal sera donc de sensibiliser les propriétaires (occupants et bailleurs) afin de les inciter à réaliser des travaux permettant de maîtriser les charges liées au logement en matière d'énergie et permettre aux ménages d'arriver à un niveau de confort thermique maximal, peu énergivore et économe.

Une mission de repérage des ménages en situation de précarité énergétique sera réalisée par l'équipe de suivi-animation et un accompagnement complet sera mis en place dans le cadre du programme Ma prime Rénov' Sérénité:

- La visite technique du logement et la réalisation d'un diagnostic intégrant l'usage du logement fait par le ménage et une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Le cas échéant, une évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité sera conduite,
- Un diagnostic social du ménage, si nécessaire, en lien avec les travailleurs sociaux et un bilan financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les capacités financières du propriétaire à assumer le reste à charge des travaux. Le conseil et l'assistance des ménages pour identifier les besoins de travaux les plus efficaces sur le plan énergétique en cohérence avec la situation du ménage. La proposition d'un programme de travaux avec un plan de financement et, le cas échéant d'une hiérarchisation des travaux seront réalisés,
- La sensibilisation des ménages aux bonnes pratiques en matière d'économies d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux notions de base de ventilation et d'aération des logements, en particulier chez les ménages locataires.

Par ailleurs, les conseils techniques apportés aux propriétaires devront être cohérents et adaptés à la nature et la composition du bâti (construction en pierre, enduits à la chaux ...), notamment en cas de projets d'isolation ou de ravalement de façade, et prendre en compte les normes et évolutions en matière de rénovation énergétique.

Lorsque les projets auront un impact sur l'aspect extérieur du bâti et seront situés dans les zones de périmètre de protection d'un monument historique, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) sera sollicitée et le prestataire du suivi-animation veillera au respect des prescriptions. De même avant le dépôt de chaque demande de subvention auprès de l'ANAH, l'opérateur veillera à ce que le propriétaire ait reçu un accord favorable à la Déclaration Préalable de travaux.

Un travail pourra être mené avec les artisans locaux et leurs fédérations (CAPEB, FFB) pour les sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique globale des logements et les informer du fonctionnement du dispositif afin d'élargir la portée du dispositif.

Le Pays de Saint Eloy s'engage à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires selon les procédures et réglementations en vigueur :



063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu en date du 20/10/22

- Simplifier le parcours du demandeur en communiquant sur le numéro de contact unique Renov'Actions 63 (espace conseil france renov) pour les travaux de performance énergétique.
- Dans le cas où des contacts non recevables à l'OPAH-RU arriveraient directement à l'opérateur (via le bouche-à-oreille, etc, ..), les renvoyer vers le service Renov'Actions 63 pour un accompagnement personnalisé,
- Identifier et accompagner les ménages modestes ou très modestes pour réaliser des travaux permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la consommation énergétique théorique de leur logement et d'atteindre l'étiquette E après travaux, leur ouvrant ainsi droit aux aides de l'Anah.
- Identifier et accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans leurs logements locatifs avec pour objectif un gain énergétique théorique d'au moins 35% et d'atteindre l'étiquette D après travaux, leur ouvrant droit aux aides de l'Anah. La prime Habiter Mieux est maintenue pour les dossiers PB.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de l'ensemble de la Communauté de Commune et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Les évaluations énergétiques seront réalisées selon la méthode de calcul 3CL 2021 ou méthode équivalente.

Une fois le projet de travaux validé par le ménage, l'opérateur chargé de l'OPAH-RU constituera les dossiers de demandes de subventions et l'accompagnera dans le cas de demandes de financements complémentaires (SACICAP, éco-prêt à taux zéro, etc.). Les demandes de subventions seront dématérialisées ; déposées par l'opérateur effectuant le suivi animation puis validées par le propriétaire via le site en ligne de l'ANAH : [monprojet.anah.gov.fr](http://monprojet.anah.gov.fr)

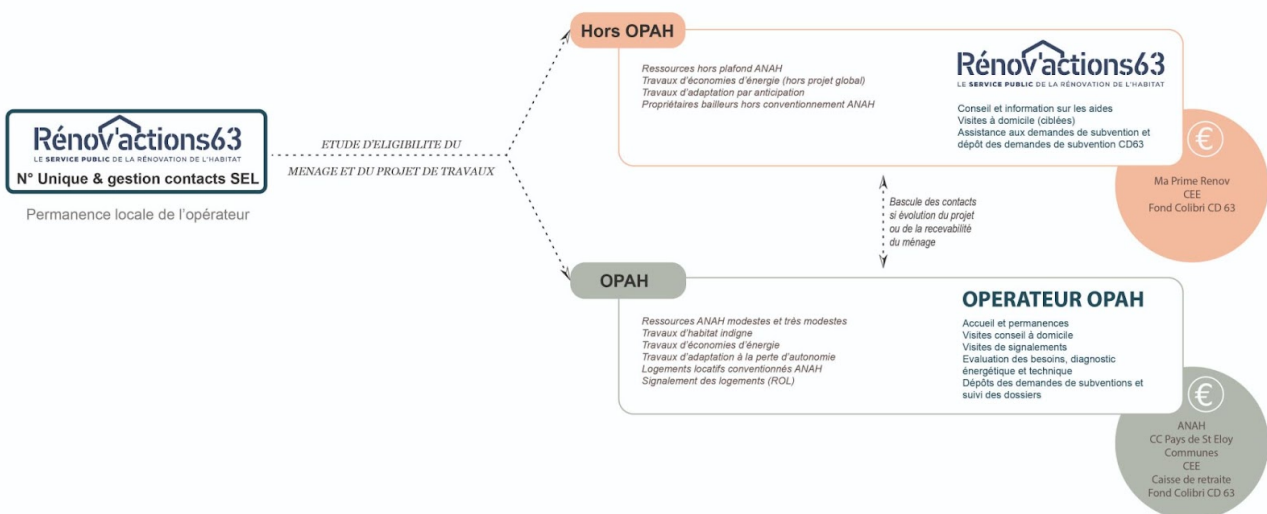


Schéma d'articulation avec les conseillers France Rénov

### 3.6.2 Objectifs AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Afin de lutter contre la précarité énergétique et accélérer la rénovation énergétique des logements, les objectifs de réalisation à l'échelle de l'OPAH-RU sont les suivants :

Propriétaires occupants:

|   | PO modestes | PO très modestes |
|---|-------------|------------------|
| <b>Rénovation énergétique globale</b><br><i>(gain théorique 35% et étiquette E après travaux)</i> | 30          | 51               |
| <b>Prime sortie de passoire thermique*</b>  | 100         |                  |

\*primes pouvant être attribuées aux dossiers de lutte contre l'habitat indigne et de sécurité/salubrité

Propriétaires bailleurs:

|   | Logements locatifs conventionnés |
|---|----------------------------------|
| <b>Rénovation énergétique globale</b><br><i>(gain théorique 35% et étiquette D après travaux)</i> | 4                                |
| <b>Prime Habiter Mieux*</b>   | 3                                |
| <b>Prime sortie de passoire thermique *</b>   | 32                               |

\*primes comptabilisées sur l'ensemble des thématiques de travaux, hors transformation d'usage

Les indicateurs de suivis pour ce volet seront les suivants:

- Nombre de dossiers financés, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs,
- Nombre de visites effectuées,
- L'évaluation du gain énergétique théorique moyen réalisé pour les propriétaires occupants et pour les logements locatifs,
- Montant de travaux réalisés et de subventions versées,
- Type de travaux (isolation, chauffage, ventilation, etc.),
- Nombre de KWh cumac économisés grâce aux réhabilitations.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Un des enjeux de l'OPAH-RU est de réaliser des travaux d'accessibilité pour que les ménages âgés, vieillissants ou en situation de handicap puissent avoir le choix de rester dans leur domicile. En effet, la problématique du vieillissement est très présente sur le Pays de Saint puisque 40 % de la population est âgée de plus de 60 ans et plus de la moitié des ménages propriétaires compte une personne âgée de plus de 65 ans (52%). Ces chiffres posent à la fois la question de la suffisance d'hébergement adaptés sur le territoire (résidences autonomie, EHPAD) mais aussi du maintien à domicile des ménages qui souhaitent rester chez eux et dont l'état de santé le permet.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront ainsi l'objet d'un accompagnement spécifique en vue de la réalisation des travaux nécessaires. Le programme de travaux préconisé suite à la visite du logement et la rencontre des occupants du

logement devra prendre en compte la globalité des besoins liés à la perte d'autonomie de la personne en étant attentif à l'évolution possible des pathologies. Les travaux préconisés devront permettre notamment aux personnes de se déplacer, se laver et accéder aux différents équipements du logement, en cohérence avec les actions des aidants le cas échéant.

Un travail partenarial sera engagé avec la MDPH, les caisses de retraite, la CAF, le CLIC, la MSA, les élus locaux, le CIAS, les services de maintien à domicile, etc., pour informer les ménages, repérer les situations à traiter, mobiliser des aides techniques (évaluation de la perte d'autonomie, intervention d'un ergothérapeute...) ou des aides financières complémentaires s'il y a lieu.

Ces actions s'adressent aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux locataires du parc privé.

### 3.7.2 Objectifs

L'OPAH-RU a pour objectif l'accompagnement technique et financier de 31 propriétaires occupants.

Les indicateurs de suivi du volet autonomie sont les suivants :

- Nombre de contacts en vue de l'adaptation du logement au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Nombre de ménages aidés,
- Montant moyen des travaux réalisés,
- Nature des projets (monte-escalier, douche, volets roulants, etc.),
- Type et montant des financements principaux et complémentaires.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Toutes les mesures d'ordre social nécessaires seront mises en place dès le début de l'opération afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur et dans le respect de leur droit d'occupation. Par ailleurs, le prestataire du suivi-animation aura une veille sur le repérage des situations les plus fragiles. Certaines pourront être présentées et discutées au sein du Comité de suivi Technique et Social si cela est nécessaire. Il s'agira notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide immédiate aux ménages et pourra perdurer après la fin de l'opération.

Cet accompagnement social cible principalement les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique mais pourra également concerner des situations d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Lorsque les situations le nécessitent, l'accompagnement des personnes s'attachera notamment à :

- La réalisation d'un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation,
- La mise en relation avec les services sociaux de proximité (mise en place de mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, demandes FSL et FSE, ...),
- Accompagnement individuel : aide éducative budgétaire (CIAS, Maison du Conseil Départemental)
- L'augmentation et la diversification de l'offre locative conventionnée en centres-bourgs,
- La mise en relation des ménages avec Action Logement Services (garantie Visale, ...),
- La mobilisation des dispositifs existant dans le PDALHPD,

- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu complexe / 2022
- un accompagnement renforcé du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires (éco-prêt MPR, fond SOS taudis de la Fondation Abbé Pierre, Fond Colibri complexe du Conseil Départemental 63, prêt famille CAF, etc.), aides des partenaires (aides classiques et fonds spéciaux des caisses de retraites).

Les ménages pourront bénéficier d'un accompagnement financier pour la réalisation de leurs travaux grâce au partenariat avec la Sacicap Procivis du Puy-de-Dôme qui assure l'avance des subventions. Une convention entre la Communauté de communes et la SACICAP Procivis sera conclue parallèlement à la convention d'OPAH-RU pour garantir ce service aux ménages nécessitant un tel accompagnement.

### 3.8.2 Objectifs

Les indicateurs de résultat du volet Social sont :

- Nombre de dossiers et montants préfinancés par la SACICAP Procivis,
- Nombre, nature et montant d'aides ou prêt accordées par le Fond Colibri complexe du Conseil Départemental,
- Nombre et montant des aides sollicitées auprès de la Fondation Abbé Pierre,
- Nombre de primes MOUS mobilisées,
- Nombre de logements conventionnés avec travaux, logements conventionnés avec Intermédiation Locative ou en loyer très social (loc 3) avec réservation du logement en faveur des ménages prioritaires DALO.

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti qui contribue à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leur projet et s'engage à travailler en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine. L'équipe s'engage également à informer les propriétaires du besoin d'effectuer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires, adaptées à leur projet (déclaration préalable de travaux, permis de construire, etc.) et à vérifier la conformité du projet de travaux au regard des règlements d'urbanisme et de l'avis de l'ABF le cas échéant.

Le centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines n'est soumis à aucune mesure de protection architecturale et patrimoniale.

Une partie du centre-bourg de Saint-Gervais-d'Auvergne et du périmètre d'OPAH-RU comporte quant à lui une mesure de protection de 500m aux abords de l'église Saint-Gervais et Saint-Protais (monument historique inscrit).

La consultation de l'UDAP est obligatoire pour tout projet de modification d'un immeuble nu ou bâti. L'ABF instruit la faisabilité du projet au regard du porté atteinte au monument historique ou de la cohérence des abords du monument historique dans le cas où il existe une co-visibilité (avis conforme) ou au regard de l'environnement bâti et des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment s'il n'y a pas co-visibilité (avis simple).

Hors périmètre de protection, l'avis de l'ABF peut être consultatif : le maire peut demander un avis à l'ABF au titre de son expertise.

Les conseils techniques apportés aux porteurs de projets devront prendre en compte la nature et les caractéristiques du bâti ainsi que l'intégration du projet dans son environnement (rural ou urbain). Une information sera donnée aux propriétaires sur l'opportunité d'un accompagnement par le CAUE.

### 3.9.2 Objectifs

En plus des réhabilitations et améliorations intérieures des logements, l'objectif est d'accompagner l'embellissement des bourgs par les ravalements de façades visibles depuis le domaine public. Pour cela, les travaux seront encadrés par les conseils du technicien de l'équipe de suivi-animation et du CAUE et respectera les prescriptions données dans le cadre de l'ADS, de l'ABF.

Les objectifs du volet Patrimonial et Environnemental sont :

- 45 ravalements de façade à l'échelle des centres de Saint-Gervais-d'Auvergne et Saint-Eloy-les-Mines (hors OPAH communautaire),
- 110 réhabilitations de logements présentant un gain théorique d'au moins 35% sur les consommations énergétiques théoriques du logement,

Les indicateurs pour le volet Patrimonial et Environnemental sont :

- Nombre de façades ravalées,
- Nombre de logements rénovés ayant un gain énergétique supérieur à 35%,
- Nombre de KWh cumac économisés grâce aux réhabilitations,
- Nombre de Kg de CO2 économisés grâce aux réhabilitations.

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Sur les bases de projection des coûts de travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RU, ce sont près de 5 000 000€ de travaux qui pourront être réalisés dans les deux bourgs. Cela aura un impact sur le développement de l'économie locale, en augmentant le volume d'activité des professionnels du bâtiment et en permettant la réalisation de travaux qui n'auraient peut-être pas pu être effectués sans le dispositif d'aides. Les artisans, entreprises locales et les chambres consulaires seront d'ailleurs associés au dispositif en tant que relais d'information.

De plus, en permettant la rénovation de logements vacants et dégradés, de nouveaux habitants s'installeront sur le territoire. Cela participera à maintenir et dynamiser l'appareil commercial de proximité.

En parallèle de l'OPAH-RU, le Pays de Saint Eloy contractualise une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), à l'échelle communautaire, afin de favoriser l'attractivité commerciale en centre-bourg et maîtriser davantage le foncier par un renforcement du droit de préemption des locaux artisanaux.

### 3.10.2 Objectifs

Les objectifs du volet économique et commercial sont principalement de :

- Conforter le tissu d'artisans locaux de la filière du bâtiment,
- Renforcer l'attractivité économique et commerciale du territoire.

Les indicateurs de résultats pour le volet économique et commercial seront :

- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu en préfecture de la Mayenne le 20221025
- Montant total de travaux réalisés et en partie financés dans le cadre de l'OPAH-RU,
  - Montant total de travaux réalisés par des entreprises locales et en partie financés dans le cadre de l'OPAH-RU,
  - Nombre de nouvelles installations de commerces et d'artisans et nombre de départs.

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

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 198 logements et 55 façades, répartis comme suit :

- 129 logements occupés par leur propriétaire,
- 38 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 45 ravalements de façades.

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

Les objectifs globaux, subventionnés par l'ANAH, sont évalués à 198 logements, répartis comme suit :

- 129 logements occupés par leur propriétaire,
- 38 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 9 ravalements de façades (*arrêt de la subvention Anah au 31 décembre 2023*).

