

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CÈZE CÉVENNES**  
**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**  
**RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**centres anciens de Barjac, Molières-sur-Cèze et Saint-Ambroix**  
**OPAH-RU 2026-2031**

Convention n° 1

signée le .....



La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de Communes De Cèze Cévennes (CCCC)** maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Olivier MARTIN, Président de la **Communauté de Communes De Cèze Cévennes**,

**L'État**, représenté par M. Jérôme BONET, Préfet du Gard, ou son représentant

**L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, par Monsieur Jérôme BONET, préfet du Gard, délégué local de l'Anah dans le département, 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 »,

**La commune de Barjac**, représentée par Monsieur Edouard CHAULET, Maire,

**La commune de Molières-sur-Cèze** représentée par Madame Florence BOUIS, Maire,

**La commune de Saint-Ambroix**, représentée par Monsieur Jean-Pierre DE FARIA, Maire,

**Le Département du Gard**, représenté par Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente,

**L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement**, représentée par Christian BASTID, Président,

**L'EPF Occitanie**, représentée par Madame Claire LAPEYRONIE, Présidente,

**La Caisse d'Allocation Familiale du Gard**, représentée par son directeur, M. Mathieu PERROT,

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Monsieur Patrick MARTINEZ, Directeur régional Occitanie,

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'Anah,

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 8ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 4 juillet 2025,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26 mai 2026, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante des communes, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental, en date du 26 juin 2026, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, en date du 30 mai 2026, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du ..., 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 21 mai 2026

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 1<sup>er</sup> juin 2026 au 2 juillet 2026 inclus en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule</b>                                                           | <b>1</b>  |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.            | 4         |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux   | 4         |
| 1.1. Dénomination de l'opération                                           | 4         |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention                                    | 4         |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération.                                       | 6         |
| Article 2 – Enjeux                                                         | 6         |
| 2.1. Enjeux de l'OPAH-RU                                                   | 6         |
| 2.2. Articulation avec le Pacte Territorial "France Rénov"                 | 7         |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.      | 8         |
| Article 3 – Volets d'action                                                | 9         |
| 3.1. Volet urbain                                                          | 9         |
| 3.2. Volet foncier - recyclage de l'habitat ancien et dégradé              | 11        |
| 3.3. Volet immobilier                                                      | 13        |
| 3.4. Volet copropriétés en difficulté                                      | 15        |
| 3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé                  | 18        |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 24        |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat          | 26        |
| 3.8. Volet social                                                          | 28        |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental                                  | 29        |
| 3.10. Volet économique et développement territorial                        | 31        |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation                       | 31        |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.  | 33        |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération                    | 33        |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage                      | 35        |
| 5.3. Financements des communes                                             | 36        |
| 5.4. Financements des autres partenaires                                   | 39        |
| Article 6 – Engagements complémentaires                                    | 40        |
| <b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b>                     | <b>41</b> |
| Article 7 – Conduite de l'opération                                        | 41        |
| 7.1. Pilotage de l'opération                                               | 41        |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération                                        | 42        |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées                              | 44        |

## PRÉAMBULE

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes a été créée le 1er janvier 2010, résultant de la fusion entre la Communauté de communes du Pays de Cèze et la Communauté de communes du Ranc d'Uzège. Initialement composée de 14 communes, elle s'est progressivement élargie pour en regrouper 23 aujourd'hui, à la suite de l'intégration de la Communauté de communes des Cévennes Actives ainsi que des communes de Barjac, Molières-sur-Cèze et Saint-Sauveur-de-Cruzières.

Conformément à ses statuts, cette intercommunalité exerce sa compétence "Logement et cadre de vie", qui lui confère l'autorité en matière de logement et d'habitat. À ce titre, elle conduit, dans le cadre de l'intérêt communautaire, une politique de logement social et met en place des actions en faveur des publics défavorisés. Cela inclut la possibilité de déployer des dispositifs d'amélioration de l'habitat tels que les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) ou les PIG (Programmes d'Intérêt Général). Elle assure également l'élaboration et le suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH), ainsi que l'aménagement de logements intégrés à des opérations d'aménagement d'intérêt supracommunal.

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes bénéficie d'une identité marquée et d'une attractivité liée à son cadre de vie privilégié. Traversé par la Cèze, ce territoire s'étend au Nord-Ouest du Gard et au Sud de l'Ardèche, entre les gorges de l'Ardèche et le Parc National des Cévennes, tout en restant à proximité de pôles urbains majeurs comme Nîmes et Alès.

Avec une population de 19 500 habitants en 2026 (INSEE), le territoire présente une répartition hétérogène entre ses communes. Il s'organise autour de quatre pôles centraux : Saint-Ambroix, Bessèges, Barjac et Molières-sur-Cèze. Ces villes offrent des services, équipements et commerces structurants, tandis que les autres communes conservent un caractère plus rural.

Le développement du territoire s'inscrit dans un cadre stratégique défini par plusieurs documents de planification, parmi lesquels :

- Le SCoT Pays Cévennes, en cours de révision,
- CRTE Pays Cévennes renouvelé par voie d'avenant le 27 janvier 2025,
- Le SRADDET Occitanie 2040,
- Le PDALHPD du Gard,

Ces documents soulignent des enjeux majeurs en matière d'habitat : diversification et adaptation de l'offre, amélioration du parc ancien, lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, réinvestissement urbain et densification maîtrisée. Bien qu'elle ne bénéficie pas d'un Programme Local de l'Habitat, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes a engagé une véritable dynamique de revitalisation via l'adhésion à plusieurs programmes régionaux et nationaux depuis 2019 : le contrat Bourg Centre Occitanie (BCO) 2019-2021, contrat de première génération signé le 13 mars 2020, puis le contrat BCO 2022-2028 contrat de deuxième génération, ainsi que le programme Petite Ville de Demain (PVD) via une convention d'adhésion signée le 20 juillet 2021 puis une convention cadre et une convention ORT signées le 06 juillet 2023.

Par ailleurs, les propriétaires ont pu bénéficier par le passé du dispositif MPR, du PIG départemental du Gard, porté pendant plus de 10 ans par le CD 30 et d'un premier cadre d'accompagnement au travers de l'ECFR, animé par le CPIE du Gard et permettant de conseiller et d'orienter les ménages en quête de rénovation.

Plus récemment, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes a fait le choix ambitieux de mettre en place un Pacte Territorial - PIG sur son territoire et actif sur la période 2025-2030. Au travers d'une convention signée le 1er septembre 2025, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes permet de proposer à l'ensemble de la population de la Communauté de Communes un niveau d'information et d'accompagnement adapté à ses besoins, allant de la simple information à un accompagnement complet et personnalisé. Le Pacte Territorial PIG se compose de 3 volets :

- Le volet obligatoire "dynamique territoriale", qui vise à porter à connaissance le Pacte Territorial auprès des ménages, des professionnels et des publics prioritaires définis par la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Ce volet se fixe pour objectif de réaliser, pour les publics prioritaires, 273 visites conseils/incitatives et 75 visites coercitives.
- Le volet obligatoire "information, conseil et orientation des ménages", qui vise à informer et conseiller les ménages sur l'ensemble des thématiques de la rénovation de l'habitat. Ce volet se fixe pour objectif de faire bénéficier d'une première information à 750 ménages et de conseils personnalisés à 700 ménages.
- Le volet facultatif "accompagnement des ménages", qui vise à accompagner administrativement, techniquement et financièrement les ménages dans leur projet de rénovation. Ce volet se fixe pour objectif la réhabilitation de 170 logements via le volet incitatif (150 propriétaires occupants modestes ou très modestes et 20 propriétaires bailleurs modestes ou très modestes) et 75 logements via le volet coercitif (traitement de l'insalubrité, de la sécurité ou de la non-décence).

Pour la mise en œuvre du Pacte Territorial PIG, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes a choisi de collaborer avec le CPIE du Gard pour l'animation des volets obligatoires constitutifs de l'Espace Conseil France Rénov' et d'un bureau d'études agréé (Urbanis).

La mise en œuvre de ces dispositifs se justifie d'autant plus que le territoire connaît une tendance à la décroissance démographique depuis soixante ans, à l'exception de la période 1999-2010. Cette perte d'attractivité est particulièrement marquée dans les centres anciens, confrontés à plusieurs dynamiques :

- Un développement important du modèle pavillonnaire en périphérie,
- L'essor des zones commerciales extérieures,
- Une motorisation accrue des ménages, réduisant l'attractivité des centralités historiques.

En conséquence, les cœurs de ville, et particulièrement ceux des bourgs-centres tels que Barjac, Saint-Ambroix et dans une autre mesure Molières-sur-Cèze mais également Bessèges, ont progressivement perdu leur rôle structurant, se traduisant par :

- Un recul de l'activité commerciale,
- Une paupérisation croissante,
- Une hausse de la vacance et de la dégradation du bâti,
- Une inadéquation entre l'offre de logements et les attentes actuelles des ménages.

Face à ces enjeux, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes a engagé en 2023, au travers des actions menées dans le cadre de PVD, une étude pré-opérationnelle visant à améliorer l'habitat sur son territoire. Structurée autour d'un diagnostic approfondi et d'une stratégie d'intervention, cette démarche s'est concentrée sur l'ensemble des 23 communes et plus spécifiquement et dans un premier temps sur les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze, tout en considérant que d'autres communes, notamment Bessèges, pourrait intégrer le dispositif :

- Saint-Ambroix (3 493 habitants) : ville centre de l'EPCI, identifiée comme pôle de centralité secondaire du SCoT Pays Cévennes. Engagée dans les programmes Bourgs-Centre Occitanie (2019) et Petites Villes de Demain (2020), son centre historique est répertorié en tant que Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).
- Barjac (1 640 habitants) : classée Bourgs-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain, elle joue un rôle structurant sur le territoire.
- Molières-sur-Cèze (1 186 habitants) : consciente des fragilités de son centre-ville, la municipalité a souhaité s'inscrire dans cette réflexion pour imaginer son renouveau urbain. La commune est identifiée comme territoire de vulnérabilité dans le contrat de ville 2024-2030 de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes.

L'étude a mis en lumière les forces et faiblesses de ces centres anciens :

- des opportunités à valoriser :
  - Un patrimoine bâti et naturel de qualité,
  - Un potentiel de développement immobilier, avec des prix attractifs,
  - Un équilibre entre propriétaires et locataires,
  - Des élus engagés sur la question de l'habitat,
  - Le projet de réouverture de la ligne Alès-Bessèges,
  - Un desserrement résidentiel favorable depuis Alès Agglomération.
- des fragilités à surmonter :
  - Une population vieillissante et/ou précaire,
  - Un parc ancien énergivore, également touché notablement par la vacance,
  - Des copropriétés fragiles, encore peu immatriculées et/ou organisées,
  - Une tension entre location résidentielle et saisonnière,
  - La présence du risque inondation qui contraint le développement.

Face à ces constats, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes a décidé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites sur les centres anciens des communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze.

La commune de Bessèges, désignée comme commune vulnérable dans le contrat de ville 2024-2030 de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes, n'a pas intégré le présent dispositif. Cependant, compte tenu de ses spécificités, notamment celles de son centre ancien, et sous réserve d'études approfondies menées en concertation avec la Communauté de Communes De Cèze Cévennes, l'opportunité de mettre en place un dispositif spécifique pour son centre-ville pourra être envisagée à court ou moyen terme. L'intégration dans une démarche multi-site chapeautée par la Communauté de Commune de Cèze Cévennes pourra être explorée. Cette démarche pourra également s'appliquer à toute autre commune de l'intercommunalité souhaitant y adhérer.