### 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 Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

|   | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | TOTAL      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| <b>Nombre de logements PO</b>   | <b>16</b> | <b>26</b> | <b>30</b> | <b>29</b> | <b>28</b> | <b>129</b> |
| Dont LHI et TD  | 2         | 3         | 5         | 4         | 3         | 17         |
| Dont MaPrimeRénov' Sérénité   | 10        | 17        | 18        | 18        | 18        | 81         |
| Dont autonomie  | 4         | 6         | 7         | 7         | 7         | 31         |
| <b>Nombre de logements PB</b>   | <b>3</b>  | <b>6</b>  | <b>9</b>  | <b>11</b> | <b>9</b>  | <b>38</b>  |
| <b>Nombre de logements financés au titre de la VIR</b>  | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements financés au titre du DIIF</b>  | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété</b>  | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
| <b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté</b>  | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
|   |           |           |           |           |           |            |
| <b>Total logements MPR Habiter Mieux - Sérénité<br/>(double-compte avec les lignes ci-dessus)</b> |           |           |           |           |           |            |
| Dont PO   | 13        | 21        | 22        | 23        | 21        | 100        |
| Dont PB   | 1         | 5         | 8         | 10        | 8         | 32         |
| Dont SDC  | -         | -         | -         | -         | -         | 0          |
|   |           |           |           |           |           |            |
| <b>Répartition des logements PB par niveaux de<br/>loyers conventionnés Loc'Avantages</b>         |           |           |           |           |           |            |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1  | 3         | 3         | 3         | 3         | 2         | 14         |
| Dont loyer conventionné social Loc'2  | 2         | 4         | 4         | 5         | 6         | 21         |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3   | 0         | 0         | 1         | 1         | 1         | 3          |

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

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

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

L'annexe 3 récapitule, à titre indicatif et au moment de la signature de la convention, les aides financières apportées par chaque partenaire signataire de la convention. Il est précisé que les taux de subvention cités sont les taux maximum et qu'ils peuvent être modulés en fonction des dossiers et de la réglementation ; la subvention n'étant pas de droit.

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 370 011 €, selon l'échéancier suivant :

|   | 2023             |         | 2024             |         | 2025             |         | 2026             |         | 2027             |         | Total              |         |
|---|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|--------------------|---------|
| <b>AE prévisionnels</b>   | <b>302 083 €</b> |         | <b>447 037 €</b> |         | <b>566 860 €</b> |         | <b>589 019 €</b> |         | <b>465 012 €</b> |         | <b>2 370 011 €</b> |         |
| dont aides aux travaux  | 234 888 €        |         | 367 082 €        |         | 480 370 €        |         | 501 414 €        |         | 382 732 €        |         | 1 966 486 €        |         |
| dont aides à l'ingénierie :   | 67 195 €         |         | 79 955 €         |         | 86 490 €         |         | 87 605 €         |         | 82 280 €         |         | 403 525 €          |         |
| dont chef de projet CC  | 21 500 €         |         | 21 500 €         |         | 21 500 €         |         | 21 500 €         |         | 21 500 €         |         | 107 500 €          |         |
| dont part fixe  | 31 935 €         |         | 36 165 €         |         | 38 680 €         |         | 39 255 €         |         | 37 530 €         |         | 183 565 €          |         |
| dont part variable  | 13 760 €         |         | 22 290 €         |         | 26 310 €         |         | 26 850 €         |         | 23 250 €         |         | 112 460 €          |         |
| Détails part variable   | Nb               | Montant | Nb               | Montant | Nb               | Montant | Nb               | Montant | Nb               | Montant | Nb                 | Montant |
| dont Travaux lourds PO/PB   | 4                | 3360 €  | 6                | 5040 €  | 9                | 7560 €  | 10               | 8400 €  | 5                | 4200 €  | 34                 | 28560 € |
| dont MPR Sérénité PO/PB   | 10               | 6000 €  | 18               | 10800 € | 19               | 11400 € | 19               | 11400 € | 19               | 11400 € | 85                 | 51000 € |
| dont MOUS   | 2                | 2900 €  | 3                | 4350 €  | 3                | 4350 €  | 3                | 4350 €  | 3                | 4350 €  | 14                 | 20300 € |
| dont Autres (Sécurité Salubrité PO/PB, Autonomie PO, Dégradation moy. PB) | 5                | 1500 €  | 7                | 2100 €  | 10               | 3000 €  | 9                | 2700 €  | 11               | 3300 €  | 42                 | 12600 € |



Le détail de la part variable (total ou nombres et montants de prime) présenté dans le tableau ci-dessus est donné à titre indicatif. Le montant annuel d'aide de l'Anah à l'ingénierie ne pourra pas dépasser le montant prévu dans le tableau (\*) ni dépasser 80 % du coût TTC annuel de l'animation pour la collectivité (écrêtement à 80 %).

Les montants de financements de la part variable Anah sont donnés à titre indicatif (cf. délibération 2021-45 du CA Anah du 8 décembre 2021) et sont susceptibles d'être mis à jour par nouvelle délibération du CA de l'Anah :

Part fixe : 50% (OPAH-RU)

Part variable (non cumulables entre elles pour un même dossier) :

|   |        |
|---|--------|
| dont travaux lourds PO/PB                                       | 840€   |
| dont travaux Energie PO/PB                                      | 600€   |
| dont MOUS   | 1 450€ |
| dont autre : SSH PO/PB, Autonomie PO/PB, Dégradation Moyenne PB | 300€   |

Remarque : pas de part variable pour le RSD/Décence, les transformations d'usage, l'assainissement

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

### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy prend en charge le financement de l'ingénierie du prestataire qui sera chargé du suivi-animation de l'opération, déduction faite de la subvention de l'Anah.

En abondement aux aides de l'Anah, la Communauté de communes apportera une subvention pour l'amélioration des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :

Propriétaires occupants :

| PO - Majoration des subventions                |      | Plafond de travaux |
|--|------|--------------------|
| Travaux lourds LHI/TD - logement <u>vacant</u> | 10 % | 50 000€ HT         |
| Travaux lourds, LHI/TD, logement <u>occupé</u> | 15 % | 50 000€ HT         |
| Travaux de sécurité et salubrité               | 5 %  | 20 000€ HT         |
| Précarité énergétique                          | 5 %  | 30 000€ HT         |
| Travaux pour l'autonomie de la personne        | 5 %  | 20 000€ HT         |

**Propriétaires bailleurs**

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Recueil n° 037/11/2022

| <b>PB - Majoration des subventions</b>                         |     | <b>Plafond de travaux</b>                    |
|--|-----|--|
| Travaux lourds LHI et TD                                       | 5 % | 1000€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale |
| Travaux pour la santé et la sécurité de l'habitat "petite LHI" | 5 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux logement dégradé                                       | 5 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux d'amélioration des performances énergétiques           | 5 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux logement procédure RSD ou décence                      | 5 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux Transformation d'usage                                 | 5 % | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |

Autre subvention ouverte aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, sans conditions de ressources :

- Travaux de ravalement de façade :
  - o 15% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT, sur les linéaires définis des centres (cf cartes en annexe)

**5.2.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 324 353€, selon l'échéancier suivant :

|  | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | <b>Total</b>     |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                              | <b>46 229 €</b> | <b>61 621 €</b> | <b>76 650 €</b> | <b>76 427 €</b> | <b>63 426 €</b> | <b>459 103 €</b> |
| dont aides aux travaux en abondement Anah            | 29 134 €        | 48 826 €        | 65 360 €        | 65 102 €        | 50 226 €        | 258 648 €        |
| dont autres aides aux travaux                        | 16 200 €        | 16 200 €        | 16 200 €        | 16 200 €        | 16 200 €        | 81 000 €         |
| dont ingénierie (reste à charge) hors chef de projet | 17 095 €        | 12 795 €        | 11 290 €        | 11 325 €        | 13 200 €        | 65 705 €         |
| dont ingénierie (reste à charge) chef de projet CC   | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 53 750 €         |

### 5.3. Financements des communes (Saint-Eloy-les-Mines et Saint-Gervais-d'Auvergne)

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

#### 5.3.1 Règles d'application

Les deux communes concernées par l'OPAH-RU accompagneront les efforts de réhabilitation des ménages par une participation financière aux travaux.

Propriétaires occupants :

| PO - Majoration des subventions                | St-Eloy-les-Mines | St-Gervais-d'Auvergne | Plafond de travaux |
|--|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Travaux lourds LHI/TD - logement <u>vacant</u> | 10 %              | 10 %                  | 50 000€ HT         |
| Travaux lourds, LHI/TD, logement <u>occupé</u> | 20 %              | 10 %                  | 50 000€ HT         |
| Travaux de sécurité et salubrité,              | 10 %              | 5 %                   | 20 000€ HT         |
| Précarité énergétique,                         | 10 %              | 5 %                   | 30 000€ HT         |
| Travaux pour l'autonomie de la personne        | 10 %              | 5 %                   | 20 000€ HT         |

Propriétaires bailleurs :

| PB - Majoration des subventions                                | St-Eloy-les-Mines | St-Gervais-d'Auvergne | Plafond de travaux                           |
|--|-------------------|-----------------------|--|
| Travaux lourds LHI et TD                                       | 15 %              | 15 %                  | 1000€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale |
| Travaux pour la santé et la sécurité de l'habitat "petite LHI" | 10 %              | 10 %                  | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux logement dégradé                                       | 10 %              | 10 %                  | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux d'amélioration des performances énergétiques           | 10 %              | 10 %                  | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux logement procédure RSD ou décence                      | 10 %              | 10 %                  | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |
| Travaux Transformation d'usage                                 | 10 %              | 10 %                  | 750€ HT / m <sup>2</sup> de surface fiscale  |

Une subvention ouverte aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, sans conditions de ressources concerne les travaux de ravalement de façade :

- Saint-Eloy-les-Mines :
  - o 40% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT, sur des linéaires précis du centre
- Saint-Gervais-d'Auvergne :
  - o 30% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT, sur des linéaires précis du centre

### 5.3.2 Montants Prévisionnels

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Saint-Eloy-les-Mines pour l'opération sont de 565 538 €, selon l'échéancier suivant :

|   | 2023            | 2024             | 2025             | 2026             | 2027            | Total            |
|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                               | <b>90 352 €</b> | <b>111 852 €</b> | <b>140 330 €</b> | <b>125 878 €</b> | <b>97 126 €</b> | <b>565 538 €</b> |
| dont aides aux travaux en abondement Anah             | 49 052 €        | 70 552 €         | 99 030 €         | 84 578 €         | 55 826 €        | 359 038 €        |
| dont autres aides aux travaux                         | 28 800 €        | 28 800 €         | 28 800 €         | 28 800 €         | 28 800 €        | 144 000 €        |
| dont ingénierie (reste à charge) hors chef de projet  | 0 €             | 0 €              | 0 €              | 0 €              | 0 €             | 0 €              |
| dont ingénierie (reste à charge) chef de projet Ville | 12 500 €        | 12 500 €         | 12 500 €         | 12 500 €         | 12 500 €        | 62 500 €         |

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Saint-Gervais d'Auvergne pour l'opération sont de 174 206 €, selon l'échéancier suivant :

|  | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | Total            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                              | <b>16 150 €</b> | <b>29 076 €</b> | <b>28 250 €</b> | <b>56 028 €</b> | <b>44 702 €</b> | <b>174 206 €</b> |
| dont aides aux travaux en abondement Anah            | 5 350 €         | 18 276 €        | 17 450 €        | 45 228 €        | 33 902 €        | 120 206 €        |
| dont autres aides aux travaux                        | 10 800 €        | 10 800 €        | 10 800 €        | 10 800 €        | 10 800 €        | 54 000 €         |
| dont ingénierie (reste à charge) hors chef de projet | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €              |
| dont ingénierie (reste à charge) chef de projet      | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €             | 0 €              |

#### 5.4. Financements de l'ANCT

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANCT pour l'opération sont de 241 250 €, selon l'échéancier suivant :

|  | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | Total            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>AE prévisionnels</b>                          | <b>48 250 €</b> | <b>48 250 €</b> | <b>48 250 €</b> | <b>48 250 €</b> | <b>48 250 €</b> | <b>241 250 €</b> |
| dont ingénierie chef de projet CC                | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 10 750 €        | 53 750 €         |
| dont ingénierie chef de projet St-Eloy-les-Mines | 37 500 €        | 37 500 €        | 37 500 €        | 37 500 €        | 37 500 €        | 187 500 €        |

### Article 6. Engagements complémentaires

#### **6.1. Financement de la SACICAP Procivis : avance des subventions de l'Anah, de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy et des communes (hors aides façade) pour les propriétaires occupants**

Les ménages pourront bénéficier d'un accompagnement financier pour la réalisation de leurs travaux grâce au partenariat avec la Sacicap Procivis pour l'avance de subventions. Une convention entre la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy et la SACICAP Procivis sera conclue parallèlement à la présente convention d'OPAH RU pour garantir ce service aux ménages nécessitant une telle intervention.

La SACICAP du Puy-de-Dôme s'engage ainsi auprès de la Communauté de communes du Pays de Saint Eloy pour mettre en place un pré-financement des subventions de l'Anah, de la Communauté de communes et des communes de Saint-Eloy-les-Mines et Saint-Gervais-d'Auvergne (hors aides façade) à destination des propriétaires occupants, en paiement direct auprès des artisans.

Les objectifs sont de :

- Lever les freins à la réalisation des travaux, par les propriétaires occupants, dans des conditions sécurisées en proposant une solution de pré-financement et un accompagnement leur permettant de maîtriser la bonne exécution des travaux,
- Verser les sommes directement aux artisans, jusqu'aux montants des subventions réservées, de façon à sécuriser le paiement des artisans et le bon emploi des subventions,
- Organiser et proposer à travers un partenariat local une véritable « maîtrise d'oeuvre sociale », administrative, technique et financière aux populations concernées, afin de trouver des solutions adaptées et pérennes à l'amélioration de l'habitat pour des ménages dans des situations sociales complexes,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les financeurs à la caisse d'avance, lors du solde du dossier.

## La SACICAP s'engage à

063-200072080-20221025-CC20220907-DE  
Reçu n° 17/2022

- Accompagner le présent programme en pré-finançant, par un prêt sans intérêt, le coût des travaux pris en charge par des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage, pour les propriétaires occupants,

- Réserver une enveloppe annuelle de 100 000 € à l'action pour la période du présent programme,
- Etudier les dossiers proposés par l'opérateur de l'OPAH-RU : la SACICAP décide d'accorder ou non le financement «Missions Sociales», son montant, sa durée et sa garantie,
- Informer l'opérateur des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des prêts attribués.

L'opérateur retenu s'engage à mener une maîtrise d'œuvre sociale à la SACICAP en proposant :

- Un accompagnement personnalisé et une aide spécifique administrative et technique aux bénéficiaires des financements «Missions Sociales», pour la constitution de leur dossier administratif et technique afin de mobiliser les meilleurs financements et garantir que les travaux prévus sont conformes au projet de financement,
- Une assistance technique et administrative lui garantissant la bonne réalisation des travaux prévus par le financement «Missions Sociales»,
- Identifier les bénéficiaires éligibles à la présente convention, à partir des remontées des acteurs de terrain qu'il mobilisera pour cela (travailleurs sociaux, ADIL, FSL, ANAH, ARS, DDT, contrôleurs CAF, travailleurs médiation...),
- Apprécier l'opportunité des demandes techniquement recevables en concertation avec les acteurs du terrain concernés et proposer à la SACICAP son intervention au titre de la présente convention,

La SACICAP à la réception de la demande de financement, se prononcera sur la suite à donner, dans le cadre de la présente convention.

Les termes indiqués ci-dessus sont valables jusqu'au 31 décembre 2022, date de fin de la convention quinquennale entre la SACICAP et l'Etat. Passé ce délai, il conviendra de mettre à jour les termes de l'engagement de la SACICAP selon les critères de la prochaine convention.

## 6.2. Accompagnement des propriétaires salariés par Action Logement Services

### [ à vérifier avec Action Logement ]

Action Logement Services a pour objectif de faciliter l'accès au logement des salariés. Un partenariat avec l'Anah, formalisé par convention du 15 février 2015, vise à diversifier l'offre locative mobilisable pour les publics d'Action Logement Services, en captant une offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention nationale entre l'ANAH et Action Logement Services vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés disposant de revenus modestes et très modestes.

La convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement a identifié des priorités fortes en faveur des bailleurs sociaux et des politiques de

rénovation urbaine, et notamment :

- Accélérer la production de logements sociaux
- Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés,
- Accentuer la lutte contre les fractures territoriales,
- Promouvoir la rénovation énergétique du parc privé.

La convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement vient conforter les moyens mobilisés par Action Logement Services dans l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités. Cette convention se traduit par un plan de 9 milliards d'euros se déclinant en 3 axes :

- Améliorer le parc de logements privés (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et lutte contre l'habitat indigne),
- Poursuivre l'effort de production et d'adaptation du parc social et intermédiaire,
- Rapprocher le domicile de l'emploi par le soutien à la mobilité.

L'intégration d'Action Logement Services dans la présente convention confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs du PIV et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement Services.

En contrepartie de réservations de logements conventionnés par l'Anah pour les salariés des entreprises privées assujetties à la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), l'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement Services à l'Anah.

La démarche commune de l'Anah et Action Logement Services pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement Services se veut incitative. Dans le cadre du présent programme, les partenaires s'engagent à favoriser le rapprochement entre l'offre de logements conventionnés avec l'Anah ainsi constituée et les publics d'Action Logement Services. Pour cela, une information sur les prestations proposées par Action Logement Services sera systématiquement donnée aux propriétaires bailleurs par l'opérateur et la délégation locale de l'Anah tiendra à disposition d'Action Logement Services la liste des logements conventionnés.

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy s'assure que l'opérateur informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra les propriétaires bailleurs en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Pour sa part, Action Logement Services mobilisera ses produits et ses services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

A destination des propriétaires occupants :

- Aide au financement de travaux d'économies d'énergie pour les salariés du régime privé ou agricole,
- Aide au financement de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, pour les retraités du régime privé ou agricole.

A destination des Propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires: Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins,
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®, - En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services,
- Subvention et prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique à taux réduit, en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC ou louant à des salariés du secteur privé.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés, sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage.

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

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

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La Communauté de communes du Pays de Saint Eloy sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

A cette fin, le pilotage est assuré par :

- Un chef de projet recruté par la Communauté de communes, en charge des secteurs de Pionsat et de Saint-Gervais-d'Auvergne,
- Un chef de projet recruté par la Ville de Saint-Eloy-les-Mines, en charge du secteur de Saint-Eloy-les-Mines,

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

Quatre instances de suivi d'opération seront mises en place, conjointement avec le programme d'OPAH :



## AR Prefecture

Un **comité de pilotage** présidé par le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy ou son représentant, sera mis en place pour coordonner l'action générale du programme et se composera à minima de :

- des maires des communes,
- de la Préfète du Puy-de-Dôme ou son représentant,
- du Délégué Local de l'Anah dans le département ou son représentant,
- de l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou de son représentant,
- du Président de la SACICAP Procivis ou son représentant,
- de la présidente de l'ADIL ou son représentant,
- d'un représentant de Renov'Actions 63 (espace France Renov local),
- du prestataire de l'opération de suivi-animation.

Le comité de pilotage donnera les éléments clés de l'état d'avancement de l'opération en lien avec la convention, et se prononcera sur les éventuelles réorientations stratégiques nécessaires au regard de difficultés rencontrées. Il se réunira dès le démarrage de l'opération et au moins une fois par an, à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

**Un comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle de l'opération. Il sera composé à minima de l'ANAH, de la Communauté de communes et du prestataire en charge du suivi-animation. Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avèrerait nécessaire. Le comité technique se réunira tous les 3 mois si nécessaire afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'OPAH-RU.

**Un comité technique spécifique aux actions de renouvellement urbain** sera mis en place avec chaque commune pour suivre et décider de la conduite opérationnelle des projets. Il sera composé à minima de l'ANAH, de la Communauté de communes, de Saint-Gervais-d'Auvergne et de Saint-Eloy-les-Mines et l'opérateur en charge du suivi-animation. Ce comité se réunira tous les 3 mois à minima et dès que nécessaire.

Un **comité technique et social** sera mis en place pour aborder les situations de ménages en difficulté sociale et des occupants de logements indignes afin d'engager les mesures nécessaires à leur accompagnement.

Il sera animé par le prestataire, en collaboration avec les partenaires du PDLHI tels que l'ARS, la CAF, la DDT, l'ADIL, les CCAS, les services sociaux du Conseil départemental 63, l'Anah, les services des communes, et tout partenaire spécifique selon les dossiers et les thématiques. Il se réunira tous les 3 mois ou autant que de besoin.

Renov'Actions 63 (espace France Renov) sera associé à ces instances.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation sera assuré par un prestataire externe possédant les compétences suivantes :

- Compétences en coordination, pilotage des deux programmes (OPAH + OPAH RU) et management d'équipe (chef de projet)
- Compétences architecturales, patrimoniales et thermiques (technicien(ne), thermicien(ne) ou architecte),
- Compétences en accompagnement social (travailleur social),

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Compétences en finances</b>, fiscalité et accueil du public (chargé(e) d'opération, assistant(e))</li> <li>• <b>Compétences administratives</b> (chargé(e) d'opération, assistant(e))</li> <li>• <b>Compétences en communication</b> sur différents supports.</li> </ul> |
|--|

Ces compétences devront tenir compte des éventuelles actualisations de réglementations et de pratiques.

Dans un souci de mutualisation et de cohérence vis-à-vis des partenaires, du public et des professionnels du territoire, cette équipe assurera également l'animation de l'OPAH-RU multisites de Saint-Eloy-les-Mines et de Saint-Gervais d'Auvergne.

## 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'opération programmée sont précisées par délibération du conseil d'administration de l'Anah du délibération 2021-45 du 8 décembre 2021 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 et 24 du Règlement général de l'Anah) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (article R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

Les missions de suivi-animation à accomplir par le prestataire dans le cadre de la présente convention sont les 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 ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic thermique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ; évaluation de projets,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans certaines situations ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : assistance administrative (dont service en ligne), technique et financière auprès du propriétaire ; préconisations de travaux ; constitution et suivi des dossiers de demandes de subvention ; élaboration des conventionnements ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la recherche et mobilisation des financements : évaluation de la recevabilité des ménages à toutes les aides existantes et aux demandes de subvention le cas échéant (caisse de retraite, caisse complémentaire, fonds spéciaux type Fonds Colibri du Conseil Départemental et Fondation Abbé Pierre, valorisation des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), etc.) ;
- Accompagnement spécifique des propriétaires bailleurs : information des obligations liées au conventionnement avec l'ANAH ; information des différentes réglementations régissant le logement locatif (RSD, décret décence, CCH) ; présentation et mise en relation avec les organismes d'intermédiation locative et d'Action Logement Services,
- Suivi-animation du volet LHI (lutte contre l'habitat indigne) et partenariat avec le PDLHI : participation et co- animation du CTS (comité technique de suivi, 4 comités par an) ainsi que du suivi des dossiers ; suivi et information aux communes et aux partenaires des dossiers suivis dans le cadre de la LHI : propriétaires, travailleurs sociaux communaux et départementaux, associations, fournisseurs de l'énergie, CAF, FSL.
- Animation des comités de pilotage et des comités techniques et sociaux : 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, suivi administratif et financier de la convention ; bilan et évaluation annuelle du programme ;

- 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu de l'architecte des bâtiments de France
- **Dépôts de demandes de subventions à l'aide au ravalement de façade** : vérification de la conformité des devis par rapport aux conseils du CAUE et aux prescriptions de l'ADS et de l'architecte des bâtiments de France le cas échéant. Dépôt de la demande de subvention aux collectivités et demande de paiement de la subvention.

**Les missions de suivi-animation du présent programme incluent les missions d'accompagnement des bénéficiaires des aides du programme “ Maprimérenov’ Sérénité ”.**

Les demandes de subvention de l'ANAH étant dématérialisées, le prestataire devra accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier sur le service en ligne (SEL) et dans ses démarches en ligne (conseil, recours au tiers de confiance, mandat électronique).

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

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH-RU est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les services compétents des communes et de la Communauté de communes,
- Les services instructeurs des différents financeurs, ANAH, Collectivités, Caisses de retraites, Procivis, Conseil Départemental, etc : notamment pour le traitement des dossiers,
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'Agence Régionale de Santé (ARS) : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives,
- L'ADIL : pour ses compétences juridiques,
- Renov'Actions 63 : pour la transmission et l'articulation des contacts sur le territoire,
- L'UDAP 63 et le CAUE : pour le respect des règles architecturales et patrimoniales,
- Les travailleurs sociaux du secteur, les CCAS : afin d'étudier les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique ou de ménages fragiles,
- Les intervenants sociaux comme le CLIC, la CAF, la MSA, ou les services d'aide à domicile,
- Les agences immobilières, les banques, les notaires et Action Logement Services : pour créer des relais d'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires,
- Les artisans et leurs groupements professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale,

## **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.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RU, des tableaux de bords et des bilans annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération. Ils seront mis en forme et mis à jour par l'opérateur.

### **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 de la Communauté de communes en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

## Bilan annuel AR Prefecture

À chaque comité de pilotage, un bilan annuel sera dressé afin de mettre en avant :

● Les éléments de communication et de repérage réalisés, et une évaluation de leur efficacité au travers des contacts obtenus.

- Le dynamisme de contacts enregistrés, l'origine et la nature des contacts, (Rénov'Actions63, partenaires, etc. propriétaire occupant ou bailleur) les moyens d'échange privilégiés (téléphone, mail, lieu de réception du public, etc.)
- Les caractéristiques des ménages accompagnés (PO/PB, accédants ou non, etc.)
- Les caractéristiques des projets déposés au regard des objectifs de la convention et leur localisation géographique (nombre de projets, thématiques de travaux, coût travaux, subventions, etc.)
- Des exemples d'opération réalisés ou en cours tenant compte des points positifs et des points de complexité soulevés. Une attention sera portée à la diversité des projets exposés : localisation, caractéristiques du ménage, thématique de travaux, financements, etc.
- Les difficultés rencontrées au cours de l'année d'animation et les points de blocage,
- Les évolutions réglementaires ou financières ayant eu un impact sur l'OPAH-RU et l'atteinte de ses objectifs,
- Les perspectives de l'OPAH-RU et des pistes d'amélioration si nécessaire

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

### Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission de suivi-animation.

Ce bilan devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants,
- Recenser les solutions mises en œuvre, leurs impacts et leurs éventuelles limites,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

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

## AR Prefecture

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux de l'OPAH-RU, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et à les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

80-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

### Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

### Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

### Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF. Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

|   |  |  |
|---|--|--|
| Pour le maître d'ouvrage,<br>le Président de la Communauté<br>de Communes du Pays de Saint<br>Eloy,<br>M. DUMAS Laurent | Pour l'Etat,<br>le Préfet,<br>M. CHOPIN Philippe                       | Pour l'Agence nationale de<br>l'habitat, |
|   |  |  |
| Pour la SACICAP, le Président<br>M. BELLARD Jean-Claude   | Pour Action Logement, le<br>Directeur Régional AURA<br>M. PETRONE Noël |  |
|   |  |  |

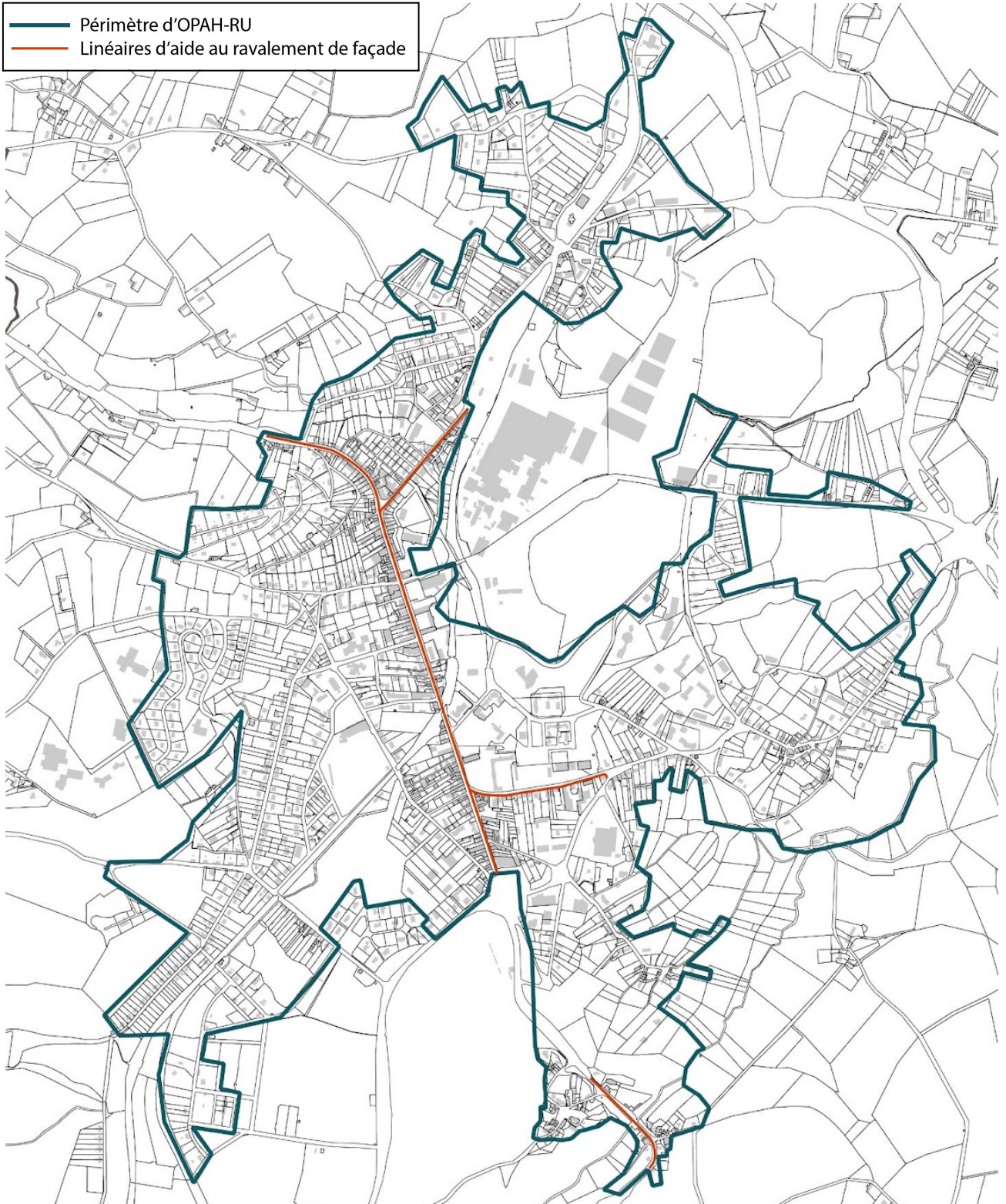


## Annexes AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

### **Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés**

- Périmètre d'OPAH-RU
- Linéaires d'aide au ravalement de façade

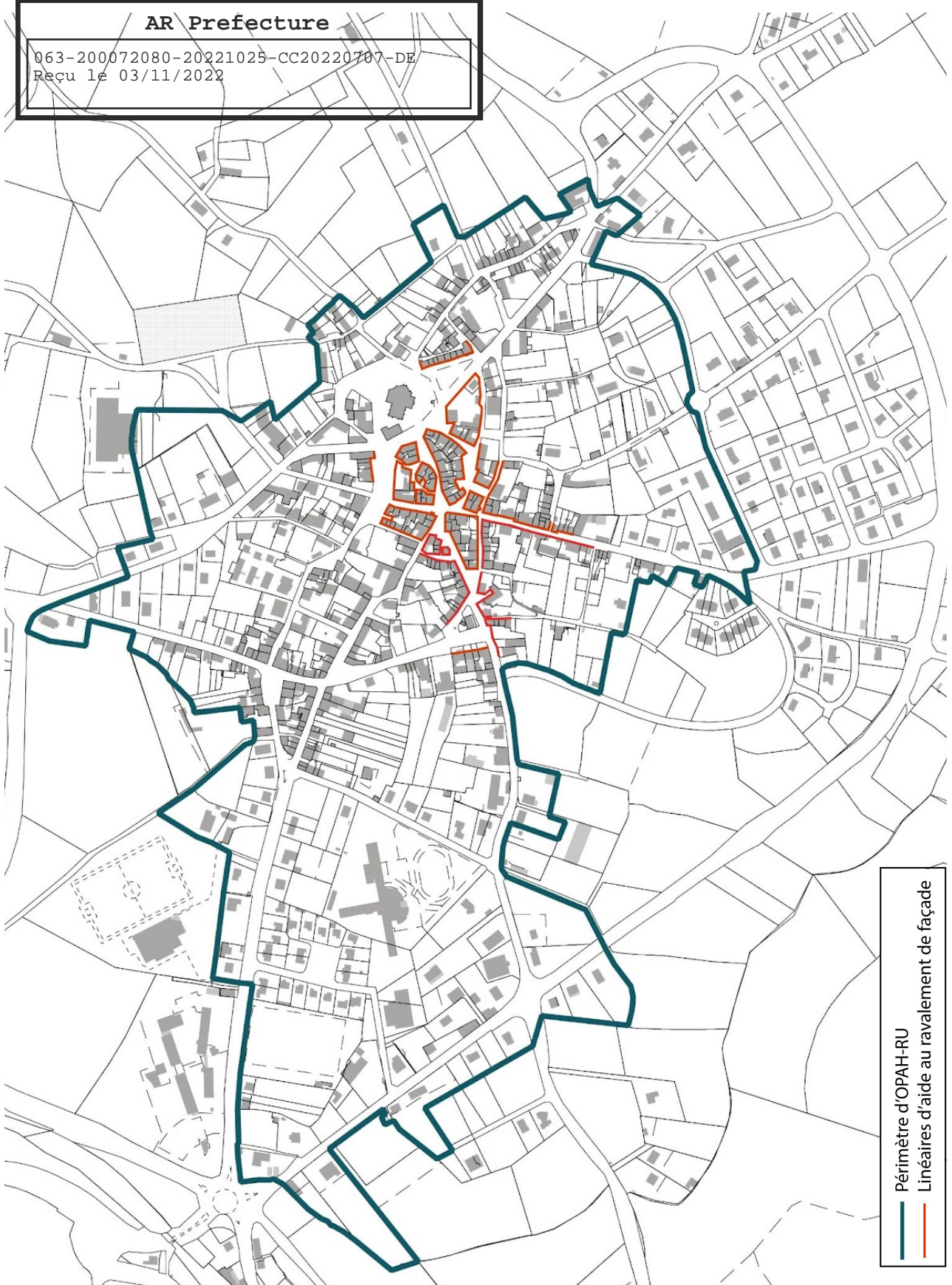


*Périmètre du centre-bourg de Saint-Eloy-les-Mines couvert par une OPAH-RU*



AR Prefecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022



Périmètre du centre-bourg de Saint-Gervais-d'Auvergne couvert par une OPAH-RU



+ lister les noms de rues et numéros de rue de tout périmètre d'opération d'échelle  
intracommunale :