Le dispositif travaillé a pour objectif de répondre aux enjeux suivants, identifiés et partagés par l'ensemble des communes :

- Agir sur les situations d'habitats dégradés enkystés de longue date ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique des centres anciens ;
- Résorber la vacance des logements ;
- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne ;
- Éradiquer le bâti énergivore et lutter contre les situations de précarité énergétique qui en découlent ;
- Accompagner les copropriétés dans leur organisation et leur rénovation ;
- Favoriser l'attractivité résidentielle et commerciale des centres anciens permettre le réinvestissement des centralités historiques du territoire ;

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

## CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION.

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes, l'État, l'Anah et les communes signataires de la présente convention décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain multi-sites d'une durée de 5 ans, sur la période 2026-2031.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

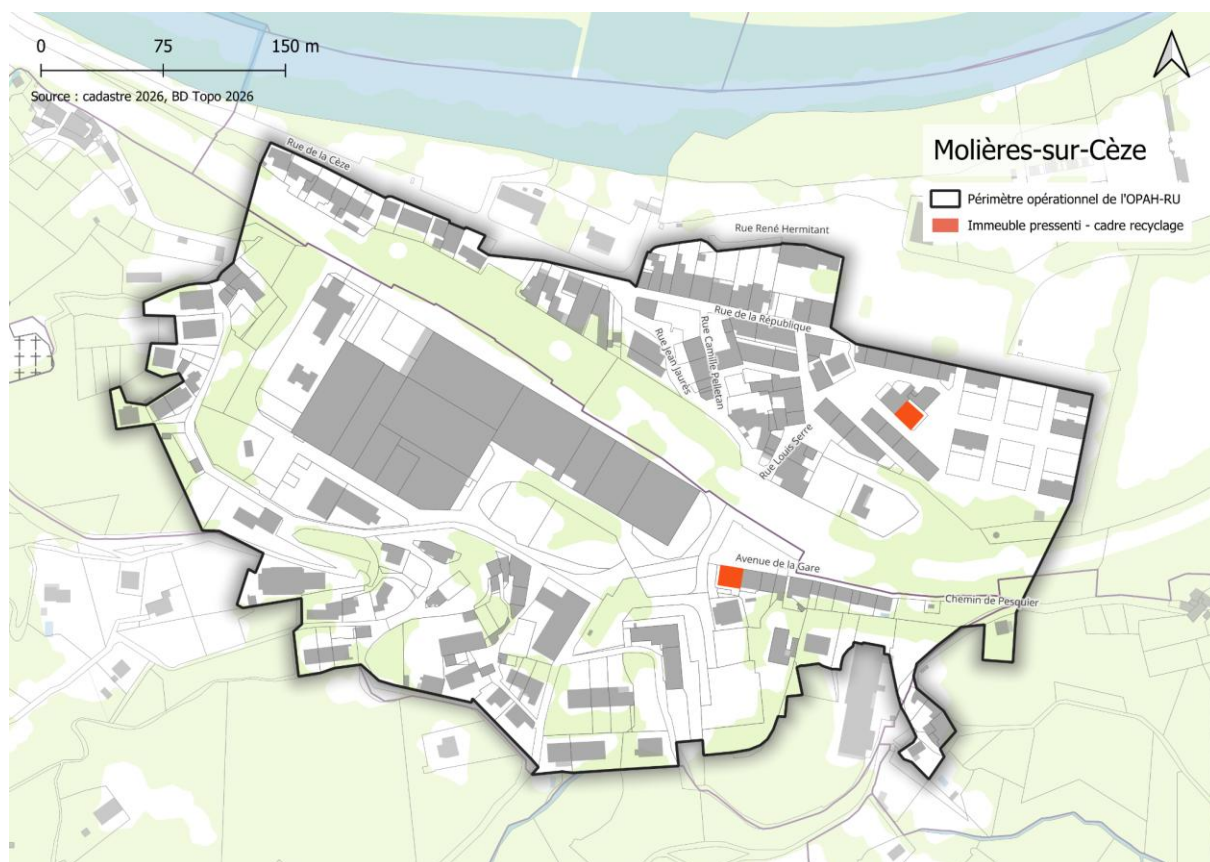
Le périmètre d'intervention correspond aux trois centres anciens des communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze. Ces centres anciens comportent au total 922 immeubles d'habitation privés et 1 878 logements privés répartis comme suit :

- Saint-Ambroix : 504 immeubles - 1 095 logements ;
- Barjac : 287 immeubles - 465 logements ;
- Molières-sur-Cèze : 131 immeubles - 318 logements.

L'OPAH-RU couvre l'ensemble des champs d'intervention de l'habitat privé ainsi qu'un volet renouvellement urbain relatif au projet de chaque commune.

Les champs d'intervention visent les logements ou immeubles du parc privé de ces périmètres dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).





## CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION.

### Article 2 – Enjeux

#### 2.1. Enjeux de l'OPAH-RU

Les analyses réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, portant sur les dynamiques territoriales, les caractéristiques démographiques, le marché immobilier, l'état du parc de logements et le fonctionnement urbain, ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux auxquels le futur dispositif devra répondre :

1. Agir sur l'attractivité des centres anciens
  - En favorisant la réalisation de produits adaptés, en lien avec la demande (typologies, extérieur)
  - En soutenant l'arrivée de nouveaux investisseurs
  - En œuvrant pour l'amélioration du cadre de vie et de l'image des centres anciens (traitement des espaces publics, équipements publics, ravalement des façades)
2. Agir sur les situations d'habitat dégradé enkystées depuis longtemps
  - En prévenant l'aggravation du processus (veille)
  - En proposant un financement adapté
  - En accompagnant les copropriétés dans leur organisation et leur réhabilitation
  - En contraignant les propriétaires concernés à réaliser des rénovations qualitatives
  - En agissant, par la puissance publique, sur les situations bloquées
3. Protéger le patrimoine caractéristique des centres anciens
  - En adaptant les documents d'urbanisme
  - En sensibilisant les propriétaires et en menant une politique proactive concernant les infractions d'urbanisme/ atteintes patrimoniales
4. Résorber la vacance des logements
  - En travaillant en amont pour assécher ce phénomène
  - En proposant un financement adapté
  - En contraignant les propriétaires concernés à réaliser des rénovations qualitatives
5. Accompagner les copropriétés dans leur organisation et leur rénovation
  - En prévenant l'aggravation du processus (veille)
  - En identifiant les copropriétés désorganisées et en les aidant dans leur structuration
  - En aidant financièrement les copropriétés à se redresser et pour leurs travaux
6. Poursuivre et amplifier la lutte contre l'habitat indigne
  - En veillant à résorber les situations d'insalubrité
  - En garantissant la sécurité et la santé des occupants
  - En sensibilisant les locataires sur leur droit à un logement décent et en informant/contrainquant les bailleurs à garantir les conditions de salubrité
7. Éradiquer le bâti énergivore et lutter contre les situations de précarité énergétique
  - En incitant les réhabilitations qualitatives
  - En apportant un conseil technique global et indépendant
  - En orientant les propriétaires vers les dispositifs adaptés
  - En identifiant les propriétaires contrevenants en la matière

De tels enjeux ont confirmé la nécessité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ciblant les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze. La mise en place de cette opération sur ces secteurs permettra :

- la mise en synergie de 4 axes d'actions (préventif, incitatif, coercitif et curatif) dont la complémentarité permet de résorber d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux ;
- une réponse plus large aux problématiques spécifiques de centre ancien (différents niveaux de dégradation, vacance, transformation d'usage...) via la mobilisation d'une palette d'outils complète ;
- la possibilité d'agir sur les situations les plus lourdes et enkystées ne pouvant être résolues sans l'intervention de la puissance publique, notamment au travers du volet renouvellement urbain ;
- la mise en place d'une communication ciblée et renforcée auprès des habitants concernés ;

- la possibilité de bénéficier de subventions majorés et de financements complémentaires, un levier essentiel compte tenu du besoin en travaux souvent plus important en centre ancien ;
- Un pilotage associant intercommunalité et communes.

## 2.2. Articulation avec le Pacte Territorial "France Rénov"

L'articulation des dispositifs d'OPAH-RU et du Pacte Territorial PIG sur les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze repose sur une complémentarité à la fois géographique et opérationnelle.

Le maître d'ouvrage devra veiller à l'organisation et la coordination des missions de l'opérateur de l'OPAH-RU et des opérateurs en charge de du Pacte Territorial "France Rénov". Il devra également s'assurer de la bonne identification par l'ECFR des périmètres d'intervention de l'OPAH-RU afin d'orienter efficacement le ménage dans son parcours de rénovation. Enfin, il devra s'assurer de la bonne articulation entre les deux dispositifs au sein des instances de pilotage.

Plus précisément :

- L'opérateur de l'OPAH-RU devra tenir compte des actions menées dans le cadre du volet "dynamique territoriale" conduites sur l'ensemble du territoire via le Pacte Territorial France Rénov', y compris sur les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze, en menant des actions de communication complémentaires et renforcées ;
- Bien que les missions relatives au volet "information, conseils et orientations des ménages" s'appliquent sur l'ensemble du territoire, l'opérateur du Pacte Territorial France Rénov' devra assurer un aiguillage renforcé des ménages situés en périmètre OPAH-RU vers leur interlocuteur référent ;
- Enfin, et concernant le volet "accompagnement des ménages" du Pacte Territorial France Rénov', tout projet situé au sein des périmètres d'**OPAH-RU** relève exclusivement du cadre de cette convention, tant pour l'assistance technique que pour le régime d'aides aux travaux.

## CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.

Suite à l'étude pré-opérationnelle réalisée, le dispositif d'OPAH-RU s'avère être l'outil le plus adapté à mettre en place pour répondre aux enjeux identifiés sur les centres de Barjac, Molières-sur-Cèze et Saint-Ambroix. Il permettra, d'une manière générale, de requalifier durablement l'habitat au travers de quatre piliers d'intervention complémentaires :

- **Prévenir** les situations de dégradation et déqualification en encadrant les processus à l'œuvre sur les centres anciens ;
- **Inciter** la réalisation de projets de réhabilitation par la mobilisation d'aides persuasives et d'une assistance technique et administrative adéquate ;
- **Contraindre** et sanctionner les propriétaires indécis et les astreindre à tendre, de manière indirecte ou non, vers une remise en état des logements ;
- **Recycler** les immeubles dont la situation s'avère totalement bloquée, qui ne peut plus se résoudre sans l'intervention de la puissance publique et qui dévalorise fortement les îlots/quartiers à proximité.

L'OPAH-RU visera ainsi à permettre d'enclencher une dynamique de réhabilitation qui devra produire un renouvellement durable du parc de logements anciens et initier une valorisation du patrimoine immobilier.

L'objectif du dispositif est d'accompagner les propriétaires, ainsi que les locataires, sur les champs techniques, administratifs et financiers. Le service proposé comprend la recherche d'une solution financière et technique, adaptée aux besoins exprimés et un accompagnement (le cas échéant social) tout au long de la phase de

travaux. Il contribuera à la mobilisation et à la mise en réseau des acteurs pour l'élaboration de la mission.

Les publics cibles sont :

- Les propriétaires occupants ;
- Les propriétaires bailleurs (en copropriété ou monopropriété) ;
- Les syndicats de copropriétaires de copropriétés dégradées ou fragiles ;
- Les locataires en difficulté dans leur logement. Pour ces derniers, il pourra s'agir d'un accompagnement tout au long du processus de traitement d'une situation d'habitat indigne, en lien avec le propriétaire (médiation, aide aux travaux) et les acteurs impliqués dans la gestion préventive et coercitive du dossier.

Concrètement, l'OPAH-RU visera les objectifs suivants :

- Le repérage et le traitement de l'habitat indigne ;
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant ;
- Le traitement des copropriétés présentant un caractère indigne, des dégradations ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie, l'accompagnement de ces mêmes copropriétés dans la réalisation de travaux en faveur des économies d'énergies ;
- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- La réhabilitation complète d'immeubles très dégradés de longue date, dont la situation est aujourd'hui bloquée et qui présentent un intérêt patrimonial et urbanistique certain ;
- L'embellissement / le ravalement des façades.

## ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1. Descriptif du dispositif

L'optimisation du fonctionnement urbain constitue un levier clé pour le réinvestissement des centres anciens, à travers la définition et la mise en œuvre d'une stratégie adaptée. Celle-ci devra articuler les différents éléments qui structurent l'espace urbain (espaces publics, voirie, stationnement, commerces) tout en tenant compte des usages et attentes des habitants, commerçants et visiteurs, afin de corriger les dysfonctionnements identifiés.

Ainsi, au-delà de l'enjeu prioritaire lié à l'habitat, le volet urbain de l'OPAH-RU contribue à l'amélioration du cadre de vie, à la mise en valeur des espaces publics et la protection du patrimoine des centres anciens, en cohérence avec les orientations stratégiques portées par les communes et la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Il s'intègre pleinement dans la dynamique des projets urbains déjà engagés par les communes, visant à renforcer l'attractivité et la vitalité de leur territoire, permettant, de lutter contre le phénomène de vacance.

La commune de Saint-Ambroix dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) opposable, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2025. Par ailleurs, le périmètre de protection du Plateau du Dugas, le risque d'inondation qui affecte une partie du centre ancien (secteur R-Ucu, correspondant à une zone urbaine inondable par un aléa résiduel) et le risque de chute de blocs sur le périmètre du Dugas et ses abords encadrent l'aménagement du territoire communal.

Il est à noter qu'une partie du centre ancien de Saint-Ambroix est couvert par un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Ce dernier rassemble, en 2024, 38,6% de la population municipale de Saint-Ambroix et concentre une population plus précaire que sur le reste du territoire, attestant d'un besoin d'accompagnement fort.

Sur le plan du fonctionnement urbain, le centre ancien de Saint-Ambroix se distingue par la présence du quartier médiéval du Dugas, caractérisé par un tissu urbain dense, ainsi que par des faubourgs organisés autour des principaux axes de circulation. Le boulevard du Portalet et la rue de la République constituent les principales artères commerçantes tout en jouant un rôle de transit qu'il conviendrait de pacifier.

Engagée dans une dynamique de requalification de son centre-ville, la commune a déjà mis en place un dispositif d'aide à la rénovation des façades et a réalisé plusieurs projets d'aménagement d'envergure, notamment la revalorisation de certaines places. Bénéficiant du programme "Petites Villes de Demain", elle a structuré ses projets au sein de fiches actions, parmi lesquelles :

- La création d'une maison de santé pluridisciplinaire,
- Le développement de programmes d'habitat inclusif,
- L'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal dans le cadre de la réouverture de la ligne ferroviaire Alès-Bessèges,
- La requalification des espaces publics, notamment sur le secteur historique du Dugas, la rue Soubeyranne et la place aux herbes.

Par ailleurs, la commune mène une réflexion approfondie sur les thématiques de la mobilité et du commerce, et œuvre activement à la dynamisation de son parcours commerçant, au travers de la mise en place, dans le cadre du programme "Petites Villes de Demain", d'un droit de préemption commercial doublé d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

La commune de **Barjac** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005 et modifié en 2011. Son centre ancien, marqué par un patrimoine bâti typique de la Renaissance, bénéficie d'un classement en site inscrit et du label "Villages et Cités de Caractère". De plus, la présence du château de Barjac institue sur la commune la présence d'un périmètre de protection des Monuments Historiques.

L'aménagement urbain de Barjac se distingue par la qualité de ses espaces publics, largement pacifiés, notamment grâce à la déviation de la D979, qui contourne le centre ancien, ainsi qu'à la présence d'espaces de stationnement situés en périphérie des secteurs les plus denses. Toutefois, certains axes d'amélioration ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, notamment l'amélioration de l'entrée de ville et la dynamisation des linéaires commerciaux, en particulier hors saison estivale.