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Recu le 03/11/2022

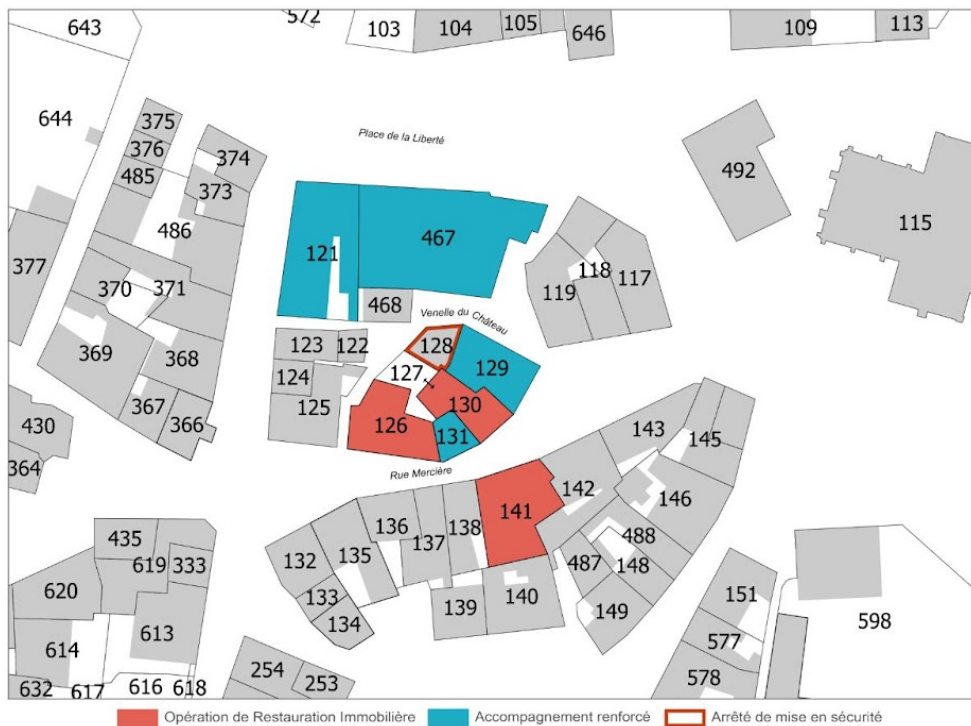
Ces informations seront paramétrées par l'Anah dans le service en ligne pour les demandes  
omatérialisées. Il est recommandé de transmettre à la délégation les périmètres en question  
au format SIG (shapefile)]

## Annexe 2A Immeubles ciblés par le volet de renouvellement urbain

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
 Reçu le 08/11/2022



### Immeubles ciblés par du renouvellement urbain à Saint-Eloy-les-Mines



### Immeubles ciblés par du renouvellement urbain à Saint-Gervais-d'Auvergne

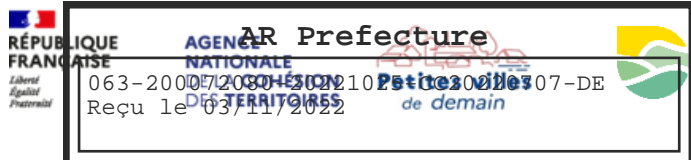
## Annexe 3A Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

### Objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord

|  | 2023      |             | 2024      |             | 2025      |             | 2026      |             | 2027      |             | TOTAL      |             |
|--|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|
|  | Prév<br>u | Finan<br>cé | Prév<br>u | Finan<br>cé | Prév<br>u | Finan<br>cé | Prév<br>u | Finan<br>cé | Prév<br>u | Finan<br>cé | Prév<br>u  | Finan<br>cé |
| <b>Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)</b>        | <b>4</b>  |             | <b>6</b>  |             | <b>10</b> |             | <b>11</b> |             | <b>7</b>  |             | <b>38</b>  |             |
| - dont logements indignes PO (petite LHI / SSH)                                      | 0         |             | 0         |             | 1         |             | 0         |             | 1         |             | 2          |             |
| - dont logements indignes PB (petite LHI / SSH)                                      | 0         |             | 0         |             | 0         |             | 1         |             | 1         |             | 2          |             |
| - dont logements très dégradés ou insalubres PO                                      | 2         |             | 3         |             | 4         |             | 4         |             | 2         |             | 15         |             |
| - dont logements très dégradés ou insalubres PB                                      | 2         |             | 3         |             | 5         |             | 6         |             | 3         |             | 19         |             |
| <b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>                         | <b>14</b> |             | <b>23</b> |             | <b>25</b> |             | <b>25</b> |             | <b>25</b> |             | <b>112</b> |             |
| - dont aide pour l'autonomie de la personne  | 4         |             | 6         |             | 7         |             | 7         |             | 7         |             | 31         |             |
| - dont travaux de lutte contre la précarité énergétique                              | 10        |             | 17        |             | 18        |             | 18        |             | 18        |             | 81         |             |
| - dont autres PO   | -         |             | -         |             | -         |             | -         |             | -         |             | 0          |             |
| <b>Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) dont logements dégradés</b> | <b>1</b>  |             | <b>3</b>  |             | <b>4</b>  |             | <b>4</b>  |             | <b>5</b>  |             | <b>17</b>  |             |
| - dont Autonomie de la personne  | -         |             | -         |             | -         |             | -         |             | -         |             | 0          |             |
| - dont logements moyennement dégradés  | 1         |             | 1         |             | 2         |             | 1         |             | 2         |             | 7          |             |
| - dont lutte contre la précarité énergétique   | 0         |             | 1         |             | 1         |             | 1         |             | 1         |             | 4          |             |
| - dont procédures RSD / indécence  | 0         |             | 1         |             | 0         |             | 1         |             | 1         |             | 3          |             |
| - dont autres (transformation d'usage ...)   | 0         |             | 0         |             | 1         |             | 1         |             | 1         |             | 3          |             |

| AR Prefecture   |    |  |    |  |    |  |    |  |    |  |     |
|---|----|--|----|--|----|--|----|--|----|--|-----|
| 063-200072080-20221025-CC20220707-DE<br>1890 DE 117/2022  |    |  |    |  |    |  |    |  |    |  |     |
| <b>Nombre de logements<br/>traités dans le cadre d'aides<br/>aux syndicats de<br/>copropriétaires</b> | 0  |  | 0  |  | 0  |  | 0  |  | 0  |  | 0   |
| - dont logements indignes et<br>très dégradés   | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | 0   |
| <b>Nombre de façades<br/>ravalées</b>   | 9  |  | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | 9   |
| <b>Total des logements PO<br/>Maprimerénov' Sérénité</b>  | 12 |  | 20 |  | 23 |  | 22 |  | 21 |  | 98  |
| <b>Total des logements PB<br/>Habiter Mieux Sérénité</b>  | 3  |  | 6  |  | 9  |  | 9  |  | 8  |  | 35  |
| <b>Total des SDC<br/>Maprimerénov'</b>  | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | -  |  | 0   |
| <b>Nombre de logements<br/>locatifs réhabilités</b>   |    |  |    |  |    |  |    |  |    |  |     |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 1  | 3  |  | 3  |  | 3  |  | 3  |  | 2  |  | 14  |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 2  | 2  |  | 4  |  | 4  |  | 5  |  | 6  |  | 21  |
| - dont loyer conventionné<br>Loc 3  | 0  |  | 0  |  | 1  |  | 1  |  | 1  |  | 3   |
| <b>Total droits à engagements<br/>ANAH</b>  | 19 |  | 32 |  | 39 |  | 40 |  | 37 |  | 167 |
| <b>Total droits à engagements<br/>CC PSE</b>  | 19 |  | 32 |  | 39 |  | 40 |  | 37 |  | 167 |



# CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN VALANT ORT, OPAH ET OPAH-RU

## ENTRE

- **La Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy**, représentée par M. Laurent Dumas, Président
- **La Ville de Saint-Eloy-les-Mines**, représentée par son M. Anthony Palermo, Maire
- **La Ville de Saint-Gervais-d'Auvergne**, représentée par son M. Jean-Claude Gaillard, Maire
- **La Ville de Pionsat**, représentée par M. Jérôme Gaumet, Maire

Ci-après désignées par “les collectivités signataires”

D'une part,

## ET

**L'État**, représenté par M. Philippe Chopin, Préfet du Puy-de-Dôme

Ci-après désigné par « l'État » ;

## AINSI QUE

**La Région Auvergne Rhône Alpes**, représentée par M. Laurent Wauquiez, Président ;

**Le Département du Puy-de-Dôme**, représenté par M. Lionel Chauvin, Président ;

## Les bailleurs sociaux, partenaires associés :

- **Assemblia**, représenté par M. Rachid Kander, Directeur Général ;
- **Auvergne Habitat**, représenté par M. Philippe Bayssade, Directeur Général ;
- **Ophis**, représenté par M. Eric Dourlen, Directeur Général par intérim.

D'autre part,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT

## Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

## Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : État, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les collectivités signataires ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 7 mai 2021.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.



La présente convention est reconnue comme valable en vertu de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sens de l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### 1. Présentation générale du territoire

La communauté de communes du Pays de Saint-Eloy se situe au nord-ouest du département de Puy-de-Dôme, dans le Pays des Combrailles, aux frontières départementales de l'Allier et de la Creuse. Situé à environ 50 kilomètres au Nord de Clermont-Ferrand et à environ 25 kilomètres au Sud de Montluçon, le territoire est relativement éloigné des principaux bassins d'emploi.

La Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy compte 34 communes pour 15 978 habitants (2017). Elle s'étend sur une superficie de 684 km<sup>2</sup>. Sa densité de population est faible et dispersée : 23,5 habitants/km<sup>2</sup> contre 81 habitants/km<sup>2</sup> pour le département. Elle est membre du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement des Combrailles (SMADC), et est couverte par le SCOT des Combrailles.

La démarche d'élaboration du projet de territoire communautaire, présenté en annexe 1, a permis d'identifier les points forts et potentialités de développement, mais également les fragilités et menaces qui pèsent sur ce territoire. Parmi les atouts : la population bénéficie au quotidien de services enfance-jeunesse de qualité, d'une offre culturelle et festive variée et d'un environnement naturel préservé. Le tissu d'artisans et d'agriculteurs, le secteur industriel et forestier ainsi que les initiatives de l'économie sociale et solidaire sont aussi une vraie force. À l'inverse, le territoire présente des signes fragilités préoccupants : un vieillissement et un tassement démographique, de nombreux logements vétustes et vacants, des petits commerces de proximité en difficulté, une offre de mobilité insuffisante et des infrastructures numériques très perfectibles. Ces enjeux sont résumés dans la matrice Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces ci-dessous :

| ATOUTS  | FAIBLESSES  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des services enfance-jeunesse de qualité.</li> <li>• Un nombre d'actions sociales proposé important et une forte présence de l'Économie Sociale et Solidaire</li> <li>• Une offre culturelle de qualité sur le territoire</li> <li>• Un environnement préservé et des paysages appréciés</li> <li>• Un patrimoine naturel et architectural de grande valeur pour le développement du tourisme</li> <li>• Des rivières et plans d'eau nombreux</li> <li>• Une production d'énergie renouvelable en plein développement et une ressource en bois relativement importante</li> <li>• Une agriculture de qualité reconnue à l'échelle nationale</li> <li>• Un nombre important de zones d'activités et d'artisans</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une démographie en baisse, avec un nombre d'enfants limité qui provoque la fermeture des écoles et une majorité de ménages retraités aux revenus modestes</li> <li>• Un accès aux soins relativement limité sur le territoire</li> <li>• Une offre de mobilité très limitée en termes de réseaux et de fréquence</li> <li>• Une couverture réseau téléphonique et internet peu performante sur une grande partie du territoire (présence de zones blanches)</li> <li>• Un parc de logements globalement dégradé, inadapté et une vacance structurelle importante</li> <li>• Une perception du territoire peu attractive</li> <li>• Des petits commerces en difficulté</li> <li>• Une valorisation très faible de la production agricole</li> </ul> |



|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de Rockwool, entreprise d'envergure internationale</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un nombre restreint d'activités proposées aux touristes</li> <li>Une économie fortement dépendante de Rockwool</li> </ul>   |
| <p>063-200072080-20221025-CC20220707-DE<br/>Reçu le 03/11/2022</p>   |  |
| <p><b>OPPORTUNITES</b></p>   | <p><b>MENACES</b></p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Le support technique du SMADC pour accompagner les porteurs de projets et la collaboration entre EPCI</li> <li>Des outils numériques nouveaux favorisant la mobilité.</li> <li>Un secteur du tourisme très porteur</li> <li>Une valorisation plus importante de la production agricole.</li> <li>Une offre de formation dans des métiers spécialisés demandés sur le marché de l'emploi.</li> <li>Un développement plus conséquent de la filière énergétique de par les équipements déjà présents.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une baisse des dotations publiques et des budgets qui peut fragiliser les services à la population proposés</li> <li>Une désertification du territoire par les jeunes qui pourrait amplifier le vieillissement de la population et provoquer la fermeture de services supplémentaires</li> <li>Le réchauffement climatique et ses aléas</li> <li>L'évolution des modes de vie en termes de consommation, d'habitat...</li> <li>Les choix stratégiques potentiels de Rockwool</li> <li>La compétition entre les territoires pour attirer des entreprises.</li> </ul> |

Les communes de Saint-Eloy-les-Mines, Saint-Gervais-d'Auvergne et Pionsat, où se concentrent la majorité des emplois, des services et équipements, constituent les polarités structurantes du territoire et rayonnent sur leur bassin de vie. Ces trois communes exercent par conséquent une position de centralité et de moteur pour le développement de l'ensemble du territoire du Pays de Saint-Eloy, qu'elles souhaitent maintenir et amplifier. Pour obtenir les moyens de leurs ambitions, elles ont logiquement candidaté au programme Petites Villes de Demain, avec le soutien de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy. Lauréates de Petites Villes de Demain en décembre 2020, ces quatre collectivités sont signataires de la convention-cadre.







Saint-Eloy-les-Mines est la ville principale du territoire communautaire, au vu de sa structure démographique, d'emploi, de commerces et de services. Située au nord du périmètre de l'EPCI, à la frontière avec le département de l'Allier, la ville constitue un pôle de vie intermédiaire et exerce une véritable fonction de centralité sur son territoire. La commune est traversée par un axe majeur, la RD 2144 reliant Clermont-Ferrand à Montluçon, ce qui permet à la ville de capter de nombreux flux.