Engagée également dans le programme "Petites Villes de Demain", la commune prévoit plusieurs projets structurants, parmi lesquels :

- Le réaménagement de l'entrée de ville,
- La création d'un habitat inclusif,
- L'implantation d'une maison de santé pluridisciplinaire en lien avec celles de Saint-Ambroix et de Bessèges,
- La requalification de plusieurs places,
- La rénovation énergétique de bâtiments communaux.

Par ailleurs, la commune est engagée depuis plusieurs années dans une démarche active pour lutter contre les biens vacants et sans maître et les biens en état d'abandon manifeste. Ces actions s'inscrivent dans la continuité des efforts déjà entrepris pour mettre en valeur le centre ancien, notamment au travers du dispositif d'aide à la réhabilitation des façades mis en place par la commune.

Enfin, la commune de **Molières-sur-Cèze** dispose également d'un PLU, actuellement en révision, et est identifiée comme territoire "vulnérable" dans le cadre du contrat de ville 2024-2030 de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Une partie du territoire communal se trouve sous périmètre de protection des Monuments Historiques en raison de la présence du château du Montalet, situé en périphérie. Le développement du centre ancien est par ailleurs soumis à deux contraintes importantes : un risque d'inondation avec différents niveaux d'aléa et un risque feu de forêt qui impose une obligation légale de débroussaillage sur le territoire communal.

Marqué par un riche patrimoine minier, le centre ancien de Molières-sur-Cèze présente une morphologie de la trame bâtie propice à une bonne qualité résidentielle, avec un tissu peu dense, une luminosité favorable et des logements traversant aux volumes généreux. Toutefois, il souffre d'une qualité de bâti disparate et d'un manque de structuration et de définition claire de ses centralités (places fédératrices, linéaires commerciaux). Cet enjeu prend une dimension stratégique dans le contexte de la réouverture de la ligne ferroviaire Alès-Bessèges. Consciente de cette opportunité, la commune a engagé une réflexion sur la réhabilitation de la place du Marché ainsi qu'un travail sur l'organisation du stationnement afin de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité de son centre ancien.

### 3.1.2. Objectifs

En lien avec les démarches aujourd'hui en cours et dans un but de cohérence et de continuité, le dispositif OPAH-RU aura vocation à :

- Mettre en valeur les espaces publics et les projets communaux en favorisant la réhabilitation du bâti et des façades ;
- Redynamiser certains îlots ou immeubles fortement dégradés, stratégiquement situés, afin de libérer de nouveaux potentiels pour des projets urbains ;
- Intégrer la réhabilitation du bâti et le recyclage urbain au sein des stratégies d'aménagement du territoire.

L'action en faveur de l'habitat porté par la présente opération contribuera à la réalisation des objectifs des contrats **Bourgs-Centres Occitanie et Petites Villes de Demain** des communes concernées, et réciproquement.

**Indicateurs de résultat pour le volet urbain** : nombre de projets/équipement réalisés (en lien avec la convention Petites Villes de Demain), nombre de locaux commerciaux actifs avant et après le dispositif, nombre de projets mixtes habitat / commerces, nombre d'immeubles recyclés.

## 3.2. Volet foncier - recyclage de l'habitat ancien et dégradé

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessité d'une intervention foncière prononcée, menée en lien avec les projets urbains portés par chaque commune. Cette intervention permettra ainsi de répondre aux enjeux de lutte contre les situations d'habitat dégradé et/ou d'indignité, de vacance, de protection patrimoniale, tout en œuvrant à une meilleure attractivité du centre ancien.

Il a pu être ainsi constaté la présence :

- D'immeubles très dégradés, parfois enclavés, présentant souvent un intérêt patrimonial notable et dont la situation est enkystée depuis de nombreuses années. Des situations relevant potentiellement de l'état de périls ou d'abandon manifeste, ont notamment pu être relevées ;
- Sur Saint-Ambroix, d'îlots constituant des poches de dégradations complexes, parfois occupées par une population précaire, fragile ou vieillissante.

L'ensemble de ces immeubles constitue un gisement notable dans l'optique d'une requalification et d'une redynamisation des centres historiques. Leur traitement ne peut se faire qu'avec la **conjugaison des moyens incitatifs, coercitifs, curatifs et préventifs** que permet la mise en place d'une OPAH-RU selon une stratégie coordonnée.

La restructuration du tissu urbain et la valorisation de certaines emprises délaissées nécessitent ainsi une certaine maîtrise de ce dernier au travers d'une politique volontariste (DUP travaux ou foncière, opérations de restauration immobilière, mises en demeure d'exécuter les travaux, ...) en articulation, possiblement, avec les outils d'incitation et de coercition (procédures qualifiées type ORI, RHI, DUP Aménagement, revente avec cahiers des charges de biens communaux).

Le potentiel de recyclage foncier a fait l'objet de repérages dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, avec in fine, l'étude détaillée de 20 immeubles. Ce travail mené, les communes ont choisi de prioriser l'intervention foncière sur les 7 immeubles suivants :

- Saint-Ambroix, 3 immeubles :
  - Immeuble 30 boulevard du Portalet - parcelle AB 0667
  - Immeuble 2 place de la République - parcelle AB 0605
  - Immeuble 10 boulevard du Portalet - parcelle AB 0983
- A Barjac, 2 immeubles :
  - Immeuble 140 Grand Rue Jean Moulin - parcelle AB 0108
  - Immeuble 5035 RPT de la Grand Rue - parcelle AB 0545
- A Molières-sur-Cèze, 2 immeubles :
  - Immeuble 5069 impasse du 1er mai - parcelle AD 0078
  - Immeuble 5105 avenue de la Gare - parcelle AE 0056

In fine, le financement du déficit des opérations menées par la mobilisation des fonds RHI-THIRORI de l'Anah sera recherché.

Dès le démarrage, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes et conformément aux attendus de la CNLHI (Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne) et de l'ANAH, une étude de faisabilité (demande de vérification de l'éligibilité) sera réalisée par l'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU. Elle permettra de confirmer le potentiel et les stratégies pressenties dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les formes que celle-ci pourra revêtir (outils) et d'en confirmer l'éligibilité au financement RHI-THIRORI de l'ANAH. Le soutien de l'Etablissement Public Foncier (EPF) sera également recherché, ainsi que toute aide technique, juridique et financière.

Cette étude de faisabilité menée, l'opérationnalité en elle-même de ce volet pourra être enclenchée. La réalisation de ces opérations de traitement pourra se faire dans le cadre d'une concession d'aménagement ou, plus probablement, de régie avec mobilisation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), et ce en fonction des investigations réalisées dans le cadre des études de faisabilité.

Par ailleurs, pour compléter sa stratégie concernant le volet foncier, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes prévoit, dans le cadre de son suivi-animation, la réalisation d'étude d'opportunité sur des immeubles ou îlots qui n'avaient pas pu être étudiés ou identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cf. ci-après) et dont la situation bâtiminaire, foncière et urbaine pourrait laisser augurer la nécessité d'un recours à des outils

d'aménagement. **16 immeubles** seront analysés dans ce cadre sur la durée de l'OPAH-RU, dont le 10 rue du Portalet à Saint-Ambroix (parcelle AB 0983), pour lequel la commune veut engager une réflexion autour de son recyclage, le travail n'ayant pu être initié et d'autres priorités étant initialement établies dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

### Animation et suivi

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, l'opérateur, en étroite collaboration avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage, ou toute autre entité en charge de l'opérationnalité du volet foncier, assurera :

- L'information auprès des propriétaires et occupants des immeubles sur les aides financières mobilisables ;
- Les études et conseils auprès des propriétaires dans le cadre de leur projet de réhabilitation en respect des préconisations indiquées dans les potentielles Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- Le montage des dossiers de demande de financement pour les propriétaires auprès de l'ANAH et des collectivités partenaires et leur suivi jusqu'au paiement ;
- L'animation du volet coercitif nécessaire, en lien avec les différents acteurs du territoire (Communauté de Communes De Cèze Cévennes, communes, ARS, DDTM notamment) ;
- L'action d'accompagnement de l'OPAH-RU à l'évolution potentielle de la stratégie foncière : l'opérateur a pour mission d'identifier, si opportunité, dès le démarrage de l'OPAH-RU, les immeubles en situation de blocage et nouveaux îlots non identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et susceptibles de faire l'objet d'un traitement par la mobilisation des outils d'aménagement. Ce travail se traduira par un diagnostic social et technique succinct permettant au maître d'ouvrage de valider l'opportunité de réaliser cette intervention. Après validation, l'entité en charge de l'opérationnalité de la stratégie foncière (selon le choix retenu) sera chargée de mener les études préalables nécessaires ainsi que le montage du dossier de demande de DUP travaux.

Ainsi, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU devra travailler en étroite collaboration avec l'opérateur chargé des opérations foncières afin d'assurer une articulation et une coordination efficace des opérations de renouvellement urbain. Le choix de ce dernier (structure publique ou privée) sera réalisé par la collectivité, qui le définira en fonction de ses objectifs opérationnels et du volume d'immeubles à traiter. En cas de mobilisation d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (SEM, SPL ou acteur privé), un accompagnement technique, financier et juridique des immeubles ciblés pourra être assuré pour permettre le recyclage foncier. L'intervention de l'AMO pourra être complétée de celle de l'Établissement Public Foncier (EPF) en vue d'assurer des missions de portage foncier ou de celle de bailleurs sociaux locaux pour assurer la production de logements sociaux.

### 3.2.2. Objectifs

En lien avec le repérage effectué et les adresses prioritaires fléchées, et dans la continuité du travail mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, ce volet permettra de/d' :

- accompagner techniquement et juridiquement propriétaires et communes afin qu'ils puissent déterminer de manière concertée les solutions les mieux adaptées à leurs situations ;
- inciter par un levier financier efficace les propriétaires à réaliser ces opérations de restructuration difficiles et complexes, mais indispensables à de meilleures conditions d'habitabilité ;
- de contraindre, le cas échéant, les propriétaires à la conduite de travaux par la mise en œuvre d'actions coercitives ;
- accompagner les occupants (propriétaires ou locataires) dans leurs projets de relogement ;
- **d'impulser les actions de restructuration ;**
- **de recycler les immeubles via l'intervention de la collectivité dans le cas d'actions incitatives infructueuses.**

In fine, dans sa partie opérationnelle, la mobilisation de ce volet foncier sur les communes de l'OPAH-RU multi-sites pourra se faire soit dans le cadre d'une concession d'aménagement soit dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), portée par les communes ou la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Ces

différentes modalités seront travaillées au cours de l'étude de faisabilité, selon les attendus de l'Anah et en vertu de la réglementation en vigueur. Quelle qu'en soit la forme, ces dispositifs travailleront en lien étroit avec l'OPAH-RU portée par la Communauté de Communes De Cèze Cévennes dans le cadre d'une stratégie foncière établie en parfaite synergie.

Durant la durée de l'OPAH-RU et au-delà (8 à 10 ans) pour permettre de traiter les îlots les plus complexes, l'objectif est que cette action foncière doit permettre d'amorcer le recyclage de 6 immeubles a minima (soit 7% des immeubles identifiés comme très dégradés sur les centres anciens) sans compter les immeubles potentiellement concernés par des études d'opportunités initiées durant la durée de l'OPAH-RU (16 envisagés).

**Indicateurs de résultat pour le volet foncier :** nombre d'études de faisabilité réalisées pour les immeubles stratégiques, nombre d'immeubles étudiés de manière complémentaire dans une optique de mobilisation des outils d'aménagement, nombre d'immeubles réhabilités, caractéristiques des logements produits (typologie, type de loyer), nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de ménages en situation d'habitat indigne relogés.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

L'analyse du parc de logements et du marché immobilier a mis en évidence un enjeu de rénovation du parc de logements dégradés. Cette offre de logements anciens et énergivores devra être améliorée, tant à l'acquisition qu'à la location, afin de répondre à la demande et de rééquilibrer le peuplement de ces secteurs. De plus, avec respectivement 199, 22 et 57 logements vacants de plus de 2 ans, les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze sont fortement impactés par cette problématique, dans un contexte où la décohabitation des ménages et la tension locative sur le territoire augmentent. Par ailleurs, la concentration de ces logements en centre historique nuit à l'image du quartier et à son attractivité.

Pour répondre à ces constats tout en s'inscrivant dans un contexte de limitation de l'étalement urbain en lien avec la loi Climat et Résilience, ce volet permettra de répondre à différents enjeux :

- Renforcer l'offre locative conventionnée dans le parc privé, permettant de proposer des produits accessibles financièrement aux personnes aux revenus modestes ;
- Trouver une alternative à la maison individuelle dans les centres anciens en se réappropriant les logements dégradés et/ou vacants ; Dans cette optique, la recherche de la création ou valorisation d'espaces extérieurs sera menée (terrasses, balcons, rez-de-jardins et/ou des espaces publics de qualité). Par ailleurs, la mobilisation du parc vacant et/ou dégradés pourra permettre aussi de cibler des publics jeunes seniors qui peinent à entretenir leurs extérieurs en villa pavillonnaire et souhaitent se rapprocher des services (soins notamment) offerts par les centres des pôles structurants visés par le présent dispositif ;
- Améliorer la qualité des logements (remembrement, curetage, luminosité...) et lutter contre la dégradation des logements (vacance, insalubrité...) ;
- Rénover le parc existant, en priorité les logements occupés les plus dégradés, indignes ou présentant des signes de non-décence ;
- Proposer une mixité des produits de sortie, adaptée à la structure socio-démographique actuelle ;
- Lutter contre la vacance structurelle et favoriser la remise sur le marché de logements inoccupés, qu'ils soient dégradés ou non, pour améliorer l'offre en habitat et relancer l'attractivité du centre-ville.