La commune était historiquement composée d'un centre ancien (Vieux bourg) et de quelques hameaux datant du XIIème siècle (La Vernade, Village des Bayons, les Rinchauds, la Danne). Le développement et la formation de la ville de Saint-Eloy-les-Mines est relativement récent et est lié à la découverte et l'exploitation d'un filon argentifère au XVIIIème siècle, entraînant un fort développement démographique et économique, ainsi que la création de cités minières de différentes natures.

La ville se développe alors autour d'une artère Nord-Sud, formée par la RD 2144 reliant Clermont-Ferrand à Montluçon, qui structure encore aujourd'hui la commune. À partir des années 1950 les équipements et les services se développent et les populations se résidentialisent, avec une densification du parcellaire existant et l'apparition du lotissement des Chapounes.

### Une démographie à conforter

Avec 3 651 habitants (recensement 2018), Saint-Eloy-les-Mines est à la tête d'un bassin de vie s'étendant sur un périmètre de 22 communes et correspondant à une population de 11 905 habitants.

A compter du déclin de l'activité minière dans les années 1960, et encore plus après la fermeture de la mine en 1978, Saint-Eloy-les-Mines connaît une diminution constante de sa population. Entre 1954 et 2018, la ville perd plus de 3 000 habitants. Néanmoins, le rythme de perte de population ralentit depuis 2008 et l'évolution de la population se stabilise entre 2008 et 2013. Avec un fort vieillissement de sa population – en 2018, 40% de la population était âgée de plus de 60 ans – et une sous-représentation de la jeunesse, il s'agit tout à la fois d'attirer de nouvelles populations plus jeunes et de renforcer les équipements et les services pour garantir le « bien vieillir » dans la commune.

Un enjeu fort pour la ville est lié à la paupérisation des ménages, en effet :

- En 2018, 35% des ménages sont imposés à Saint-Eloy-les-Mines contre 50% à l'échelle du département
- Le taux de pauvreté s'établit en 2018 à 19%.

Cette paupérisation se traduit par une proportion d'habitat collectif et social et de logements locatifs plus élevée en centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines que dans les communes environnantes. Les difficultés de reconversion liées à la fin de l'activité minière expliquent les difficultés sociales existantes aujourd'hui.

### Un pôle d'emplois et de commerces à maintenir et développer

Avec 1 937 emplois en 2018, Saint-Eloy-les-Mines est un véritable pôle d'emplois, de commerces et de services, avec notamment l'implantation de l'entreprise Rockwool au nord-est du centre-ville, multinationale spécialisée dans la fabrication de la laine de roche. Elle regroupe également 4 zones

d'activités, ainsi qu'un nouveau pôle d'entreprises intercommunal, la Maison de l'Entrepreneur. La commune comprend aussi un lycée professionnel offrant des formations aux métiers de l'industrie et du cuir, allant du bac professionnel au BTS, qui accueille près de 200 élèves.

Reçu le 03/11/2022

Le taux de chômage reste relativement important puisqu'il s'établit à 16,2% alors qu'il est en moyenne d'à peine 12% sur le département. L'insertion professionnelle, notamment des jeunes, est donc un enjeu. Une agence Pôle Emploi est présente sur la commune.

Saint-Eloy-les-Mines est un pôle commercial, dont l'offre est relativement bien diversifiée (alimentation, équipement de la personne, équipement de la maison, entretien de la personne/bien-être/santé, loisirs/culture, services, restauration).

Le commerce se structure essentiellement le long de la rue Jean Jaurès. L'organisation de l'offre commerciale découle directement de la structure urbaine de la ville, laquelle est corrélée à l'histoire du développement de la ville. Cette organisation spatiale de l'offre permet la visibilité des commerces, mais la longueur du linéaire génère des problématiques d'usage pour la déambulation piétonne comme pour le stationnement. De plus, l'offre y est inégalement répartie, avec une séquence au Sud et au centre de la rue relativement dynamique, contrairement à la partie Nord de la ville. Aussi, il s'agit de caractériser de manière plus claire le cœur de ville de Saint-Eloy-les-Mines. Dans le cadre de l'action de réaménagement global de l'entrée nord, les réflexions en cours orientent vers une nouvelle fonction pour ce secteur en déprise. La fonction résidentielle serait affirmée sur la partie allant du terre-plein à l'entrée Nord jusqu'au carrefour du Poids de Ville (rue Jean Jaurès/avenue Aristide Briand), avec des projets de renouvellement urbain et de construction de logements sociaux. La fonction commerciale de cette zone disparaîtrait quant à elle, permettant de renforcer le commerce local en le concentrant sur la séquence allant du carrefour du Poids de Ville jusqu'à l'entrée sud. À moyen/long terme, le secteur situé au niveau de la Maison des Associations pourrait alors devenir le point central du cœur de ville.

Saint-Eloy-les-Mines comprend une seconde séquence commerciale en entrée de ville Sud, à proximité du rond-point, qui est de toute autre nature puisqu'il s'agit d'une polarité commerciale de type zone d'activités. On y retrouve alors des commerces de superficie plus importante.

En matière de commerce, deux problématiques sont intimement liées, à savoir les difficultés à attirer de nouveaux porteurs de projet et la vacance des locaux commerciaux. La vacance commerciale peut s'expliquer par la structure des immeubles (locaux commerciaux au rez-de-chaussée et logement à l'étage, qui ne correspondent plus aux besoins actuels), par des difficultés dans les cessions des commerces, par un état du bâti relativement dégradé sur la partie Nord, par un manque d'attractivité de la ville. Grâce notamment à la mobilisation du FISAC et du LEADER, une dizaine de locaux commerciaux du centre-ville ont pu être réhabilités dans le cadre du précédent programme de revitalisation AMI Centres-Bourgs. De plus, une politique commerciale ambitieuse est menée par la municipalité depuis 2020, avec non seulement des campagnes de communication sur le commerce local, mais aussi le recrutement d'un manager de commerce et la mise en place d'une politique de rachat/réhabilitation de commerces vacants pour les mettre en location à loyer progressif et modéré auprès de porteurs de projet. Les impacts de cette politique se voient à travers l'ouverture de nouveaux établissements entre 2018 et 2021.

La ville dispose d'un très important niveau d'équipements publics structurants, de la gamme de proximité à la gamme supérieure, qui se structure, comme pour le commerce, sur l'axe Nord-Sud formé par la rue Jean Jaurès :

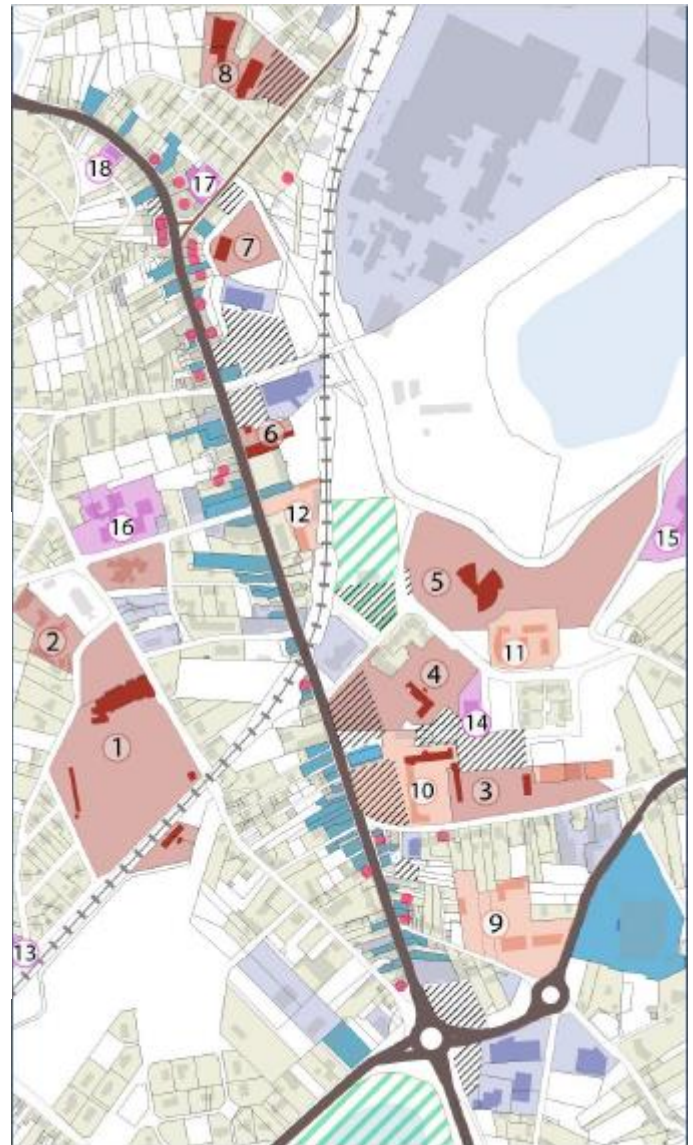


- Des établissements scolaires de tous niveaux : 2 écoles maternelles, 2 écoles primaires, 2 collèges, un lycée professionnel, ainsi que des services pour la petite enfance
- Une offre de santé et d'accompagnement social à maintenir et développer
- Des équipements culturels : une médiathèque, une maison des associations, une micro-folie en projet,
- Des équipements sportifs
- Un plan d'eau, véritable espace touristique et de loisirs, situé en entrée de ville sud avec une plage, un camping municipal, une aire d'accueil de camping-car.

AR Préfecture  
 063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
 Révisé



- ① Stade municipal
- ② Collège Jeanne d'Arc
- ③ Ecole La Roche
- ④ Crèche
- ⑤ Médiathèque
- ⑥ Maison des associations
- ⑦ Aire de jeux
- ⑧ Salle polyvalente  
Lycée professionnel Desaix  
Gymnase  
Piscine municipale
- ⑨ Services techniques
- ⑩ Mairie
- ⑪ Pompiers
- ⑫ Gendarmerie  
Cour des Equipages  
Maison de l'entrepreneur
- ⑬ Centre de vaccination
- ⑭ Le Jardin d'Aloïs
- ⑮ IME
- ⑯ Foyer logement
- ⑰ ADAPEI
- ⑱ Circonscription  
ESAT
- Plan d'eau et camping  
Musée de la Mine
- Commerces :  
Boulangerie, Fleuriste, Banque,  
Restaurant, Boucherie, Coiffeur,  
Agences immobilières
- Activités :  
Rockwool, hôtel, artisans, garages, etc.



Réalisation : Urbanis



063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
AR Préfecture  
Une priorité à donner à l'amélioration de l'habitat public et privé pour renforcer l'attractivité

Un enjeu majeur pour la revitalisation de la commune concerne la résorption de la vacance et l'amélioration des logements. La vacance correspond à 18% du parc immobilier. En 2020, 12,4% des logements du parc privé étaient potentiellement dégradés sur la commune, avec des fortes consommations énergétiques des logements. Ces problématiques sont liées à une déprise démographique du centre-ville, et plus largement de la commune, qui génère un cercle vicieux : la déprise démographique entraîne de la vacance et une dégradation progressive des logements, ce qui diminue l'attractivité et dévalorise l'image de la ville, qui renforce la baisse de population, etc. L'ancienneté des logements, dont une partie sont d'anciennes cités minières construites à partir du XVIIIème et XIXème siècle, et qui n'ont pas ou peu fait l'objet de travaux d'amélioration, est également une piste d'explication.

Face à ces problématiques, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été mise en place en 2016, avec un secteur de revitalisation dans le centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines, ce qui a permis d'améliorer plus de 180 logements depuis 2016 sur la commune (et plus de 85 dans les 8 autres communes de l'ex-Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy, couvertes également par l'OPAH-CB). Une aide façade renforcée a permis de rénover 12 façades en secteur du centre-ville de Saint-Eloy-les-Mines, donnant une meilleure vitrine à la ville.

Le bâti en mauvais état ainsi que la vacance de logements se concentrent surtout dans la partie nord de la ville, comme le montre la carte ci-dessous. Ce secteur est par conséquent à prioriser dans le cadre du futur dispositif.

L'enjeu de rénovation des logements concerne aussi le parc social, composé d'un total de 506 logements sociaux en 2019 selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Le parc public appartient aux 3 bailleurs sociaux, Assemblia, Auvergne Habitat et l'OPHIS. Des opérations récentes d'amélioration de l'habitat social ont été menées, avec notamment la création d'un ensemble de 15 logements sociaux en centre-ville (restructuration de l'îlot de l'ancienne mairie) par Auvergne Habitat, et la démolition de 3 ensembles du parc social de l'OPHIS aux Bayons, ainsi qu'avec les réhabilitations de Mongheal et des Soldanelles. Cependant, un certain nombre des logements sociaux reste dégradé et/ou inadapté à la demande actuelle. Il s'agit donc de poursuivre la dynamique d'amélioration du parc social.



**SAINT-ELOY-LES-MINES** Carte de la répartition des logements par état du bâti  
AR Préfecture

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022



Réalisation : Urbanis

## Les dispositifs présents pour revitaliser la Ville

AR Préfecture  
063-200072080-20221025-CC20220707-DE

A la fin de l'activité minière, la ville de Saint-Eloy-les-Mines met en place une dynamique de revitalisation et se dote d'outils lui permettant de mettre en œuvre une stratégie de développement urbain à long terme. La commune élabore notamment un Plan Local d'Urbanisme en 2005, qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du 15 novembre 2018.

La commune de Saint-Eloy-les-Mines, associée à l'ex Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy, a été lauréate en 2014 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centres-Bourgs, conduisant à la signature d'une convention de revitalisation 2016-2022. Celle-ci a notamment permis de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Centres Bourgs sur le territoire de l'ex-communauté de communes. Au-delà des actions menées sur l'habitat, la restructuration des deux premières tranches de la rue principale Jean Jaurès (entrée sud et centre-ville) et la requalification des places en centre-ville, ont modernisé l'image de la ville, renforcé l'attractivité en cœur de bourg et facilité l'accès aux commerces et services.

Afin de définir une stratégie foncière anticipatrice, la commune de Saint-Eloy-les-Mines a signé en 2017 avec l'EPF-Auvergne une convention d'opérations d'ensemble qui identifie notamment une action de l'EPF sur plusieurs îlots situés sur la partie Nord de la ville.

### ▪ **Ville de Saint-Gervais-d'Auvergne**

La commune de Saint-Gervais-d'Auvergne est un pôle d'équilibre situé au sud-est du Pays de Saint-Eloy, au cœur des Combrailles. La population de la commune est assez stable et s'établit aujourd'hui un peu au-dessus de 1300 habitants sur un territoire de 47 km<sup>2</sup>, culminant à 740 m d'altitude.

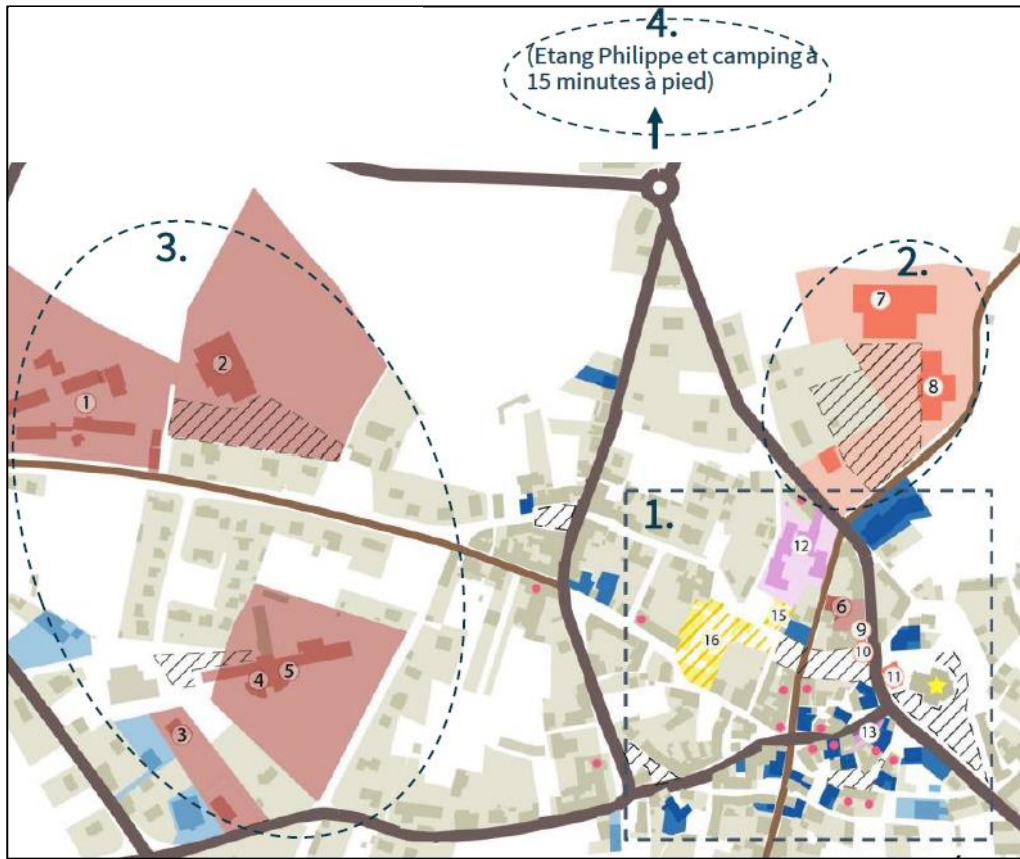
#### Une « petite cité administrative » forte de ses services et ses commerces

Le siège du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement des Combrailles, qui compte 15 salariés, est situé dans le bourg de Saint-Gervais-d'Auvergne, où se trouvent aussi la bibliothèque, la Maison France Service, la Mairie, et le nouvel espace conseiller numérique. Outre ces services administratifs vecteurs d'activité et d'emploi, le bourg bénéficie de services de santé essentiels : dentiste, orthophoniste, cabinet d'infirmiers, kinésithérapeutes, EHPAD et Foyer logement communautaire, médecin généraliste salarié. Les petits commerces sont relativement resserrés rue Mercière et place du 8 mai (boucherie-charcuterie, boulangerie, bureau de tabac, fromagerie) mais l'image de ces lieux est impactée par les vitrines vacantes, qu'il faudra réinvestir en priorité.

Sont regroupés autour de la grande place du Foirail, à proximité directe du centre-bourg, la Halle Cœur de Combrailles, qui accueille le siège du Centre Intercommunal d'Action Sociale, et l'Espace de vie rurale construit en 2019, qui vient compléter cet équipement événementiel, et dont le parking offre une possibilité de report du stationnement à moins de 5 minutes à pieds du centre-bourg. En matière d'enfance-jeunesse, bien représentée et soutenue, le groupe scolaire accueille environ 150 élèves, de la petite section de maternelle au CM2, à l'instar du collège Baptiste Bascoulergue qui en accueille également 150. Le lycée agricole des Combrailles (130 élèves, 80 stagiaires, 150 apprentis) forme quant à lui des scolaires, des apprentis et des adultes aux métiers du chien et de l'animalerie dans le cadre de formations qualifiantes.

La commune est ainsi organisée en 4 polarités :

1. Polarité administrative, culturelle et commerciale dans le tissu urbain dense du centre bourg
2. Polarité festive et événementielle en belvédère sur la campagne
3. Polarité éducative et sportive créant un réseau dans le pavillonnaire
4. Polarité touristique et de loisirs à l'écart du tissu urbain



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></span> Commerces de proximité</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Commerces de proximité vacants</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Bâtiments d'activités</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c08080; margin-right: 5px;"></span> Equipements culturels, sportifs et d'éducation</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff8c00; margin-right: 5px;"></span> Equipements administratifs</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e6e6fa; margin-right: 5px;"></span> Lieux de santé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); margin-right: 5px;"></span> Lieux touristiques</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; margin-right: 5px;"></span> Espace résidentiel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① Lycée professionnel</li> <li>② Terrain de sport et gymnase</li> <li>③ Crèche</li> <li>④ Collège</li> <li>⑤ Ecole</li> <li>⑥ Médiathèque</li> <li>⑦ Halle Coeur de Combraille</li> <li>⑧ Maison de vie rurale</li> <li>⑨ Office de Tourisme</li> <li>⑩ Maison France Services</li> <li>⑪ Mairie</li> <li>⑫ EHPAD</li> <li>⑬ Pharmacie</li> <li>⑭ Etang Philippe et camping</li> <li>⑮ Musée de la Résistance</li> <li>⑯ Hotel Castel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></span> Commerces :<br/>Boulangerie,<br/>Fleuriste,<br/>Restaurants,<br/>Banques,</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Activités :<br/>Garages - contrôle technique,<br/>Maçon,<br/>Menuisier,</li> </ul> |
|---|---|--|

Réalisation : Urbanis



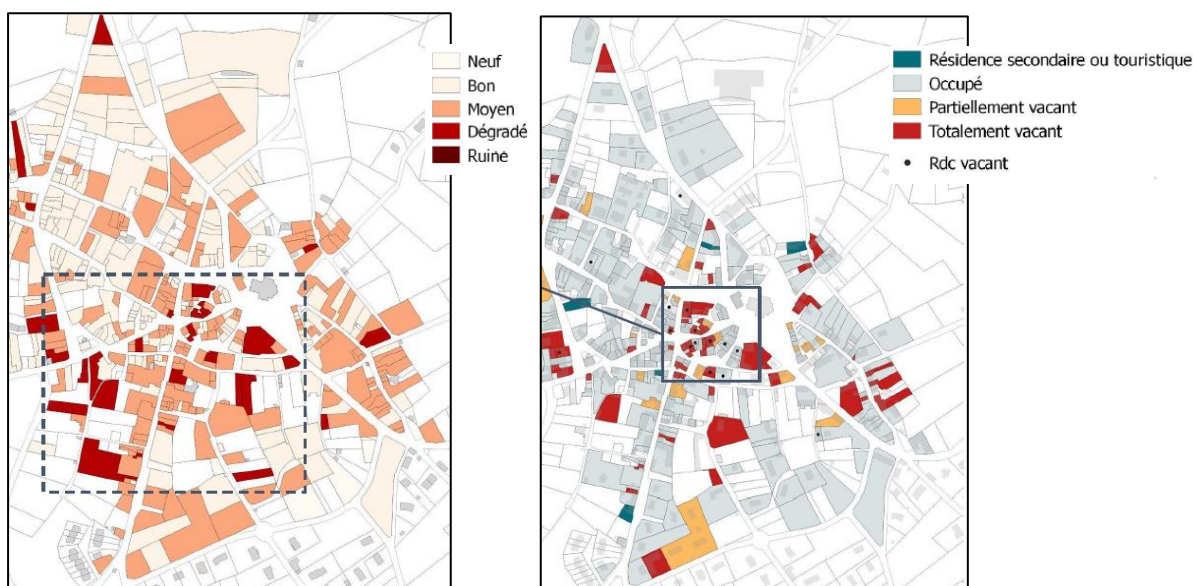


Une agriculture extensive, couplée à la présence de l'eau, structurante pour le paysage, l'identité rurale et l'activité économique.

L'agriculture et en particulier l'élevage sont une activité importante sur le territoire communal qui compte près de 45 exploitations dont plusieurs sont organisées en filières courtes de distribution. Elle est créatrice d'un paysage bocager remarquable et d'une identité rurale forte de ses traditions, sa convivialité et sa qualité de vie (concours Charolais de la Halle, Espace de vie rurale, festival de danses et musiques traditionnelles Comboros...). En outre, ce cadre de vie recherché couplé à la proximité avec les gorges de la Sioule et l'étang Philippe font du tourisme un levier majeur de redynamisation du bourg et de ses commerces. L'un des enjeux sera de traduire ces atouts dans les espaces publics du centre-bourg et de le reconnecter pour qu'il gagne en attractivité.

Une stratégie de maîtrise de l'urbanisme à compléter par le soutien renforcé à l'amélioration de l'habitat  
La construction de maisons individuelles en périphérie, facilitée par la disponibilité des terrains, a permis de répondre à une certaine demande de la population et de conforter ainsi la démographie, mais la prégnance de logements vacants et dégradés dans le centre-bourg impose désormais d'agir sur ce secteur qui nécessite un dispositif d'amélioration de l'habitat et une animation renforcée, coercitive si besoin.

### **SAINT-GERVAIS-D'AUVERGNE Cartes de la répartition des logements par état du bâti et par vacance**



Réalisation : Urbanis

Couplée à l'aménagement paysager des espaces publics prévu et la proximité des services, la politique d'amélioration de l'habitat permettra de révéler tous les attraits du centre-bourg. La commune s'est déjà dotée d'un PLU depuis plusieurs années qui lui permet d'intervenir pour la redynamisation sur le foncier avec le Droit de Prémption Urbain.





## ▪ Ville de Pionsat

**AR Prefecture**  
La commune de Pionsat est située au Nord-Ouest du département sur le territoire du Pays des Combrailles, à environ 80 km de Clermont-Ferrand et 30 km de Montluçon dans l'Allier. La population de la commune est assez stable bien que vieillissante et s'établit aujourd'hui un peu au-dessus de 1000 habitants sur un territoire de 25 km<sup>2</sup>, culminant à 663 m d'altitude.

### Une commune dynamique en constante évolution mais au développement contraint

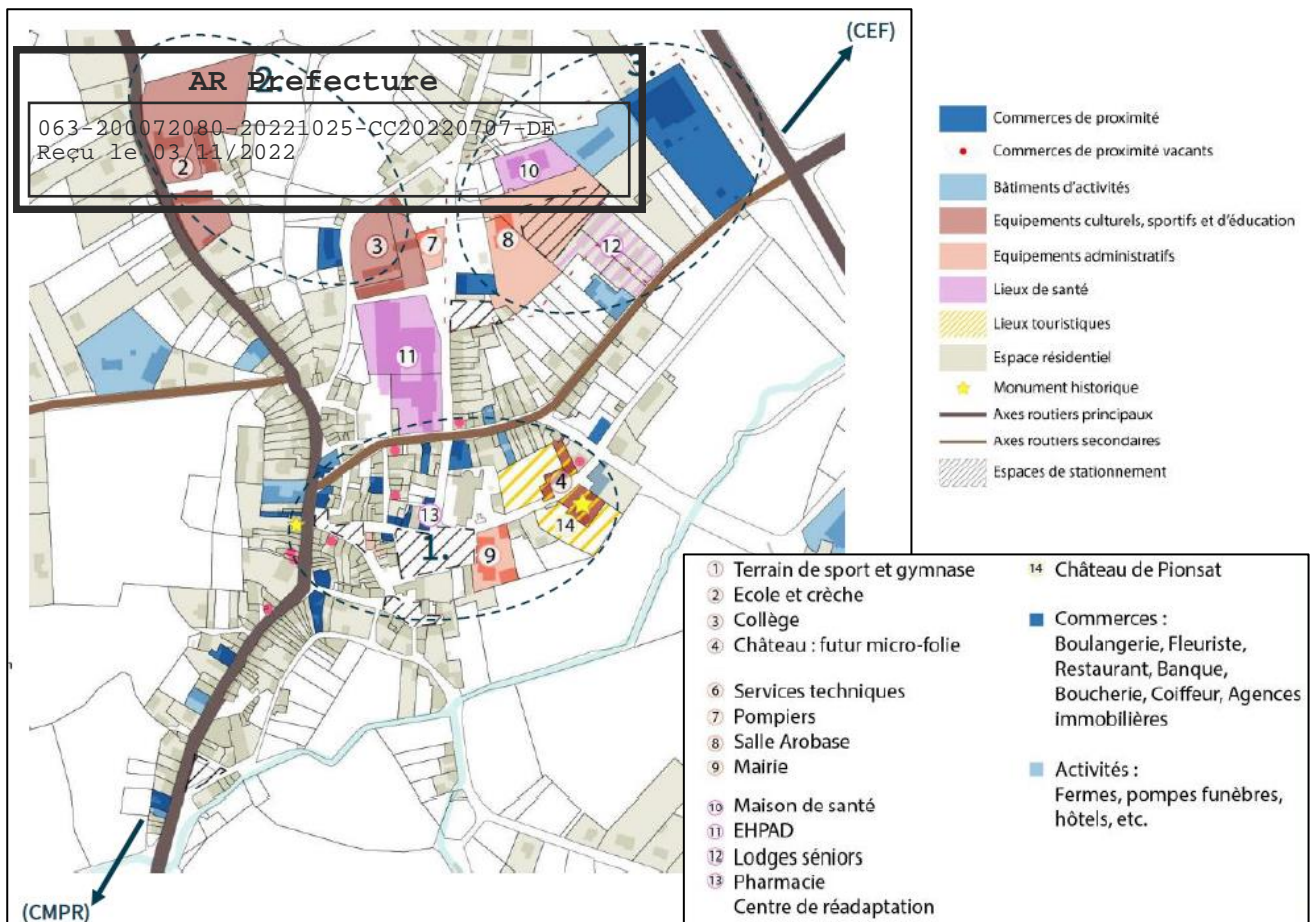
Pionsat accueille plusieurs entreprises privées et services essentiels attestant d'un dynamisme local (boucherie-charcuterie, boulangerie, presse, opticien, salons de coiffures, restaurant, agence immobilière, imprimerie, magasin d'agro-fouritures Proxiel de 300 m<sup>2</sup>). Un supermarché d'une surface récemment agrandie de 1500 m<sup>2</sup> renforce sa centralité sur un bassin de vie étendu. Un marché a lieu tous les vendredis matin place de l'Église et de nombreuses festivités de tous types ont lieu toute l'année ((les bals, brocante, théâtre, festival de musique classique, cinéma, soirées à thème ...).

En matière de services pour l'enfance-jeunesse, la commune possède une micro-crèche et un accueil de loisirs communautaire, une école primaire, et le collège Nestor Perret qui accueille 65 collégiens de la 6ème à la 3ème. Elle dispose également de services de santé innovants et d'équipements pour les seniors remarquables pour une commune rurale : Résidence Adaptée, Maison de Santé, Centre de Médecine Physique et de Réadaptation, Foyer d'Accueil Médicalisé, EHPAD de 112 lits, travaux de recherches sur l'exosquelette. Un Centre Éducatif Fermé géré par l'Association Le Cap est situé en périphérie de la ville et draine un certain nombre de visiteurs et emplois sur la commune. D'autre part, une résidence pour personnes âgées sera construite à partir de novembre 2022 par le réseau « Âges et vie » qui propose un service d'hébergement complémentaire à la Résidence adaptée (logement social) et l'EHPAD (résidence médicalisée).

Son développement est contraint par les nuisances dues à la traverse de bourg dans sa configuration actuelle, une trame commerciale dispersée et non reliée par les modes doux, et des zones humides qui enserrant le tissu urbain. La municipalité n'a eu de cesse de porter une attention particulière à l'accessibilité de ses services lors de chaque rénovation de ses équipements qu'elle a entrepris (ascenseur...), elle souhaiterait désormais aller plus loin et que ces prévenance et définir des actions d'aménagement coordonnées dans une vision d'avenir qui se traduirait par exemple, dans les espaces publics, par une prise en compte de la « dextérité » des publics qu'elle accueille en lien avec les deux résidences seniors nouvelles et le centre de médecine physique et de réadaptation. Il faudra pour cela concilier ou s'affranchir de la contrainte de la traverse.