En termes d'objectifs opérationnels, il s'agira donc :

- De subventionner les propriétaires occupants modestes et très modestes : sous conditions de revenus, il conviendra d'apporter une assistance technique, administrative et financière ;
- De financer la réhabilitation de logements locatifs : à la condition de conventionner les logements, d'apporter une assistance technique, administrative et financière. Une participation des collectivités au financement est indispensable ;
- D'aider les copropriétés en difficulté: par l'objectivation de la situation grâce à la réalisation de diagnostics multicritères, en aidant à la structuration des instances de gestion et en mettant en place une assistance technique, administrative et financière pour mener la réhabilitation ;
- De remettre sur le marché les logements vacants : en apportant une réponse à une situation endémique, en menant une communication adaptée auprès des propriétaires concernés ;
- De restaurer et embellir les façades : par l'octroi de subventions adaptées et l'apport d'un conseil technique à propos.

La mobilisation de financements dédiés aux opérateurs immobiliers intervenant à l'immeuble (Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) dans les périmètres (secteur d'intervention de l'ORT et/ou de l'OPAH-RU) sera étudié, particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie foncière (cf. 3.2.1). Dans la même optique, le recours au Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) sera également envisagé (secteur d'intervention de l'ORT).

### 3.3.2. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans dans le **périmètre des 3 communes** sont les suivants : **100 logements réhabilités**.

Pour mémoire, l'assiette de logements identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle était la suivante : 1878 logements privés - 922 immeubles d'habitation privés.

#### **30 propriétaires occupants :**

- 8 travaux lourds ;
- 12 travaux de maintien à domicile ;
- 10 travaux en faveur des économies d'énergie.

#### **50 logements propriétaires bailleurs :**

- 27 travaux lourds ;
- 10 travaux pour la sécurité et la salubrité ;
- 5 travaux sur logements dégradés - suite contrôle RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou contrôle de la décence ;
- 3 travaux de transformation d'usage ;
- 5 travaux en faveur des économies d'énergie.

#### **5 copropriétés dégradées - 20 logements**

**Indicateurs de résultat pour le volet immobilier :** nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux, nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de logements occupés réhabilités, nombre de logements issus du parc de logement indigne, (chiffres à mettre en rapport avec le nombre de contacts n'ayant pas abouti à un dossier), nombre de propriétaires occupants aidés par périmètre, nombre d'accédants ayant bénéficié de la prime d'installation, coûts des travaux et montants des subventions accordées, nombre de logements locatifs conventionnés.

### 3.4. Volet copropriétés en difficulté

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic a mis en exergue l'existence de nombreuses copropriétés de petites tailles, non immatriculées au Registre National des Copropriétés et considérées comme potentiellement dégradées. Ces copropriétés peuvent ainsi cumuler un ensemble de dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds de réhabilitation à prévoir, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux, ... Ce faisceau d'indicateurs démontre l'enjeu de les accompagner, tant dans leur organisation que dans leur rénovation, permettant ainsi de lutter contre les phénomènes de dégradation, de vacance et de mal logement en place sur les centres anciens.

| Indicateurs - centre ancien                                                                                                               | Saint-Ambroix                         | Barjac                                | Molières-sur-Cèze                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Part d'immeubles en copropriété relevés comme potentiellement dégradés ou très dégradés<br>(Source : MAJIC 2022, relevés de terrain 2023) | 42% des copropriétés du centre ancien | 19% des copropriétés du centre ancien | 54% des copropriétés du centre ancien |

Ce volet vise ainsi prioritairement à :

- traiter de manière globale et coordonnée l'ensemble des difficultés des copropriétés identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle ou qui seront identifiées au cours de la phase de suivi-animation ;
- apporter un accompagnement juridique, administratif, technique et financier aux copropriétés afin de traiter les problématiques rencontrées.

Dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur, le maître d'ouvrage et les partenaires devront maintenir une veille active pour repérer d'éventuelles copropriétés dégradées ou fragiles et agir dans le traitement de leurs problématiques.

La mobilisation du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU permettra in fine la mise en œuvre de travaux pour les copropriétés le nécessitant. Les parties communes de ces immeubles pourront ainsi faire l'objet d'intervention dans ce cadre (entrée, hall, cages d'escaliers, toitures, isolation des parties communes) avec la mobilisation, selon leur situation, des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées. Pour rappel, l'attribution des aides de l'Anah pour les copropriétés est conditionnée à l'immatriculation des copropriétés au Registre National de Copropriétés (RNC). Ces copropriétés doivent être à usage prépondérant d'habitation.

Pour ce faire, la démarche menée dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU sera composée comme suit :

#### 1) Etudes et accompagnement préalable

L'opérateur assurera à compter de la signature du marché de suivi-animation, **la réalisation des études pré-opérationnelles sur 8 des immeubles pré-identifiés** et figurant dans la convention d'OPAH-RU. L'étude des copropriétés reposera sur une collaboration entre les différents organes de la copropriété, le maître d'ouvrage du dispositif et l'opérateur dans la réalisation du diagnostic. Les copropriétaires et leurs représentants seront informés du dispositif et de ses objectifs, de l'intérêt pour les différents acteurs de réaliser une étude complète pour aboutir à une stratégie de redressement efficace et au bon déroulement de l'opération.

Ces études seront réalisées en suivant les phases suivantes :

- Information et sensibilisation

L'objectif de cette mission réside dans la prise de conscience des copropriétaires et du syndic de la nécessité de réaliser un diagnostic visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui pénalisent la copropriété. Il s'agira pour l'opérateur de :

- mobiliser et associer ces différents acteurs à la démarche de redressement ;
- obtenir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques qui permettront de conduire une analyse objective ;
- accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques.

Par ailleurs, si l'évaluation de l'ampleur des difficultés exige des diagnostics spécifiques complémentaires à celui de l'opérateur, la mission de sensibilisation visera à inciter les décideurs à réaliser des études complémentaires (ex : rédaction d'un règlement de copropriété).

- Diagnostic multicritères de la copropriété

Le diagnostic devra comprendre divers thèmes ne pouvant être analysés indépendamment ; l'opérateur soulignera les interactions entre ces thèmes. Le prestataire doit distinguer les facteurs exogènes et les facteurs endogènes de la déqualification, objet de l'intervention. Le diagnostic comprendra les thèmes suivants :

- une description générale des immeubles (nombre de bâtiments, nombre de lots, composition, organisation, statuts de propriété, type de logements, résidence principale/seconde...)
- le fonctionnement juridique et modalités de gestion de la copropriété ;
- une description de l'environnement urbain (commun à l'ensemble des immeubles objets de ces études) et du foncier ;
- une analyse du fonctionnement de la copropriété ;
- une analyse de la gestion financière de la copropriété ;
- une analyse de l'usage des RDC et de leur impact dans le fonctionnement de la copropriété ;
- une analyse de l'usage des parties communes, en lien notamment avec la problématique de la sécurité incendie ;
- une analyse patrimoniale et socio-économique ;
- une analyse technique du bâti (parties communes et privatives) et de la morphologie parcellaire.

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle de la copropriété et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :

- synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
- analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
- tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété ;
- points de blocage à lever pour permettre un redressement de la copropriété.

Les scénarii d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action :

- les préconisations pour redresser les instances de gouvernance (changement de syndic, mobilisation du conseil syndical et des propriétaires...)
- les préconisations de refonte des documents organisationnels (règlements de copropriété, état de division, en fonction de la situation actuelle ou future en cas de curetage par exemple) ;
- les préconisations permettant d'améliorer la gestion financière ;
- les signalements aux services compétents (sécurité, santé...) pour les parties privatives et les parties communes de manière à mobiliser les procédures coercitives (arrêtés de péril ou d'insalubrité, DUP ORI...)
- le traitement des situations individuelles fragiles sur le plan social ou économique à accompagner
- les besoins en portage de lots pour améliorer le fonctionnement et faciliter la prise de décision (nombre

- et type de lots à acquérir ;
- la liste des travaux à réaliser en parties communes et parties privatives ainsi que leur coût estimatif (dont travaux de curetage), préconisations de maîtrise d'œuvre et/ou de diagnostics techniques par des bureaux d'études spécialisés (structure...) ;
- les modalités de financement des parties communes (aides au syndicat et aides individuelles, voire prêts) et des parties privatives (aides individuelles). Les taux d'aides au syndicat et plafonds de travaux et aides individuelles pour les travaux en parties communes seront établis à l'issue selon le profil de la copropriété.

En outre, les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser seront présentés :

- actions à conduire, y compris les actions coercitives et dispositifs complémentaires à la procédure incitative ;
- priorisation et durée des actions à mener en vue du redressement pérenne de la copropriété. Les travaux, par exemple, ne pourront être déclenchés qu'après redressement de la situation financière de la copropriété et après avoir, a minima, pu réunir les « reste à charge » des copropriétaires en vue des travaux de réhabilitation ;
- programmation hiérarchisée des travaux : le cas d'un programme de travaux « idéal » décliné sur 5, 10 ou 20 ans et le cas d'un programme tenant compte de la solvabilité des propriétaires ; les conséquences d'une absence de travaux seront clairement décrites ;
- simulation de mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement en vue de réalisation des travaux suivant les différents scénarios. Les simulations financières seront réalisées pour chaque propriétaire. Un tableau listant l'ensemble des copropriétaires pourra faire état des aides ainsi que du reste à charge réel pour le financement des travaux.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra donc à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Il s'agira pour l'opérateur d'accompagner et de faire en sorte que des travaux se réalisent sur les parties communes des copropriétés, en complément des travaux réalisés dans les parties privatives (accompagnés dans le cadre des dossiers classiques de l'OPAH-RU de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes).

## 2) Suivi et accompagnement à la structuration des copropriétés et à la réalisation des travaux

L'opérateur aura en charge la conduite des missions suivantes sur les copropriétés repérées et intégrées dans le volet :

- L'information et l'accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques ;
- L'information et l'accompagnement sur la gestion ;
- L'aide, le cas échéant, à la mise en place de conseils syndicaux ;
- L'aide aux personnes occupantes en difficultés sociales ;
- L'appui aux projets patrimoniaux des propriétaires occupants ou bailleurs ;
- L'assistance technique à la réalisation de travaux ; l'aide au recours au maître d'œuvre ;
- L'assistance administrative au montage des dossiers de financement ;
- L'observation et le suivi des actions engagées.

Au final, dans le cadre de ce volet, et conformément aux recommandations de l'Anah, **le plan d'action** suivant sera donc mené dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Identification et mobilisation des partenaires ;
- Accompagnement social individuel le cas échéant ;
- Assistance juridique, administrative et technique ;
- Redressement de la gestion financière ;
- Mise en place du portage ciblé (mobilisation de bailleurs) ;
- Information et formation des copropriétaires et du conseil syndical.

La liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle se trouve en annexe de la présente convention.

Si nécessaire, une poursuite des repérages et la réalisation de diagnostics multicritères des copropriétés pourront être prévus pendant la phase opérationnelle durant les deux premières années de la convention et ce pour permettre la mise en œuvre de l'accompagnement au redressement. L'intégration ultérieure éventuelle de ces nouvelles copropriétés à l'OPAH-RU, sera réalisée, sous la forme d'un avenant à cette convention d'OPAH-RU, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et, le cas échéant dans le cadre des comités de pilotage.

### 3.4.2. Objectifs

Sur les périmètres, il a été identifié un objectif global de traitement de **5 copropriétés dégradées** représentant **20 logements à traiter**.

**Indicateurs de résultat pour le volet copropriété dégradée** : nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, nombre d'aides au syndicat des copropriétaires mobilisées, nombre de logements en copropriété concernés par des travaux, nombre de copropriétaires accompagnés.

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

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est l'un des enjeux prioritaires de cette opération. Les analyses réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et les échanges menés avec les communes témoignent de cette nécessité.

| Indicateurs - centre ancien                                                             | Saint-Ambroix                                                    | Barjac                                                          | Molières-sur-Cèze                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Immeubles relevés comme dégradés<br>(Source : relevés de terrain 2023)                  | 153, soit 30% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 55, soit 19% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 44, soit 33% des immeubles d'habitation privés du centre ancien |
| Immeubles relevés comme très dégradés ou en ruine<br>(Source : relevés de terrain 2023) | 55, soit 11% des immeubles d'habitation privés du centre ancien  | 13, soit 5% des immeubles d'habitation privés du centre ancien  | 20, soit 15% des immeubles d'habitation privés du centre ancien |

Avec cette opération, les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze ainsi que la Communauté de Communes De Cèze Cévennes s'engagent dans une politique active et volontariste de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH-RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à traiter ces situations.

L'objectif est de traiter les situations nécessitant une mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence présents sur les périmètres de l'OPAH-RU via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur, en mobilisant l'ensemble des leviers offerts par l'OPAH-RU. In fine, l'engagement de travaux de qualité, permettant le traitement plein et entier des situations observées, sera recherché.

Dans le détail, la stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé, ou insalubre, mobilisera les différents leviers de l'OPAH-RU :

- Le levier incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier fort pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.
- Le levier coercitif : le concours des communes et de l'Etat (via les pouvoirs de police du maire et du Préfet) et le concours de la CPLD (via les services de la CAF en charge de l'animation du dispositif dans le département) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU dès lors que la situation le nécessitera.
- Le levier curatif : selon les modalités présentées dans le cadre du paragraphe 3.2 (cf. supra).

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec les communes, la Communauté de Communes De Cèze Cévennes, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM) et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les situations d'insalubrité seront déclarées et traitées via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) déjà en place sur le département du Gard, et piloté par la DDTM 30. L'OPAH-RU de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes s'insérera dans ce dispositif efficient.

Au niveau local, un groupe de travail « lutte contre l'habitat indigne », animé par l'opérateur de l'OPAH-RU, sera créé afin de centraliser le suivi des situations d'habitat indigne et de mal-logement, en plus de coordonner les actions à mener. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage et d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH-RU, opérations de recyclage des bâtiments les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser dans ce cadre (services des communes, travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, CCAS, ARS, DDTM, CAF, MSA ...).

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU devra également s'articuler avec les opérations publiques de recyclage foncier par la mobilisation des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité notamment (cf. supra 3.2).

En complément de l'OPAH-RU, les communes manifestent la volonté de déployer le dispositif du **permis de louer** au sein des trois centres anciens. Ce dispositif permettra, le cas échéant, de lutter contre ces situations via le repérage des logements non-décent, insalubres ou mettant en danger la sécurité des occupants potentiels et l'imposition de travaux avant mise en location effective.

Concrètement, le volet lutte contre l'habitat indigne sur les centres anciens comprendra donc :

- L'animation d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement fédérant les services communaux et intercommunaux, la DDTM, l'ARS, les partenaires du PDLHI, et l'opérateur via le PDLHI et le groupe LHI local ;
- La potentielle mise en place du permis de louer sur les périmètres communaux respectifs ;
- La mise en place de partenariats et suivis permettant de :
  - Mobiliser les partenaires autant que nécessaire ;
  - Animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », du Comité Technique (COTECH) et du Comité de Pilotage (COPIL) de l'OPAH-RU ;
  - Constituer et alimenter un observatoire du logement indigne, via l'instance locale de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, avec toutes les informations utiles pour disposer d'une bonne connaissance des situations locales et de leurs évolutions.

### 3.5.2. Objectifs

Les objectifs poursuivis seront les suivants :

- Protéger les occupants et les riverains ;
- Tarir les gisements d'habitat indigne et de mal-logement ;
- Amener, par la coercition, à la vente ou à la requalification des biens concernés ;

- Instaurer un climat décourageant les propriétaires peu scrupuleux à la recherche de rentabilité à court terme au mépris des dispositions en vigueur (pas de travaux, loyers haut auprès de populations précarisées) et accompagner les propriétaires motivés par une logique patrimoniale saine ;
- Agir sur les situations n'ayant pas pu (encore) entrer sous le coup du permis de louer ;

#### 🔗 Mise en place du permis de louer

Au travers de la loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11), le permis de louer permet aux intercommunalités ou aux communes la délimitation de zones pour lesquelles la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Il s'agit d'un outil préventif.

La bonne conduite de ce dispositif a été facilitée par la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, permettant désormais aux communes de se saisir en autonomie de ce dispositif et d'instaurer un droit de visite du président de l'EPCI ou du maire pour l'autorisation préalable.

Ce dispositif permet ainsi de lutter contre les situations problématiques en repérant les logements indécents ou insalubres inconnus et de susciter la réalisation de travaux de rénovation (installation électrique, ventilations, garde-corps, fenêtres...) dans lesdits logements.

L'étude pré-opérationnelle a identifié un potentiel de 80 visites par an dans le cadre du permis de louer sur les périmètres opérationnels, soit 400 visites sur la durée de l'OPAH-RU.

| Commune           | Nombre logements occupés par des locataires | Part des ménages avec emménagement depuis moins de 2 ans (global) | Estimation du nombre annuel de logements locatifs concernés par le permis de louer | Coût ingénierie annuel estimé | Coût ingénierie sur 5 ans |
|-------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Barjac            | 160                                         | 12,60%                                                            | 19                                                                                 | 7 980 €                       | 39 900 €                  |
| Molières-sur-Cèze | 94                                          | 10,80%                                                            | 8                                                                                  | 3 360 €                       | 16 800 €                  |
| Saint-Ambroix     | 430                                         | 14,70%                                                            | 53                                                                                 | 22 260 €                      | 111 300 €                 |
| Total             | 684                                         | 12,60%                                                            | 80                                                                                 | 33 600 €                      | 168 000 €                 |

Les communes poursuivent leur réflexion quant à l'articulation effective de cet outil avec la présente opération. Il conviendra, au démarrage de l'opération, de pouvoir établir un cadre clair d'intervention afin que l'ensemble des

partenaires, et particulièrement l'opérateur, puissent mener le conseil, l'orientation et l'accompagnement adéquat auprès des ménages concernés par le permis de louer.

#### 📁 **Mise en place d'un partenariat avec la commission pour le logement décent dans le Gard (CPLD)**

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce partenariat sont les suivants :

- Pour le parc privé, à l'exclusion des logements conventionnés, conservation pendant 18 mois (reconductible 6 mois) de l'allocation d'aides au logement allouée par les organismes payeurs (CAF, MSA) en cas de non-décence avérée du logement ;
- Partenariat renforcé avec la CPLD pour permettre une montée en puissance de ce dispositif (communication ciblée, moyens dédiés) ;
- Signature de la convention à l'échelle de l'EPCI ou des communes dans le cadre de la Convention Territoriale Globalisée - CAF du Gard et de la MSA ;

#### 📁 **La mobilisation de l'ensemble du panel des outils coercitifs**

Le recours à l'ensemble des procédures existantes sera recherché afin d'assurer un traitement complet de l'ensemble des situations d'habitat indigne et de mal logement.

Suite à la réforme concernant les polices de l'habitat indigne, et selon les dispositions de l'article L.511-2 du CCH :

- Le Maire est compétent pour :
  - La sécurité/ Les risques structurels des bâtiments ;
  - La sécurité/ Les risques relatifs à l'entretien des équipements communs ;
  - La sécurité/ Les risques liés à l'entreposage des matières explosives ;
  - Il existe une procédure d'urgence à l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- Le Préfet reste compétent en matière d'insalubrité et assure la police de la santé/sécurité ainsi que les procédures relatives au risque de saturnisme (art. L1334-2) et aux dangers ponctuels (art. L 1311-4) du Code de la Santé Publique (CSP). L'arrêté concerné est signé par le Préfet qui engage la commune à suivre et passer en travaux d'office le cas échéant.

En cas de danger pour la sécurité des habitants ou des riverains, les outils relevant de la police de la sécurité seront activés. Cette réglementation s'applique notamment dans les situations suivantes :

- 📁 Bâtiments présentant des risques structurels : murs ou édifices dont la solidité n'est plus assurée, menaçant la sécurité des occupants et des tiers ;
- 📁 Défauts des équipements communs : dysfonctionnements ou absence d'entretien des équipements collectifs dans un immeuble d'habitation, compromettant gravement la sécurité et les conditions de vie des occupants ;
- 📁 Stockage dangereux : entreposage de matières inflammables ou explosives dans un immeuble d'habitation, en infraction avec les normes en vigueur ou générant un risque sérieux pour les occupants et les tiers.

La notion d'insalubrité est définie aux articles L1331-22 et 1331-23 du CSP

Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacants ou non, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité, ou utilisé, un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes est insalubre. Sont insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux suivants :

- Les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë et autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire.

### **Repérage et pré-diagnostic**

Concrètement, dans ce cadre, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- Se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours ;
- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (services des villes, CCAS, Département, ARS, CPLD qui représente la CAF et la MSA...) ;
- Visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté du traitement proposé : non-décence, insalubrité, mise en sécurité ou autres).

### **Diagnostic approfondi et montage opérationnel**

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du Code de la Santé Publique) en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi pour lequel une grille d'évaluation sera utilisée (grille insalubrité ou non décence), de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par poste de travaux, de réaliser un chiffrage du coût de démolition et de reconstruction à neuf afin de définir si la procédure peut s'orienter vers une interdiction définitive d'habiter ;
- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux ; par la recherche également du numéro invariant du logement concerné ;
- L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndic des conséquences pour la sécurité et la santé des occupants et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) ;
- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan d'hébergement ou de relogement définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir ;
- Une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

### **Réalisation des opérations**

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera :

- L'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques incitatives.
- La conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire et s'il y a lieu le recours aux procédures coercitives en lien avec les partenaires.
- Le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre.
- La participation au PLHI (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne) et au CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques), s'il y a lieu.
- Le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre des hébergements ou des relogements si nécessaire,
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des relogements ou hébergements.

## Opération du type RHI THIRORI

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes entend mener une politique de lutte contre l'habitat indigne active et à ce titre, souhaite mobiliser l'ensemble des moyens offerts par le dispositif d'OPAH-RU. La mobilisation de procédure d'aménagement de type Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou Opérations de Restauration Immobilière (ORI) notamment pourra être recherchée (cf. volet foncier - 3.2.1) en fonction de la réactivité des propriétaires concernés par les procédures d'habitat indigne et de mal logement.

**Indicateurs de résultat pour le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : nombre et source des signalements, nombre et nature des procédures engagées, nombre et nature des situations traitées, coût moyen des travaux par logement, nombre de relogements, durée de traitement de dossier. Dans le cadre du permis de louer : nombre de visites réalisées, nombre de contre visites réalisées.

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

Dans le cadre de sa mission d'information et d'orientation, l'ECFR' communiquera aux ménages la liste exhaustive des prestataires agréés « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) intervenant sur le secteur, y compris l'assistance gratuite spécifique au dispositif OPAH-RU. L'ECFR' veillera à fournir un conseil neutre et transparent, garantissant au bénéficiaire de choisir librement leur accompagnateur.

L'amélioration de la performance énergétique des logements anciens constitue un enjeu national prioritaire. En y répondant, il est possible de réduire la facture énergétique des ménages, en particulier des plus modestes, de lutter contre la précarité énergétique et de renforcer l'attractivité et la pérennisation de la population dans ces secteurs. Les périmètres de l'OPAH-RU sont particulièrement concernés par ce phénomène.

**La loi Climat et Résilience du 22 août 2021** impose des mesures en vue de réduire le nombre de logements énergivores, et ce en favorisant leur rénovation énergétique. L'objectif étant que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » soient rénovés d'ici dix ans :

- Interdiction de toute augmentation ou révision annuelle de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique depuis le **01/09/2022**.
- Depuis le **1er janvier 2023**, interdiction de louer un logement produisant **+ de 450KwH EF/m² par an** ;
- Depuis le **1er janvier 2025** interdiction de louer un logement en **classe G** ;
- À compter du **1er janvier 2028** interdiction de louer un logement en **classe F** ;
- À compter du **1er janvier 2034** interdiction de louer un logement en **classe E**.

Par ailleurs, depuis juillet 2022, le décret « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) est entré en vigueur. Le travail mené en faveur de la rénovation énergétique s'inscrit dans ce cadre, qui repose sur trois missions principales :

- Un accompagnement personnalisé intégrant les volets technique, social, administratif et financier ;
- Un suivi tout au long du projet, depuis l'amont des travaux jusqu'à leur réalisation et la prise en main du logement rénové ;
- Des prestations complémentaires adaptées aux besoins spécifiques des ménages, incluant la prise en compte des situations de dégradation, d'indignité et d'adaptation à l'autonomie.

Dans le cadre des attendus du dispositif Anah MaPrimeRénov' – parcours accompagné, l'équipe en charge du suivi-animation veillera à favoriser les économies d'énergie et à lutter contre la précarité énergétique, en ciblant en priorité les propriétaires occupants les plus modestes. Une attention particulière sera portée à la qualité des réhabilitations et à leur adéquation avec les spécificités du bâti ancien, afin d'assurer des travaux efficaces et d'éviter d'éventuels désordres liés aux interventions.

Ce volet concernera les propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes mais aussi les propriétaires de logements conventionnés dès lors que les travaux menés permettront a minima le gain de deux classes énergétiques.

### 3.6.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique et les logements énergivores est un enjeu majeur et, à ce titre, a été érigée en priorité nationale. Le périmètre opérationnel n'échappe pas à cette problématique :

| Indicateurs - centre ancien                                                                              | Saint-Ambroix                                       | Barjac                                              | Molières-sur-Cèze                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Nombre de logements d'étiquettes E, F et G<br>(Source : MAJIC 2024)                                      | 425, soit 39% des logements privés du centre ancien | 290, soit 62% des logements privés du centre ancien | 210, soit 66% des logements privés du centre ancien |
| Part des propriétaires occupants en situation probable de précarité énergétique<br>(Source : MAJIC 2024) | 7%                                                  | 17%                                                 | 11%                                                 |
| Part des locataires en situation probable de précarité énergétique<br>(Source : MAJIC 2024)              | 8%                                                  | 10%                                                 | 12%                                                 |

#### Mobilisation du partenariat pour le repérage des situations

La réussite du programme sur ce point repose sur une forte mobilisation du partenariat. Comme pour l'habitat indigne, une fiche navette de repérage sera mise à disposition des partenaires, notamment les équipes sociales du Conseil Départemental et du CCAS de chaque commune, susceptibles de signaler les ménages en difficulté pour chauffer leur logement.

Un partenariat sera établi avec les acteurs du SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) en cours sur le département du Gard (maître d'ouvrage : ADHL - Conseil Départemental) afin de repérer et aider à la réalisation des travaux en faveur des économies d'énergie. A ce titre, l'opérateur, selon les attentes de la maîtrise d'ouvrage, pourrait participer aux réunions locales de ce dispositif, les CLIME.