La commune est ainsi organisée en 3 polarités :

1. Polarité administrative, culturelle et commerciale dans le tissu urbain dense du centre bourg
2. Polarité festive et événementielle en belvédère sur la campagne
3. Polarité éducative et sportive créant un réseau dans le pavillonnaire



Réalisation : Urbanis

### Un atout patrimonial à valoriser : le Château, clé de voûte du projet de développement touristique

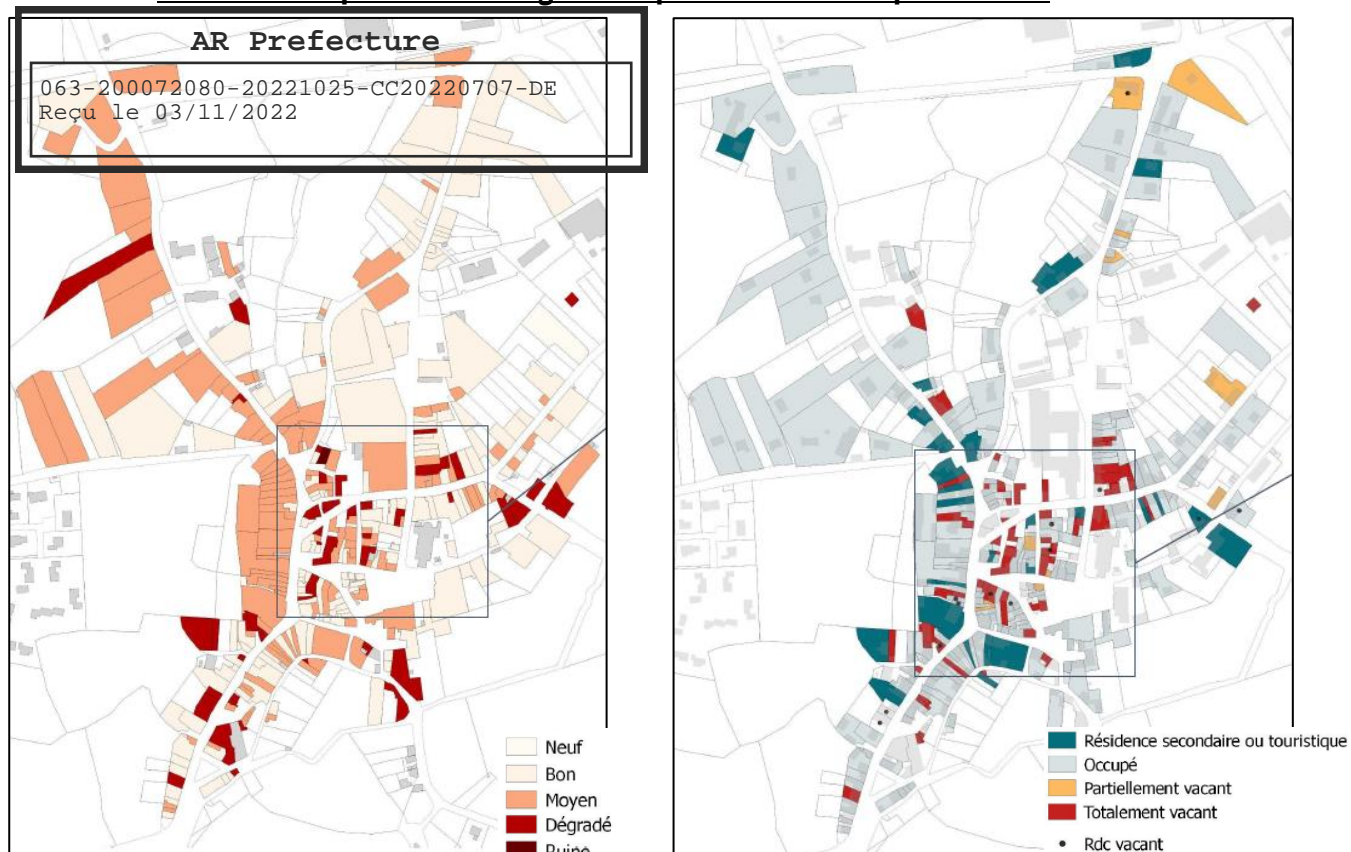
La commune ne possède pas de plan d'eau contrairement à d'autres communes, mais ses deux édifices classés, en particulier le château situé en cœur de bourg, constituent un levier majeur de développement touristique du territoire. L'objectif sera de faire de la commune un « produit touristique d'appel » à l'échelle départementale. Une labellisation est en ce sens envisagée et pourrait ouvrir la voie à un développement touristique grand public et de niche : le tourisme des personnes en situation de handicap et leur famille.

### Une politique en faveur de l'habitat à consolider par une offre qualitative dans le centre historique

La commune a investi pour l'habitat individuel, et a créé en ce sens deux lotissements relativement récents : le quartier de l'Europe il y a 2 ans, où 2 lots sont construits sur 13, le quartier des Bouiges où 8 lots sont construits sur 10, qui date de 2004-2005, et la résidence adaptée toute récente de l'OPHIS qui compte 20 logements en entrée de bourg, dont les premiers résidents sont arrivés en juin 2021.

Tout en n'étant pas épargné par la vacance structurelle, les logements sur Pionsat sont en net meilleur état que sur les deux autres centre-bourg et les logements dégradés, étant dispersés, ont un impact négatif sur le paysage moins prégnant. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH n'a par conséquent pas ciblé une stratégie d'intervention coercitive sur un îlot dégradé stratégique pour l'attractivité de la commune.

## PIONSAT Cartes de la répartition des logements par état du bâti et par vacance



Réalisation : Urbanis

Toutefois, il serait intéressant, pour compléter l'offre des terrains de lotissements, qui supposent un investissement conséquent pour de nouveaux habitants ou investisseurs, de mener une politique de soutien à l'amélioration de l'habitat sur le bourg, en particulier pour les projets bailleurs. Par ailleurs, la commune souhaite offrir des logements de type appartement pour l'accession à la propriété répondant aux aspirations de modes de vie vertueux sur le plan écologique et en cohérence urbaine.



## Article 2 – Les ambitions du territoire

AR Prefecture  
Le projet de territoire de Pionsat, devenir produit d'appel touristique tout en développant les aménités d'une petite ville  
063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
2022/10/25

Propriété de la commune depuis 1911, le caractère singulier et exceptionnel de la partie renaissance du château a fait l'objet d'une reconnaissance officielle comme monument historique en 1920. La partie médiévale, bien qu'appartenant à des propriétaires privés, fit quant à elle l'objet d'une inscription le 15 mars 1962. À partir des années 1970, la municipalité prend conscience du potentiel de l'édifice pour le développement de la commune. Une période qui marqua le début des efforts de rénovation, d'information historique et d'animation pour sa mise en valeur, en partenariat avec les associations locales. De 2001 à 2019, la municipalité a procédé à d'importants travaux de rénovation des toitures, des façades et de certains locaux (Coût total : 1 448 812 € TTC). La volonté est désormais de franchir une nouvelle étape de mise en valeur et d'en faire un haut lieu du tourisme et de la culture en Combrailles et dans le département. Ce projet est porté pour le bénéfice du centre-bourg, compte-tenu de la position stratégique qu'il y occupe en plein cœur, à deux pas de la mairie. Les retombées des travaux de rénovation, qui permettront d'accueillir, accessibles par un ascenseur, des expositions, une vitrine artisanale à la faveur des commerces, une Micro-folie, un espace de réalité virtuelle et un espace de co-working, iront bien au-delà des limites communales voire intercommunales. Le centre-bourg constituera également le point de départ d'itinéraires de promenade qualitatifs mettant en valeur le paysage naturel environnant en lien avec les acteurs publics et privés des alentours.

Outre ce projet ambitieux, la municipalité souhaite en parallèle et en complément travailler sur la fonctionnalité du bourg, ce qui nécessite une potentielle réorganisation des espaces publics autour de la traverse et l'étude d'une voie de délestage. Un plan guide est en cours d'élaboration en ce sens. Les réaménagements qu'autoriserait une voie de délestage permettraient en centre-bourg de réaliser des travaux d'accessibilité pour l'ensemble des commerces, et de faciliter les déplacements piétons sécurisés en son sein, là où la voiture, les poids lourds et les engins agricoles, ont pris tout l'espace. Pour accueillir certaines des manifestations extérieures, amenant d'importants flux automobiles, et par conséquent inadaptées en centre-bourg, s'affranchir du risque d'intempéries, et maîtriser les entrées, la commune prévoit de construire une halle ouverte polyvalente au Nord-Est sur le Foirail où brocante, bals populaires, concours agricoles... moteurs de la redynamisation, pourront avoir lieu. Les actions sur le patrimoine seront valorisées par la rénovation de l'éclairage public qui contribue aussi à la sécurité des habitants tout en modernisant la cadre de vie de la commune comprenant le centre-bourg et les hameaux.

Enfin, la commune entend continuer de proposer des services se rapprochant autant que possible des standards des zones urbaines, ce qui implique de l'investissement dans des travaux d'amélioration. Le premier élément de cet axe sera la rénovation de la mairie, en première ligne de l'accueil de nouveaux habitants et premier niveau d'information sur la vitalité d'un territoire, située sur la place principale. Celle-ci aura vocation à accueillir les permanences et guichets d'information des partenaires institutionnels. À nouveau, une attention particulière sera portée à l'accessibilité, avec la création d'un ascenseur. Les services publics de l'enfance-jeunesse incarnent la volonté concrète de la commune de maintenir et attirer des familles, la rénovation du groupe scolaire, tenant compte des enjeux de transition énergétique, en sera un élément central. Enfin, soucieuse de promouvoir les valeurs du sport, elle rénovera le complexe sportif. Le projet s'articule ainsi :

**Axe 1 : Valoriser le patrimoine remarquable et obtenir un label pour faire de la commune un haut lieu du tourisme**

**Axe 2 : Renforcer la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité du centre-bourg pour redynamiser ses activités**

**Axe 3 : Améliorer les équipements et services publics, garants du maintien de la population**



## Le projet de territoire de Saint-Éloy-les-Mines, développer un territoire « carrefour d'énergies »

Lauréate de l'AMR Petites Villes en 2014, la Ville de Saint-Éloy-les-Mines a déployé jusqu'en 2020 un programme de revitalisation « Saint-Éloy 2020 » qui a permis de donner un nouveau souffle au bassin éloysien. Ce programme a été une véritable force pour le territoire. La dynamique de revitalisation ne faiblit pas. Le diagnostic de territoire actualisé et le travail réalisé avec les élus, les acteurs locaux et les partenaires, ainsi que la concertation avec les habitants menée au printemps 2021 ont permis d'identifier les enjeux suivants pour le territoire.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration des logements privés en centre-ville avec la même dynamique qu'actuellement afin de créer une offre attractive et d'améliorer l'image de la ville. Le manque de logements auquel est confronté la ville est principalement dû à un fort taux d'habitat dégradé et non adapté aux besoins des populations. De plus, l'objectif est de mener à bien une politique de renouvellement urbain en ciblant les quartiers les plus dégradés. L'accroissement de la production de logements locatifs sociaux de qualité est aussi nécessaire pour répondre aux besoins des populations locales. En parallèle aux enjeux d'habitat, il s'agit de revitaliser le commerce. Une attention particulière doit être portée au maintien et à la création de services publics, à la politique sociale, à l'amélioration de l'accessibilité et au renforcement du lien social. L'enjeu est aussi de confirmer l'entrée du territoire éloysien dans une nouvelle ère par une transition portant sur la modernité, la rénovation énergétique, l'innovation, le numérique, l'écologie, et la démocratie.

La ville a alors élaboré un nouveau projet de territoire dans la continuité des actions accomplies précédemment. Ce projet de territoire, appelé « SELM-A » pour « Saint-Éloy-les-Mines – Avenir », a une visée à long terme afin de permettre une véritable reconquête et réhabilitation du centre-ville. Le projet et le plan d'actions Petites Villes de Demain représentent la première étape dans ce projet d'ensemble. Le projet de territoire a été construit en (ré)écrivant un récit de territoire rassembleur, visant à revitaliser le centre-ville, à renforcer l'attractivité, et à adapter le territoire aux enjeux de la société locale actuelle. S'appuyant sur une stratégie d'intervention municipale volontariste, le projet s'articule autour du développement d'un territoire « carrefour d'énergies ».

Territoire de carrefour, Saint-Éloy-les-Mines l'est en raison de sa position sur l'axe (RD 2144) entre Montluçon et Clermont-Ferrand et de son rôle de pôle urbain. Spécialisée et construite autour de l'extraction du charbon, Saint-Éloy-les-Mines a reconverti son développement économique dans la préservation de l'énergie après la fermeture de la mine, en accueillant notamment à partir de 1978 une entreprise multinationale spécialisée dans la fabrication de la laine de roche et qui emploie aujourd'hui 650 personnes. La ville a également investi dans les énergies renouvelables, avec la création d'un parc photovoltaïque, et elle travaille actuellement en lien étroit avec une entreprise productrice d'hydrogène vert afin que celle-ci puisse s'installer sur le territoire communal. Saint-Éloy-les-Mines est aussi un carrefour d'énergies en ce qui concerne les « énergies humaines », celles des mineurs historiquement, qui aujourd'hui se traduit par 80 associations actives sur la commune, et de nombreuses infrastructures et équipements structurants. Ce projet de territoire « Saint-Éloy-les-Mines, carrefour d'énergies », s'articule autour de 3 piliers :

**Axe 1 : Poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en vue d'améliorer l'image de la ville et de préserver les énergies**

**Axe 2 : Renforcer la position de Saint-Éloy-les-Mines comme pôle structurant et comme carrefour du territoire**

**Axe 3 : Valoriser le cadre de vie et les énergies humaines pour impulser une transition écologique, numérique (Smart Village) et sociale**

## Le projet de territoire de Saint-Gervais-d'Auvergne, structurer le bourg autour de sa ruralité et sa convivialité

AR Prefecture

La commune souhaite favoriser les échanges intergénérationnels à travers la culture et la convivialité. Le Lycée des Combrailles accueille en effet chaque année de nombreux étudiants, qu'il convient d'intégrer à la vie communale en faisant vivre le centre-bourg et en y recentrant les activités. Une démarche déjà présente avec la configuration du marché qui investit l'espace public une matinée par semaine, et à la faveur duquel la départementale, qui scinde habituellement le bourg en deux, est fermée à la circulation. Il s'agit d'un acte fort non anecdotique, qui constitue la première pierre d'une solidarisation globale de l'espace du centre-bourg, dont le caractère patrimonial et ses poches de verdure apaisantes et prisées par les habitants connaisseurs ne sont aujourd'hui que peu visibles. Le contournement du bourg par la RD 227 déjà présent offre la possibilité d'une réduction de l'emprise de la route.

Bénéficiant directement de sa proximité avec les Gorges de la Sioule, il est aussi primordial d'agir en faveur du tourisme durable et du cadre de vie paysager, parmi les principales opportunités de développement de nos campagnes, ce qui passe, outre l'écrin naturel de l'étang Philippe et les paysages bocagers créés par l'élevage, par des aménagements végétalisés participant à la continuité écologique et à l'embellissement du centre-bourg, qui valoriseront ses petits commerces et le patrimoine architectural (Église Saint-Gervais et Saint-Protais classée).

Le cadre de vie du centre-bourg implique également des logements attractifs et en bon état, d'où la volonté de s'engager dans une OPAH-RU aux cotés de la Communauté de Communes pour résorber l'ilot dégradé et vacant qui menace péril situé en cœur du bourg, dont les venelles typiques deviendront un lien d'expression artistique.

Tenant compte de la dynamique commerciale déjà présente, qui sera renforcée par les aménagements du bourg, la commune se réservera en complément la possibilité d'intervenir en acquérant, réhabilitant et mettant à disposition des locaux moyennant un loyer progressif pour des commerces essentiels qui menacent disparition (boucherie) ou qui manquent actuellement (fleuriste). La municipalité souhaite montrer qu'elle se préoccupe de sa jeunesse, et se penchera sur l'extension du centre de loisirs en ce sens, mais les seniors ne seront pas laissés pour compte, et sont impulsés en ce sens les projets de développement de l'offre de santé dans le centre du bourg, qui bénéficieront à tous. Elle étudiera en parallèle la faisabilité d'une navette de transport communale qui s'intégrera dans le Plan de Mobilité Simplifié du Pays de Saint-Eloy. L'élargissement des trottoirs à la faveur des déplacements piétons contribuera en outre à rendre le centre-bourg plus hospitalier pour ces populations vulnérables.

Le projet s'articule ainsi autour des axes suivants :

**Axe 1 : Affirmer la centralité du bourg en luttant contre la vacance commerciale et les logements dégradés**

**Axe 2 : Valoriser le cadre de vie gervaisien en intégrant la nature dans le bourg et en l'ouvrant vers le paysage**

**Axe 3 : Développer des services, équipements, et espaces publics plurigénérationnels et durables**

## Le projet de territoire de la communauté de communes du Pays de Saint-Eloy

La volonté de déterminer une stratégie territoriale identifiant des priorités et un plan d'actions pour faire vivre et rayonner le territoire, ainsi que le envie de mobiliser aussi bien les acteurs privés que les partenaires institutionnels à cette fin (Europe, État, Région, Département) ont conduit en 2018 les élus de la Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy à se lancer dans la démarche d'élaboration d'un Projet de Territoire. Ce document, véritable outil d'orientations politiques, a permis de définir les perspectives de développement pour la période 2019-2030. Son élaboration a été collaborative et participative, fruit d'une large concertation. En parallèle du travail de diagnostic réalisé par un bureau d'études expert, les conseillers municipaux et communautaires, les administrés et les acteurs locaux ont été conviés à des ateliers thématiques pour faire émerger à la fois leurs ressentis et leurs idées de développement. Le projet s'articule autour de trois Axes.

Renforcer un socle commun de services à la population sur l'ensemble du territoire pour encourager le maintien de la population et attirer de nouveaux habitants, en répondant aux besoins et en assurant la mobilité des personnes, est le but de l'Axe 1. Le territoire doit conforter son offre de services, car toute baisse de population se traduit notamment, à terme, par une perte de services publics. L'idée est de tenter de se rapprocher des standards des zones urbaines tout en proposant un cadre de vie attractif, sachant que compte-tenu de la dissémination des habitants sur un vaste territoire, la question de la mobilité est centrale.