Sur la base du travail mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cadastre énergétique), une communication spécifique et ciblée pourra être réalisée directement à l'attention des ménages potentiellement concernés et de leurs propriétaires. Cette possibilité sera appréciée lors de la réalisation du plan pluriannuel de communication au démarrage de l'opération.

L'opérateur jouera également un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

#### Accompagnement des ménages éligibles

Pour chacune des situations signalées, l'opérateur assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage (soit l'évaluation de la situation économique du propriétaire, sa capacité de financement, éligibilité aux aides, conseils en matière de lutte contre la précarité énergétique) et de l'état du logement (analyse des éléments permettant de détecter de potentielles situations d'habitat indigne, d'indéceance ou de péril et le cas échéant, l'évaluation de la perte d'autonomie d'un ou plusieurs occupants) ;
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés avec le relevé des données et documents nécessaires à la réalisation d'un audit énergétique ;

- La réalisation des évaluations idoines et des audits énergétiques avant travaux, projetées et après travaux ;
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique. L'audit énergétique, une fois réalisé, est remis au ménage avec des conseils personnalisés pour l'accompagner dans le choix du scénario de rénovation le plus adapté. Ce choix repose sur un équilibre entre les besoins prioritaires du logement, les financements disponibles et le projet initial du ménage ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales...) ;
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles) ...

#### **Le dispositif financier**

Le dispositif financier associé à ce volet prévoit :

- Une aide de l'Anah conformément au règlement général de l'Agence ;
- Une subvention des collectivités (intercommunalité et communes) variable en fonction de l'état du bien et du statut de propriété ;

#### 3.6.2. Objectifs

L'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU sera mobilisée pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah cadre MaPrimeRenov - Parcours Accompagné
- Améliorer les conditions de logement dans le parc locatif privé et permettre de réduire le coût des charges liées à l'énergie par des équipements et des logements plus économes, en leur ouvrant droit, notamment, à l'aide de l'Anah sur le volet énergie,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sur le territoire de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Les objectifs en la matière **sont de 15 logements (10 PO et 5 PB) sur une période de 5 ans pour les seuls logements où l'intervention est liée à des travaux d'énergie. A cela peuvent s'ajouter également les objectifs liés à des travaux lourds ou de résorption de logements indignes ou non-décents (MaPrime Logement Décent) qui participeront également à la lutte contre la précarité énergétique sur 48 logements supplémentaires (8 PO et 40 PB).**

Une attention particulière devra être apportée aux petites copropriétés (20 lots d'habitation ou moins).

**Indicateurs de résultat pour le volet énergie et précarité énergétique :** nombre de logements ayant réalisé le gain thermique - saut de classes - attendu par les exigences de l'Anah, nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), nombre de logements ayant bénéficié de Ma Prime Renov parcours accompagné, nombre de contacts de l'espace Conseil France Renov éligible OPAH-RU et origine.

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

#### 3.7.1. Descriptif du dispositif

Avec près de 42 % de sa population âgée de plus de 60 ans (INSEE) et 24 % des propriétaires occupants de l'EPCI susceptibles de rencontrer des difficultés fonctionnelles sévères (MAJIC 2022), le vieillissement démographique constitue un enjeu majeur pour la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze sont particulièrement concernés par cette réalité. L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, qu'elle soit liée à l'âge, au handicap ou à la dépendance, figure ainsi parmi les priorités locales et nationales définies par l'ANAH.

| Indicateurs - centre ancien                                                       | Saint-Ambroix                                              | Barjac                                                    | Molières-sur-Cèze                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Nombre de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans<br>(Source : MAJIC 2024) | 133, soit 69% des propriétaires occupants du centre ancien | 76, soit 70% des propriétaires occupants du centre ancien | 55, soit 63% des propriétaires occupants du centre ancien |

Depuis le 1er janvier 2024, le dispositif Ma Prime Adapt' est accessible aux ménages modestes et très modestes pour l'adaptation de leur résidence principale, sans exigence d'ancienneté du bâti. Cette aide est destinée aux personnes en situation de handicap (taux d'incapacité de 50% ou plus ou bénéficiant de la PCH) sans condition d'âge, aux personnes de 60 à 69 ans sous réserve d'une perte d'autonomie avérée (sous conditions de GIR), ainsi qu'aux personnes de 70 ans et plus sans condition spécifique de dépendance.

Dans cette optique, ce volet vise à accompagner les ménages âgés et/ou en situation de handicap dans la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité de leur logement. L'objectif est de favoriser le maintien à domicile et l'autonomie des occupants, tout en renforçant leur ancrage en centre-ville, où se concentrent les équipements, services et commerces de proximité.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Informer et sensibiliser les personnes âgées et en situation de handicap sur les possibilités de maintien à domicile, en s'appuyant sur un réseau partenarial d'acteurs spécialisés. Il collaborera notamment avec la Maison des Personnes Handicapées (MDPH), les caisses de retraite (CARSAT, MSA, SNCF FPE), Action Logement et les associations d'aide à domicile dès le lancement de l'opération afin d'optimiser le dispositif ;
- Réaliser un diagnostic prenant en compte le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques liés à l'aménagement du logement et les capacités financières du ménage ;
- Élaborer un programme de travaux comprenant l'estimation des coûts, un plan de financement et les aménagements nécessaires pour améliorer l'accessibilité et la mobilité ;
- Accompagner les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires pour faciliter la réalisation des travaux ;
- Assurer un suivi technique et administratif tout au long du projet, depuis la conception jusqu'à la réception et le contrôle des travaux, afin de garantir leur conformité et leur adéquation aux besoins des occupants.

Enfin, une articulation rigoureuse entre l'opérateur de l'OPAH-RU et les opérateurs du Pacte Territorial France Rénov' garantira une orientation optimale des ménages et la complémentarité des interventions selon les besoins identifiés.

### 3.7.2. Objectifs

Ce volet d'intervention poursuit un objectif prévisionnel fixé à **12 logements (propriétaires occupants)** traités sur 5 ans, à l'échelle des 3 communes.

**Indicateurs de résultat pour le volet autonomie** : nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), classement GIR moyen des administrés accompagnés et subventionnés.

### 3.8. Volet social

#### 3.8.1. Descriptif du dispositif

Ce volet vise avant tout à favoriser l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans les centres anciens de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze, en garantissant une offre de logements adaptée aux ressources des locataires et des propriétaires occupants, avec un accompagnement social si nécessaire.

Étroitement lié à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, il constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs de l'OPAH-RU. Il inclut également l'accompagnement des ménages les plus vulnérables, en situation de mal-logement ou de précarité, en facilitant leur relogement provisoire ou définitif.

S'adressant aussi bien aux propriétaires occupants et bailleurs qu'aux locataires en situation de fragilité, ce volet s'appuie sur le dispositif 'Mon Accompagnateur Rénov' (décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022), permettant à l'opérateur de proposer un accompagnement social et technique renforcé face aux problématiques de précarité énergétique, de dégradation avancée du logement et d'adaptation à la perte d'autonomie.

L'accompagnement social réalisé dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU se traduira par :

- Un diagnostic social et juridique du ménage, avec une orientation vers les services sociaux compétents (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...) si nécessaire ;
- Une information et sensibilisation aux droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- Une médiation avec le propriétaire pour résoudre d'éventuels litiges ;
- Un appui juridique, en lien avec l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), si besoin ;
- Un accompagnement au relogement, notamment dans le cadre des procédures liées à l'habitat indigne.

Si le ménage bénéficie déjà d'un suivi par un travailleur social, toutes les actions menées par l'opérateur seront coordonnées avec le référent familial pour assurer une prise en charge cohérente et efficace.

#### 3.8.2. Objectifs

A travers ce volet et les moyens déployés dans ce cadre, il s'agira in fine :

- d'améliorer les conditions de logement des populations en place, de proposer des logements accessibles et de lutter contre les situations d'indignité ou d'insalubrité en :
  - renforçant l'offre privée à loyers maîtrisés, notamment sur des logements de taille plus modestes ;
  - proposant une offre de logements de qualité et qui soit accessible à une majeure partie de publics fragiles ;

- aidant les propriétaires occupants modestes et les accédants récents à faire face aux travaux (que ce soit dans leur logement ou en parties communes de copropriétés) ;
- répondant aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.
- d'accompagner les ménages les plus fragiles en vue de leur relogement provisoire ou définitif en :
  - facilitant les relations propriétaires-locataires en vue du relogement de ces derniers, après réalisation d'un diagnostic social détaillé (évaluation des besoins et des contraintes des ménages concernés) ;
  - mobilisant les moyens de gestion locative adaptée à des publics exclus du marché locatif classique avec l'appui d'organismes d'intermédiation locative à vocation sociale notamment ;
  - coordonnant les interventions des différents acteurs en la matière.

**Indicateurs de résultat pour le volet social :** nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets : habitat indigne et très dégradé, énergie et précarité énergétique, nombre de dossiers déposés auprès des partenaires, nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement, nombre de sorties d'insalubrité traitées, nombre de productions de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie).

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1. Descriptif du dispositif

Les centres anciens concernés par cette convention, tout comme le territoire de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes, abritent un patrimoine architectural et historique significatif. Ce patrimoine, notamment vernaculaire, représente un véritable atout à la fois pour le tourisme et le résidentiel, contribuant à l'embellissement des centres-villes et à l'amélioration du cadre de vie. Les efforts déjà entrepris par les communes et les protections mises en place permettent sa mise en valeur, même s'ils ne le protègent pas totalement des dégradations et altérations, notables sur certains secteurs.

| Indicateurs - centre ancien                                                                               | Saint-Ambroix                                                    | Barjac                                                          | Molières-sur-Cèze                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Façades relevées comme dégradées<br>(Source : relevés de terrain 2023)                                    | 249, soit 49% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 91, soit 32% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 69, soit 53% des immeubles d'habitation privés du centre ancien |
| Nombres d'immeubles dégradés présentant des atteintes patrimoniales<br>(Source : relevés de terrain 2023) | 126, soit 25% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 35, soit 12% des immeubles d'habitation privés du centre ancien | 23, soit 18% des immeubles d'habitation privés du centre ancien |

Les actions prévues dans le cadre de l'OPAH-RU s'inscriront pleinement dans cette démarche de préservation, de protection et de mise en valeur du patrimoine.

En lien avec les différents volets de l'opération, la création d'une nouvelle offre résidentielle en cœur de ville doit à la fois valoriser le patrimoine existant et promouvoir de nouveaux modes d'habiter. La ville historique possède des atouts qu'il convient de valoriser dans le cadre d'une offre résidentielle alternative (aux logements développés en périphérie notamment) : qualité patrimoniale et urbaine, typologie atypique, surfaces et volumes confortables, proximité des services, ... Il s'agit de revaloriser durablement le parc, en améliorant tant sa qualité physique que sa qualité d'usage, et en maintenant une offre diversifiée en termes de tailles et de loyers.

La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine sera donc au cœur de l'OPAH-RU.

En ce sens, l'opérateur travaillera en totale coordination avec les instructeurs des services urbanisme, les professionnels du CAUE et ceux de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) lorsqu'il sera concerné afin de veiller à la protection patrimoniale des périmètres opérationnels. Afin d'harmoniser les projets de réhabilitation et préserver harmonieusement les qualités intrinsèques des immeubles, des groupes de travail réunissant les partenaires préalablement identifiés (UDAP, le service d'Application du Droit des Sols, l'opérateur d'animation et le concessionnaire et/ou l'assistant à maîtrise d'ouvrage, etc.) pourront se réunir de manière à travailler collégialement les projets de réhabilitation.

De plus, et afin d'améliorer la portée et l'efficacité des aides façades déjà proposées par les communes de Saint-Ambroix et Barjac et pour accompagner la commune de Molières-sur-Cèze dans cette démarche nouvelle, l'étude pré-opérationnelle a préconisé la mise en place de nouvelles aides dédiées. L'opération façade mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU apportera une subvention :

- entre 40 et 60% (selon l'éligibilité des ménages aux aides Anah) du montant HT des travaux dans la limite de 100€ / m<sup>2</sup> ou 10 000 € de subventions pour les communes de Saint-Ambroix et de Barjac ;
- de 60% du montant HT des travaux dans la limite de 80€ / m<sup>2</sup> ou 8000 € de subventions pour la commune de Molières-sur-Cèze.

Ces aides à la rénovation des façades restent conditionnées au fait que ces dernières soient visibles depuis l'espace public et que les logements qui composent l'immeuble répondent aux normes de décence en vigueur. A ce titre, un contrôle systématique des éléments de décence sera réalisé avec préconisations de travaux dans le cas où le logement ne répondrait pas aux normes de décence. **Un objectif global de 42 façades traitées en 5 ans a été fixé.** Un règlement spécifique en la matière sera élaboré au démarrage de l'opération.

#### Détail du financement valorisant le ravalement des façades :

Sur la durée de l'opération, les communes apporteront les aides suivantes :

- Saint-Ambroix : objectif de 18 façades - 96 800 € de subventions - 19 360 € / an
- Barjac : objectif de 14 façades - 74 800 € de subventions - 14 960 € / an
- Molières-sur-Cèze : objectif de 10 façades - 52 800 € de subventions - 10 560 € / an

L'opérateur accompagnera les communes au tout début de la mission de suivi-animation dans la refonte du règlement des aides dédiées au traitement des façades. Dans sa mission d'assistance à la collectivité, l'opérateur participera à la réalisation des supports de communication à destination du grand public concernant les recommandations techniques et architecturales spécifiques en la matière.

Au niveau environnemental, la question du risque inondation sera au cœur des préoccupations de l'ensemble des parties prenantes. Les réhabilitations menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront tenir compte de ce risque en veillant à l'adaptation des logements dans le respect des règles afférentes. La prise en compte d'un risque relatif aux ruisseaux couverts devra, de la même manière, être considérée, en lien avec les services de l'Etat et leurs orientations. Les propriétaires seront dûment informés et le cas échéant orientés vers les structures d'accompagnement idoines.

In fine, l'opérateur veillera ainsi à ce que les réhabilitations envisagées dans le cadre de l'OPAH-RU puissent répondre aux exigences, complexes et croisées, de respect des règles thermiques, patrimoniales et de résiliences aux inondations, notamment par la mise en place de partenariats et d'instances de discussions.

### 3.9.2. Objectifs

**42 façades** rénovées sur les 5 ans d'opération.

Il s'agira dans ce volet de/d' :

- concilier rénovation globale et valorisation du patrimoine bâti et architectural ;
- apporter un accompagnement juridique, financier et technique à l'ensemble des propriétaires désireux de mettre en valeur leur patrimoine.

**Indicateurs de résultat pour les façades ravalées** : nombre de façades rénovées, typologie des immeubles (organisation, taille, caractéristiques), analyse des ménages ayant bénéficié des aides (PO/PB), nombre d'immeubles ayant fait l'objet de procédures complémentaires induites (de type relevé de non-décence, mise aux normes préalables des parties communes par exemple).

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1. Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH-RU bénéficie à l'activité économique du territoire dans la mesure où les subventions mobilisées génèrent des travaux principalement réalisés par des entreprises locales. In fine, ce sont ainsi plusieurs secteurs (construction/réhabilitation, immobilier, notaires, diagnostiqueurs entre autres) qui en sont bénéficiaires. La répercussion économique est non négligeable pour les communes, qui en bénéficient de manière directe et indirecte.

Également, une attention particulière devra être portée aux rez-de-chaussée commerciaux surplombés de logements, les immeubles concernés présentant parfois des problématiques d'accès aux étages.

Une mobilisation des principaux acteurs apparaît dès lors nécessaire. En associant les chambres consulaires (CCI, CMA), les professionnels du bâtiment (via leurs instances syndicales locales, mais pas seulement) et de l'immobilier, la réussite du programme pourra être optimisée. Ces instances seront notamment de précieux vecteurs de communication. Par ailleurs, compte-tenu des enjeux patrimoniaux identifiés, une sensibilisation aux techniques de réhabilitation dans l'ancien sera bienvenue. Dans cette optique, des partenariats pourront être, par exemple, établis avec des écoles d'architecture.

#### 3.10.2 Objectifs

Des réunions d'informations et des ateliers pourront être mis en œuvre tout au long de l'opération. L'indication d'éléments chiffrés, et notamment l'impact sur l'économie locale des subventions octroyées et des montants de travaux générés, serviront d'indicateurs sur ce volet.

**Indicateurs de résultat pour le volet économique et développement territorial** : nombre de rencontres avec les partenaires et nombre de participants, montant des travaux engagés, montant des subventions totales allouées, montant des subventions générées par la participation initiale de l'Anah (effet levier), nombre d'équivalent temps plein générés dans le domaine de la réhabilitation suite aux travaux subventionnés, implantation de nouveaux commerces / nouvelles activités suite aux réhabilitations suscitées (sortie de vacance des locaux rdc suite réappropriation de pieds d'immeubles par exemple).

### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués dans le **périmètre des 3 centres anciens à 100 logements** minimum, répartis comme suit :

- **30** logements occupés par leur **propriétaire** ;
- **50** logements locatifs appartenant à des **bailleurs** privés ;
- **26** logements vacants à remettre sur le marché ;
- **100** logements à sortir d'une situation d'habitat indigne ;

- **20** logements inclus dans **5** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- **4** logements inclus dans 1 copropriété initiant des travaux de rénovation énergétique.

|                                                                                                                                          | 2026     | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031     | TOTAL     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Nombre de logements PO* :                                                                                                                | <b>2</b> | <b>5</b>  | <b>6</b>  | <b>6</b>  | <b>7</b>  | <b>4</b> | <b>30</b> |
| - dont PO ma prime logement décent                                                                                                       | 0        | 1         | 2         | 2         | 2         | 1        | 8         |
| - dont PO ma prime adapt                                                                                                                 | 1        | 2         | 2         | 2         | 3         | 2        | 12        |
| - dont PO ma prime renov - parcours accompagné                                                                                           | 1        | 2         | 2         | 2         | 2         | 1        | 10        |
| Nombre de logements PB*                                                                                                                  | <b>3</b> | <b>9</b>  | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>7</b> | <b>50</b> |
| Ma prime Logement décent - Très dégradé                                                                                                  | 2        | 5         | 5         | 5         | 6         | 4        | 27        |
| Ma prime Logement décent - Dégradé - sécurité salubrité                                                                                  | 1        | 2         | 2         | 2         | 2         | 1        | 10        |
| Travaux pour l'autonomie de l'occupant                                                                                                   | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0         |
| Ma prime Logement décent - Dégradé moyennement                                                                                           | 0        | 1         | 1         | 1         | 1         | 1        | 5         |
| Travaux de transformation d'usage                                                                                                        | 0        | 0         | 1         | 1         | 1         | 0        | 3         |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires                                                                          | 0        | 1         | 1         | 1         | 1         | 1        | 5         |
| Nombre de logements financés au titre des travaux d'office                                                                               | 0        | 0         | 0         | 0         | 8         | 8        | 16        |
| Nombre de logements en sortie de situation d'habitat indigne                                                                             | 7        | 20        | 20        | 20        | 20        | 13       | 100       |
| Nombre de logements vacants à remettre sur le marché                                                                                     | 1        | 3         | 4         | 6         | 4         | 3        | 21        |
| Nombre de logements Copropriété* :                                                                                                       | <b>0</b> | <b>4</b>  | <b>4</b>  | <b>4</b>  | <b>4</b>  | <b>4</b> | <b>20</b> |
| Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins en centre ancien | 0        | 4         | 0         | 0         | 0         | 0        | 4         |
| copropriétés en difficulté - copropriétés dégradées                                                                                      | 0        | 0         | 4         | 4         | 4         | 4        | 16        |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages :                                                         | <b>3</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>6</b> | <b>50</b> |
| dont loyer conventionné intermédiaire Loc'1                                                                                              | 0        | 1         | 1         | 1         | 1         | 1        | 5         |
| dont loyer conventionné social Loc'2                                                                                                     | 3        | 8         | 8         | 8         | 8         | 4        | 39        |
| dont loyer conventionné très social Loc'3                                                                                                | 0        | 1         | 1         | 1         | 2         | 1        | 6         |

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Les objectifs complémentaires fixés par la présente convention sont les suivants :

Propriétaires occupants :

- 5 PO primo-accédants à la propriété bénéficiaires de la prime collectivités dédiée ;
- 18 PO dont le projet permet au moins un saut de deux classes énergétiques ;
- 14 PO bénéficiaires de la prime Anah "sortie de passoire énergétique" de l'Anah.

Propriétaires bailleurs :

- 45 logements PB dont le projet permet au moins un saut de deux classes énergétiques ;
- 19 logements PB bénéficiaires de la prime Anah "sortie de précarité énergétique" de l'Anah ;
- 21 logements PB sortant d'une situation de vacance ;
- 43 logements PB bénéficiant des primes Anah de réduction de loyers.

Aides aux traitements des façades :

- 42 façades bénéficiant de l'aide aux ravalements des communes ;

|           | <b>Barjac</b> | <b>Molières- sur-Cèze</b> | <b>Saint-Ambroix</b> | <b>Total</b> |
|-----------|---------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| Objectifs | 14            | 10                        | 18                   | 42           |

## CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 022 985 €**, selon l'échéancier suivant :

| <b>ANAH</b>                                              | <b>2026</b>         | <b>2027</b>         | <b>2028</b>         | <b>2029</b>         | <b>2030</b>         | <b>2031</b>         | <b>Total</b>          |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>AE prévisionnels :</b>                                | <b>201 545,66 €</b> | <b>599 385,00 €</b> | <b>603 385,00 €</b> | <b>604 941,00 €</b> | <b>609 889,00 €</b> | <b>403 839,34 €</b> | <b>3 022 985,00 €</b> |
| - aides aux travaux                                      | 151 648,67 €        | 454 946,00 €        | 454 946,00 €        | 454 946,00 €        | 454 946,00 €        | 303 297,33 €        | 2 274 730,00 €        |
| dont PO ma prime logement décent                         | 29 013,33 €         | 87 040,00 €         | 87 040,00 €         | 87 040,00 €         | 87 040,00 €         | 58 026,67 €         | 435 200,00 €          |
| dont PO ma prime adapt                                   | 3 072,00 €          | 9 216,00 €          | 9 216,00 €          | 9 216,00 €          | 9 216,00 €          | 6 144,00 €          | 46 080,00 €           |
| dont PO ma prime renov - parcours accompagné             | 11 946,67 €         | 35 840,00 €         | 35 840,00 €         | 35 840,00 €         | 35 840,00 €         | 23 893,33 €         | 179 200,00 €          |
|                                                          |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                       |
| dont PB Indigne ou Très dégradé                          | 56 100,00 €         | 168 300,00 €        | 168 300,00 €        | 168 300,00 €        | 168 300,00 €        | 112 200,00 €        | 841 500,00 €          |
| dont PB - Dégradé - sécurité salubrité                   | 17 533,33 €         | 52 600,00 €         | 52 600,00 €         | 52 600,00 €         | 52 600,00 €         | 35 066,67 €         | 263 000,00 €          |
| dont PB Travaux pour l'autonomie de l'occupant           | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €                |
| dont PB Dégradation moyenne                              | 6 900,00 €          | 20 700,00 €         | 20 700,00 €         | 20 700,00 €         | 20 700,00 €         | 13 800,00 €         | 103 500,00 €          |
| dont PB Travaux de transformation d'usage                | 4 050,00 €          | 12 150,00 €         | 12 150,00 €         | 12 150,00 €         | 12 150,00 €         | 8 100,00 €          | 60 750,00 €           |
| dont PB Travaux de lutte contre la précarité énergétique | 2 366,67 €          | 7 100,00 €          | 7 100,00 €          | 7 100,00 €          | 7 100,00 €          | 4 733,33 €          | 35 500,00 €           |
|                                                          |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                       |
| dont copropriétés dégradées                              | 15 333,33 €         | 46 000,00 €         | 46 000,00 €         | 46 000,00 €         | 46 000,00 €         | 30 666,67 €         | 230 000,00 €          |
| dont travaux d'office LHI                                | 5 333,33 €          | 16 000,00 €         | 16 000,00 €         | 16 000,00 €         | 16 000,00 €         | 10 666,67 €         | 80 000,00 €           |
| <b>aides à l'ingénierie</b>                              | <b>49 897,00 €</b>  | <b>144 439,00 €</b> | <b>148 439,00 €</b> | <b>149 995,00 €</b> | <b>154 943,00 €</b> | <b>100 542,00 €</b> | <b>748 255,00 €</b>   |
| dont part fixe de suivi-animation                        | 23 816,67 €         | 71 450,00 €         | 71 450,00 €         | 71 450,00 €         | 71 450,00 €         | 47 633,33 €         | 357 250,00 €          |
| dont part variable                                       | 14 356,00 €         | 37 816,00 €         | 41 816,00 €         | 43 372,00 €         | 48 320,00 €         | 29 460,00 €         | 215 140,00 €          |
| dont chef de projet                                      | 11 724,33 €         | 35 173,00 €         | 35 173,00 €         | 35 173,00 €         | 35 173,00 €         | 23 448,67 €         | 175 865,00 €          |

**Dans le cadre du volet curatif de l'OPAH-RU ne figurent pas dans le tableau ci-dessus les diverses subventions qui pourraient être attribuées par l'Anah au titre des dispositifs RHI et THIRORI. Ces subventions sont estimées à 351 000 € pour l'ensemble des trois communes.**

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

### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes et les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze participeront au financement global de l'opération au travers d'une aide complémentaire qui sera apportée dans les limites réglementaires de Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds réglementaires de l'Agence). Cette aide complémentaire relative aux travaux s'élèvera à 498 800,00 €, volume prit en charge à 92% par la Communauté de Communes De Cèze Cévennes selon la répartition suivante :

#### Propriétaires Occupants

- Ma Prime Logement Décent (Travaux Lourds) : 4,6% pour les Très Modestes et 9,2 % pour les Modestes
- Ma Prime Adapt (Autonomie) : 9,2 % pour les Très Modestes et 13,8 % pour les Modestes
- Ma Prime Renov - parcours accompagné (Eco Energie) : 4,6 % pour les Très Modestes et 9,2 % pour les Modestes
- Une prime de 9,2 % pour les primo-accédants à la propriété engageant des travaux de réhabilitation.