La valorisation du cadre de vie du territoire, reconnu pour son authenticité préservée, est autant un facteur d'attractivité pour les habitants que pour les touristes de passage, et est source de mieux vivre, ce sera donc l'objet de l'Axe 2. Le Pays de Saint-Eloy se propose pour cela de mettre en œuvre une politique de l'habitat en visant un logement de qualité, adapté aux différentes étapes de la vie, performant thermiquement, et dans des lieux de résidence proches des services. La valorisation et la préservation du cadre de vie passent aussi par la transition énergétique et l'orientation vers un développement plus durable du territoire. Il faut pour cela profiter des opportunités liées aux énergies renouvelables et aux technologies de maîtrise de la consommation d'énergie, tant pour les ménages que pour les collectivités. Il faudra aussi, dans l'ensemble des actions, veiller à la préservation des ressources et à la mise en valeur des milieux naturels (patrimoine forestier, vallées, espaces naturels sensibles...).

Il s'agira enfin, au travers de l'Axe 3, de relancer le dynamisme économique et l'attractivité du territoire pour faciliter le développement des entreprises et également offrir des conditions d'accueil propices à l'arrivée de nouvelles entreprises ou porteurs de projets. Pour y parvenir, le territoire dispose de nombreux atouts d'attractivité à révéler pour fédérer : tissu économique varié, ressources naturelles, formations spécifiques, foncier.

Les trois axes stratégiques de développement du territoire communautaire, et dans lequel s'inscrivent les projets de territoire communaux de manière complémentaire, sont donc :

**Axe 1 : Renforcer un socle commun de services à la population sur l'ensemble du territoire**

**Axe 2 : Orienter le territoire vers un développement plus durable tout en valorisant son cadre de vie**

**Axe 3 : Relancer le dynamisme et l'attractivité économique du territoire**

## Article 3 - Les orientations stratégiques

AR Prefecture

La présente convention fixe les orientations stratégiques :

Reçu le 03/11/2022

### Orientations pour Saint-Éloy-les-Mines

#### **Axe 1 : Poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en vue d'améliorer l'image de la ville et de préserver les énergies**

- **Orientation 1 :** Améliorer l'habitat privé, lutter contre le mal-logement et la précarité énergétique
- **Orientation 2 :** Restructurer le parc social tout en réhabilitant des friches en cœur de ville
- **Orientation 3 :** Poursuivre les actions de restructuration des espaces publics en ciblant les quartiers les plus dégradés

#### **Axe 2 : Conforter la position de Saint-Éloy-les-Mines comme pôle structurant et carrefour du territoire**

- **Orientation 4 :** Renforcer l'activité commerciale en centre-ville
- **Orientation 5 :** Maintenir et développer l'offre de soins et de services à la population
- **Orientation 6 :** Réhabiliter les équipements publics et améliorer leur performance énergétique

#### **Axe 3 : Valoriser le cadre de vie et les énergies humaines pour impulser une transition écologique, numérique (Smart Village) et sociale**

- **Orientation 7 :** Améliorer l'attractivité et l'image du territoire par la valorisation des atouts naturels et le développement du tourisme
- **Orientation 8 :** Confirmer l'entrée du territoire éloysien dans une nouvelle ère, le Smart Village, en mettant le numérique au service de la population et de la culture
- **Orientation 9 :** Renforcer le lien social et l'animation de centre-ville

### Orientations pour Saint-Gervais-d'Auvergne

#### **Axe 1 : Affirmer la centralité du bourg en luttant contre la vacance commerciale et les logements dégradés**

- **Orientation 1 :** Améliorer et augmenter l'offre de logements publics et privés
- **Orientation 2 :** Soutenir l'installation de commerces et dynamiser par des animations

#### **Axe 2 : Valoriser le cadre de vie gervaisien en intégrant la nature dans le bourg et en l'ouvrant vers le paysage**

- **Orientation 3 :** Embellir le bourg pour y révéler le patrimoine historique local et naturel et le relier à l'étang Philippe
- **Orientation 4 :** Favoriser le lien social et la culture à travers la restructuration des espaces publics

#### **Axe 3 : Développer des services, équipements, et espaces publics plurigénérationnels et durables**

- **Orientation 5 :** Renforcer l'offre de soins
- **Orientation 6 :** Rendre accessibles les services au public vulnérable
- **Orientation 7 :** Agir sur l'amélioration des structures d'accueil enfance-jeunesse



## Orientations pour Pionsat

**Axe 1 : Valoriser le patrimoine remarquable et obtenir un label pour faire de la commune un haut lieu du tourisme**

Reçu le 03/11/2022

Reçu le 03/11/2022

- **Orientation 1 :** Renforcer l'attractivité du bourg en rénovant un édifice majeur, produit d'appel
- **Orientation 2 :** Construire une offre touristique autour du patrimoine local historique et naturel dans le bourg et au-delà

**Axe 2 : Renforcer la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité du centre-bourg au service de la redynamisation**

- **Orientation 3 :** Restructurer certains espaces et usages du centre-bourg pour le rendre accessible et dynamiser la vie associative
- **Orientation 4 :** Rendre le centre-bourg plus agréable en limitant les nuisances et en augmentant le sentiment de sécurité
- **Orientation 5 :** Améliorer et augmenter l'offre de logements privés

**Axe 3 : Améliorer les équipements et services publics, garants du maintien de la population**

- **Orientation 6 :** Rendre fonctionnels et accessibles les services et ouvrir la voie à de nouveaux
- **Orientation 7 :** Améliorer les structures d'accueil scolaire et périscolaires

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant (point suivant).

## Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

### 4.1 Les secteurs d'intervention de l'ORT

La définition d'un ou de plusieurs secteurs d'intervention de l'ORT incluant le centre-ville de la ville principale de l'EPCI, figure parmi les secteurs d'intervention présentés à l'annexe 2.

### 4.2 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans les fiches action répertoriées en annexe 3 ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'État, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT

(cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

### 4.3. Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

## Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

## Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

### 6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

## 6.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, les collectivités signataires assument leur rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les collectivités signataires s'engagent à poursuivre l'organisation de l'équipe-projet telle qu'elle est actuellement opérationnelle, c'est-à-dire avec deux chefs de projet Petites villes de demain responsables de l'animation du programme et de son évaluation.

Les collectivités signataires s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

## 6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu  
AR Préfecture  
- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;

- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 4 (conventions d'OPAH communautaire et d'OPAH-RU).

#### 6.4. Engagements de la Région

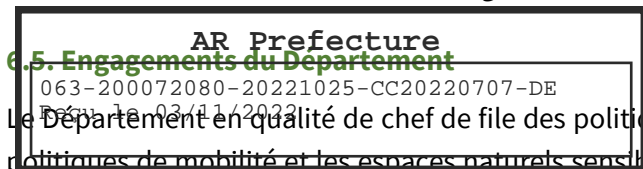
La Région en qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Elle s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

La Région s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projet déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

*La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération*

de la Commission Permanente de la Région.



Le Département en qualité de chef de file des politiques de solidarité mais également de son rôle sur les politiques de mobilité et les espaces naturels sensibles, ainsi que le numérique, apportera son concours aux actions visées par le programme.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

*Le Département, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.*

## **6.6. Engagements des autres opérateurs publics**

Les opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ils s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

### **6.6.1. Assemblia**

En accord avec les partenariats et projets d'intervention vus avec les communes, Assemblia s'engage à mener à bien les actions sur les communes Petites Villes de Demain.

### **6.6.2. Auvergne Habitat**

En accord avec les partenariats et projets d'intervention vus avec les communes, Auvergne Habitat s'engage à mener à bien les actions sur les communes Petites Villes de Demain.

### **6.6.3. OPHIS**

En accord avec les partenariats et projets d'intervention vus avec les communes, l'OPHIS s'engage à mener à bien les actions sur les communes Petites Villes de Demain.

## **6.7. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques**

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

### 6.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre pour chaque collectivité signataire.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

La maquette financière figure en annexe 5.

## Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de projet les représentants des exécutifs, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...);
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Les chefs de projet PVD désignés alimentent le comité de pilotage et en particulier :

- Veillent en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifient l'avancement

des dossiers, analysent les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à

permettre l'avancement des projets ;

Établissent le tableau de suivi de l'exécution ;

Mettent en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;

Proposent les évolutions des fiches orientations ;

- Proposent les évolutions et les ajouts de fiches actions.

## Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par les chefs de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

## Article 9 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

### ➤ Indicateurs de suivi et d'évaluation du renforcement des services à la population

| Indicateur   | Orientations (O)  | Objectif   |
|--|---|--|
| Évolution de l'offre de santé et de maintien à domicile<br>(nombre et typologie des professionnels de santé, de services et d'actions de maintien à domicile)  | O5 St Eloy les Mines<br>O5 St Gervais d'Au.<br>1.7 et 1.8 CRTE              | Obtenir une meilleure couverture médicale<br>Favoriser et développer le maintien à domicile des personnes âgées  |
| Qualité et accessibilité des services  | O7 St Gervais d'Au.<br>O6 Pionsat   | Offrir une qualité de service aux usagers  |
| Nombre et type d'actions menées et d'outils développés en faveur de l'accès au numérique, nombre de participants/utilisateurs et satisfaction  | O8 St Eloy les Mines<br>O7 St Gervais d'Au.<br>1.1 CRTE                     | Rendre les services publics dématérialisés accessibles à l'ensemble de la population<br>Augmenter la participation des citoyens à la démocratie locale |
| Évolution, qualité et accès à l'offre culturelle, d'animation et sportive (nombre de d'évènements/spectacles/actions soutenus ou organisés et public visé, nombre et fréquentation des lieux à vocation culturelle, actions culturelles menées, nombre d'associations locales et d'activités associatives, etc.) | O8 et O9 St Eloy les Mines<br>O4 St Gervais d'Au.<br>O3 Pionsat<br>1.3 CRTE | Améliorer l'accès à la culture, au sport et à la vie associative pour tous<br>Animer la vie locale   |
| Volet social intégré à la mise en œuvre de tous services publics   | 1.4 CRTE  | Aider les publics en difficulté  |



|   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| Evolution de la qualité des services enfance-jeunesse (nombre, capacité, public visé) | O6 St Gervais d'Au.    | Proposer une offre de service enfance/jeunesse équilibrée sur le territoire |
| <b>AR Prefecture</b>  | O6 Pionsat<br>1.9 CRTE |   |
| 063-200072080-20221025-CC20220707-<br>Reçu le 03/11/2022                              | DE                     |   |

➤ *Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'attractivité et du dynamisme économique du territoire*

| Indicateur  | Référence  | Objectif   |
|---|--|--|
| Évolution de la taille de la population et Indice d'Age de la population  | <i>Transversal</i><br>1.6 CRTE   | Stabiliser la démographie  |
| Attractivité touristique (fréquentation touristique, capacité d'accueil hôtelière et nombre de nuitées, nombre et types d'activités, retombées économiques, etc.)   | O7 St Eloy les Mines<br>O3 St Gervais d'Au.<br>O1 et O2 Pionsat<br>3.6 CRTE    | Renforcer l'attractivité du territoire en renforçant le tourisme   |
| Indicateurs d'activité (population active, nombre total d'emplois et répartition par typologie et géographie, taux de chômage, créations et fermetures d'ets, etc.) | 3.10 et 3.13 CRTE  | Améliorer l'accès à l'emploi sur le territoire et le dynamisme économique  |
| Nombre de commerces, répartition par typologie et géographie, nombre d'ouvertures et fermetures, accessibilité des commerces<br>Taux de vacance commerciale         | O4 St Eloy les Mines<br>O2 St Gervais d'Au.<br>O4 Pionsat<br>3.11 et 3.12 CRTE | Renforcer le commerce dans les centres-villes et centres-bourgs et lutter contre la vacance des locaux commerciaux |

➤ *Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'amélioration de l'habitat, des espaces publics et du cadre de vie dans les centres-villes, s'inscrivant dans la transition écologique et énergétique*

| Indicateur  | Référence  | Objectif  |
|---|--|---|
| Part de la vacance sur le territoire  | O1 St Eloy les Mines<br>O1 St Gervais d'Au.<br>O5 Pionsat<br>2.1 CRTE              | Diminuer le nombre des logements vacants  |
| Nature et diversité des outils développés pour encourager l'amélioration de l'habitat<br>Nombre de logements rénovés et type de travaux effectués dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat<br>Nombre de rénovations dans le parc social et de créations de logements sociaux | O1 et O2 St Eloy les Mines<br>O1 St Gervais d'Au.<br>O5 Pionsat<br>2.2 et 2.3 CRTE | Améliorer le parc de logement privé et public<br>Lutter contre l'habitat indigne<br>Améliorer l'image des centres-villes                      |
| Accès au logement (taux d'accès à la propriété, évolution de l'offre locative, satisfaction des demandes de location, répartition par type de logements, etc.)  | O1 St Eloy les Mines<br>O1 St Gervais d'Au.<br>O5 Pionsat<br>2.4 et 2.5 CRTE       | Améliorer l'accès au logement pour renforcer l'attractivité et répondre aux besoins   |
| Qualité des espaces publics et mise en valeur des édifices remarquables<br>Nombre et qualité des projets d'aménagement réalisés   | O3 St Eloy les Mines<br>O3, O4 et O7 St Gervais d'Au.<br>O1, O3 Pionsat            | Améliorer et végétaliser les espaces publics en vue de rendre les centres-villes plus agréables et attractifs, tout en révélant leur identité |
| Qualité du cadre de vie et sentiment de sécurité des habitants  | O9 St Eloy les Mines<br>O7 St Gervais d'Au.<br>O3 Pionsat                          | Doter les centres-villes d'un cadre de vie plus agréable  |
| Indicateurs de transition énergétique du territoire   | O6 St Eloy les Mines   | Préserver et valoriser les énergies   |



|  |   |   |
|--|---|---|
| (consommations énergétiques, production d'énergie renouvelable)  | 2.9, 2.10, 2.12 CRTE                    |   |
| Nombre d'actions menées en faveur de la protection de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique, présence d'une planification stratégique | 2.6, 2.7, 2.8, 2.11 CRTE                | Protéger l'environnement<br>Lutter contre le changement climatique et adapter le territoire             |
| Émissions des gaz à effet de serre   |   |   |
| Évolution des pratiques de mobilité (parts modales) et actions menées en faveur du transport plus durable et accessible à tous                                 | 07 St Gervais d'Au.<br>1.10 à 1.11 CRTE | Développer et faire adhérer à une offre de mobilité durable, accessible à tous et adaptée au territoire |

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 3.

### Article 10 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente telle que figurant en annexe 6, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

Les communes sont invitées faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- Identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'État s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- Ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

### Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026.



Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

AR Préfecture

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

## Article 12 – Évolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

## Article 13 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

## Article 14 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

À défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Clermont-Ferrand.

Signé à ..... le .....

**AR Préfecture**

063-200072080-20221025-CC20220707-DE  
Reçu le 03/11/2022

**Pour l'État,  
Philippe CHOPIN,**

**Préfet du Puy-de-Dôme,**

**Pour la Région,  
Laurent WAUQUIEZ,  
Président,**

**Pour le Département,  
Lionel CHAUVIN,  
Président,**

**Pour la Communauté de Communes  
du Pays de Saint-Eloy  
Laurent DUMAS,  
Président,**

**Pour Saint-Eloy-les-Mines  
Anthony PALERMO,  
Maire,**

**Pour Saint-Gervais-d'Auvergne  
Jean-Claude GAILLARD,  
Maire,**

**Pour Pionsat  
Jérôme GAUMET,  
Maire,**

**Pour Assemblia  
Rachid KANDER,  
Directeur Général,**

**Pour Auvergne Habitat  
Philippe BAYSSADE,  
Directeur Général,**

**Pour l'OPHIS,  
Eric DOURLEN,  
Directeur Général par intérim,**



## Sommaire des annexes

AR Prefecture

Annexe 1 – ~~Projet de territoire détaillé de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy~~

063-200072080-20221025-CC20220707-DE

Reçu le 03/11/2022

Annexe 2 – Présentation des périmètres des secteurs d'intervention des ORT

Annexe 3 – Fiches actions

Annexe 4 – Conventions d'OPAH communautaire et d'OPAH-RU

Annexe 5 – Maquette financière

Annexe 6 – Charte graphique Petites Villes de Demain