#### Propriétaires bailleurs

- Travaux Lourds : 18,4 % pour le Loc 2 et Loc 3 (loyers conventionnés Anah cadre Loc'Avantages)
- Travaux pour la sécurité et Salubrité et pour les logements en dégradation moyenne : 18,4 % pour le Loc 2 et Loc 3
- Ma Prime Renov - parcours accompagné (Eco Energie) : 4,6 % pour les Très Modestes et 9,20 % pour les Modestes - PB sous conditions de ressources

#### Copropriétés

- Une subvention de 9,20 % d'aide complémentaire, dans la limite de 10 000 € par copropriété.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage - la Communauté de Communes De Cèze Cévennes - pour l'opération sont de **904 078,50 €**, selon l'échéancier suivant :

| <b>Communauté de Communes De Cèze Cévennes</b> | <b>2026</b>        | <b>2027</b>         | <b>2028</b>         | <b>2029</b>         | <b>2030</b>         | <b>2031</b>         | <b>Total</b>        |
|------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>AE prévisionnels :</b>                      | <b>60 271,90 €</b> | <b>180 815,70 €</b> | <b>180 815,70 €</b> | <b>180 815,70 €</b> | <b>180 815,70 €</b> | <b>120 543,80 €</b> | <b>904 078,50 €</b> |
| <b>aides aux travaux</b>                       | <b>30 593,07 €</b> | <b>91 779,20 €</b>  | <b>91 779,20 €</b>  | <b>91 779,20 €</b>  | <b>91 779,20 €</b>  | <b>61 186,13 €</b>  | <b>458 896,00 €</b> |
| dont PO ma prime logement décent               | 4 170,67 €         | 12 512,00 €         | 12 512,00 €         | 12 512,00 €         | 12 512,00 €         | 8 341,33 €          | 62 560,00 €         |
| dont PO ma prime adapt                         | 588,80 €           | 1 766,40 €          | 1 766,40 €          | 1 766,40 €          | 1 766,40 €          | 1 177,60 €          | 8 832,00 €          |
| dont PO ma prime renov - parcours accompagné   | 1 177,60 €         | 3 532,80 €          | 3 532,80 €          | 3 532,80 €          | 3 532,80 €          | 2 355,20 €          | 17 664,00 €         |

|                                                          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| dont PB Indigne ou Très dégradé                          | 18 400,00 €        | 55 200,00 €        | 55 200,00 €        | 55 200,00 €        | 55 200,00 €        | 36 800,00 €        | 276 000,00 €        |
| dont PB - Dégradé - sécurité salubrité                   | 4 416,00 €         | 13 248,00 €        | 13 248,00 €        | 13 248,00 €        | 13 248,00 €        | 8 832,00 €         | 66 240,00 €         |
| dont PB Travaux pour l'autonomie de l'occupant           | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Dégradation moyenne                              | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Travaux de transformation d'usage                | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Travaux de lutte contre la précarité énergétique | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont copropriétés dégradées                              | 1 840,00 €         | 5 520,00 €         | 5 520,00 €         | 5 520,00 €         | 5 520,00 €         | 3 680,00 €         | 27 600,00 €         |
| dont travaux d'office LHI                                | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| <b>aides à l'ingénierie</b>                              | <b>29 678,84 €</b> | <b>89 036,50 €</b> | <b>89 036,50 €</b> | <b>89 036,50 €</b> | <b>89 036,50 €</b> | <b>59 357,66 €</b> | <b>445 182,50 €</b> |
| dont suivi-animation**                                   | 23 816,67 €        | 71 450,00 €        | 71 450,00 €        | 71 450,00 €        | 71 450,00 €        | 47 633,33 €        | 357 250,00 €        |
| dont chef de projet                                      | 5 862,17 €         | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 11 724,33 €        | 87 932,50 €         |

\* Ventilation par type de travaux

\*\* Les objectifs affichés ouvrent potentiellement droit à une prime d'ingénierie de 215 140 € imputée à l'Anah ci-dessus. Il conviendra de retrancher ce montant au coût d'ingénierie du suivi-animation porté par la Communauté de Communes De Cèze Cévennes.

### 5.3. Financements des communes

#### 5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes et les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze participeront au financement global de l'opération au travers d'une aide complémentaire qui sera apportée dans les limites réglementaires de Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds réglementaires de l'Agence). Cette aide complémentaire relative aux travaux s'élèvera à 498 800,00 €, volume prit en charge à 8% par les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze selon la répartition suivante :

#### Propriétaires Occupants

→ Ma Prime Logement Décent (Travaux Lourds) : 0,4 % pour les Très Modestes et 0,8 % pour les Modestes

- Ma Prime Adapt (Autonomie) : 0,8 % pour les Très Modestes et 1,2 % pour les Modestes
- Ma Prime Renov - parcours accompagné (Eco Energie) : 0,4 % pour les Très Modestes et 0,8 % pour les Modestes
- Une prime de 0,8 % pour les primo-accédants à la propriété engageant des travaux de réhabilitation.

#### Propriétaires bailleurs

- Travaux Lourds : 1,6 % pour le Loc 2 et Loc 3 (loyers conventionnés Anah cadre Loc'Avantages)
- Travaux pour la sécurité et Salubrité et pour les logements en dégradation moyenne : 1,6 % pour le Loc 2 et Loc 3
- Ma Prime Renov - parcours accompagné (Eco Energie) : 0,4 % pour les Très Modestes et 0,8 % pour les Modestes - PB sous conditions de ressources

#### Copropriétés

- Une subvention de 0,8 % d'aide complémentaire, dans la limite de 10 000 € par copropriété.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze pour l'opération sont de **315 836,50 €**, selon l'échéancier suivant :

| <b>Communes</b>                                          | <b>2026</b>        | <b>2027</b>        | <b>2028</b>        | <b>2029</b>        | <b>2030</b>        | <b>2031</b>        | <b>Total</b>        |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>AE prévisionnels :</b>                                | <b>21 055,77 €</b> | <b>63 167,30 €</b> | <b>63 167,30 €</b> | <b>63 167,30 €</b> | <b>63 167,30 €</b> | <b>42 111,53 €</b> | <b>315 836,50 €</b> |
| <b>aides aux travaux</b>                                 | <b>3 993,60 €</b>  | <b>11 980,80 €</b> | <b>11 980,80 €</b> | <b>11 980,80 €</b> | <b>11 980,80 €</b> | <b>7 987,20 €</b>  | <b>59 904,00 €</b>  |
| dont PO ma prime logement décent                         | 362,67 €           | 1 088,00 €         | 1 088,00 €         | 1 088,00 €         | 1 088,00 €         | 725,33 €           | 5 440,00 €          |
| dont PO ma prime adapt                                   | 51,20 €            | 153,60 €           | 153,60 €           | 153,60 €           | 153,60 €           | 102,40 €           | 768,00 €            |
| dont PO ma prime renov - parcours accompagné             | 102,40 €           | 307,20 €           | 307,20 €           | 307,20 €           | 307,20 €           | 204,80 €           | 1 536,00 €          |
|                                                          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| dont PB Indigne ou Très dégradé                          | 1 600,00 €         | 4 800,00 €         | 4 800,00 €         | 4 800,00 €         | 4 800,00 €         | 3 200,00 €         | 24 000,00 €         |
| dont PB - Dégradé - sécurité salubrité                   | 384,00 €           | 1 152,00 €         | 1 152,00 €         | 1 152,00 €         | 1 152,00 €         | 768,00 €           | 5 760,00 €          |
| dont PB Travaux pour l'autonomie de l'occupant           | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Dégradation moyenne                              | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Travaux de transformation d'usage                | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
| dont PB Travaux de lutte contre la précarité énergétique | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €              |
|                                                          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |

|                             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| dont copropriétés dégradées | 160,00 €           | 480,00 €           | 480,00 €           | 480,00 €           | 480,00 €           | 320,00 €           | 2 400,00 €          |
| dont travaux d'office LHI   | 1 333,33 €         | 4 000,00 €         | 4 000,00 €         | 4 000,00 €         | 4 000,00 €         | 2 666,67 €         | 20 000,00 €         |
|                             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| <b>aides à l'ingénierie</b> | <b>17 062,17 €</b> | <b>51 186,50 €</b> | <b>51 186,50 €</b> | <b>51 186,50 €</b> | <b>51 186,50 €</b> | <b>34 124,33 €</b> | <b>255 932,50 €</b> |
| dont suivi-animation**      | 11 200,00 €        | 33 600,00 €        | 33 600,00 €        | 33 600,00 €        | 33 600,00 €        | 22 400,00 €        | 168 000,00 €        |
| dont chef de projet         | 5 862,17 €         | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 17 586,50 €        | 11 724,33 €        | 87 932,50 €         |

\* ventilation par type de travaux

\*\* en cas de mise en place du permis de louer sur les 3 communes

#### Aides aux ravalements des façades

- entre 40 et 60% (selon l'éligibilité des ménages aux aides Anah) du montant HT des travaux dans la limite de 100€/ m² ou 10 000 € de subventions pour les communes de Saint-Ambroix et de Barjac ;
- de 60% du montant HT des travaux dans la limite de 80€/ m² ou 8000 € de subventions pour la commune de Molières-sur-Cèze.
- Selon la pertinence identifiée par les communes, une assistance technique aux propriétaires pourra être mise en place pour soutenir la végétalisation des façades. Les communes poursuivent à date leur réflexion sur cette question. En cas de mise en place, une articulation adaptée entre l'ensemble des parties prenantes sera réalisée.

|                                               | 2026               | 2027               | 2028               | 2029               | 2030               | 2031               | Total               |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| AE prévisionnels :                            | 14 960,00 €        | 44 880,00 €        | 44 880,00 €        | 44 880,00 €        | 44 880,00 €        | 29 920,00 €        | 224 400,00 €        |
|                                               |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| <b>dont aides aux ravalements des façades</b> | <b>14 960,00 €</b> | <b>44 880,00 €</b> | <b>44 880,00 €</b> | <b>44 880,00 €</b> | <b>44 880,00 €</b> | <b>29 920,00 €</b> | <b>224 400,00 €</b> |
| dont Barjac                                   | 4 986,67 €         | 14 960,00 €        | 14 960,00 €        | 14 960,00 €        | 14 960,00 €        | 9 973,33 €         | 74 800,00 €         |
| dont Molières-sur-Cèze                        | 3 520,00 €         | 10 560,00 €        | 10 560,00 €        | 10 560,00 €        | 10 560,00 €        | 7 040,00 €         | 52 800,00 €         |
| dont Saint-Ambroix                            | 6 453,33 €         | 19 360,00 €        | 19 360,00 €        | 19 360,00 €        | 19 360,00 €        | 12 906,67 €        | 96 800,00 €         |
|                                               |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| <b>dont aides à l'ingénierie</b>              | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>       |

Par ailleurs, les communes seront mobilisées sur la mise en place du volet foncier (cf. supra - 3.2 - Volet foncier) par le biais d'outils permettant le recyclage de 7 immeubles enkystées et d'une ingénierie spécifique.

**En sus, l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre des stratégies foncières de recyclage à l'îlot et à l'immeuble prévoit un déficit d'aménagement de 583 000 € sur 5 à 8 ans pour les trois communes concernées. Ces montants seront affinés dans le cadre des études de faisabilité attendues dans le cadre de la présente OPAH-RU. En l'état, ce déficit d'aménagement estimatif se répartit comme suit :**

| Communes                 | Immeubles pressentis cadre stratégie de recyclage                                                             | Participation de la collectivité estimée – ingénierie incluse |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Barjac</b>            | Immeuble 140 Grand Rue Jean Moulin - parcelle AB 0108<br>Immeuble 5035 RPT de la Grand Rue - parcelle AB 0545 | 100 000 €                                                     |
| <b>Molières-sur-Cèze</b> | Immeuble 5069 impasse du 1er mai - parcelle AD 0078<br>Immeuble 5105 avenue de la Gare - parcelle AE 0056     | 25 000 €                                                      |
| <b>Saint-Ambroix</b>     | Immeuble 30 boulevard du Portalet - parcelle AB 0667<br>Immeuble 2 place de la République - parcelle AB 0605  | 458 000 €                                                     |

#### 5.4. Financements des autres partenaires

##### 5.4.1. Règles d'application

Le Conseil Départemental octroie une aide de 500 € pour chaque propriétaire occupant menant des travaux de rénovation énergétique selon les mêmes critères de recevabilité et plafonds de l'Anah.

##### 5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le CD30 à l'opération est de 9 000 €, selon l'échéancier suivant :

| <b>CD 30</b>                                 | <b>2026</b>     | <b>2027</b>       | <b>2028</b>       | <b>2029</b>       | <b>2030</b>       | <b>2031</b>       | <b>Total</b>      |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AE prévisionnels :</b>                    | <b>600,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 200,00 €</b> | <b>9 000,00 €</b> |
| <b>aides aux travaux</b>                     | <b>600,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 800,00 €</b> | <b>1 200,00 €</b> | <b>9 000,00 €</b> |
| dont PO ma prime logement décent             | 266,67 €        | 800,00 €          | 800,00 €          | 800,00 €          | 800,00 €          | 533,33 €          | 4 000,00 €        |
| dont PO ma prime adapt                       | 0,00 €          | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            |
| dont PO ma prime renov - parcours accompagné | 333,33 €        | 1 000,00 €        | 1 000,00 €        | 1 000,00 €        | 1 000,00 €        | 666,67 €          | 5 000,00 €        |
|                                              |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| dont PB Indigne ou Très dégradé              | 0,00 €          | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            | 0,00 €            |

|                                                                |               |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| dont PB - Dégradé -<br>sécurité salubrité                      | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| dont PB Travaux pour<br>l'autonomie de<br>l'occupant           | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| dont PB Dégradation<br>moyenne                                 | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| dont PB Travaux de<br>transformation d'usage                   | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| dont PB Travaux de lutte<br>contre la précarité<br>énergétique | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
|                                                                |               |               |               |               |               |               |               |
| dont copropriétés<br>dégradées                                 | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| <b>aides à l'ingénierie</b>                                    | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>0,00 €</b> |

## Article 6 – Engagements complémentaires

Afin de garantir la réussite de l'opération, les communes de Saint-Ambroix, Barjac et Molières-sur-Cèze s'engagent à :

- Mettre à disposition des locaux pour que l'équipe de suivi animation puisse effectuer des permanences physiques ;
- Etre partenaire pour relayer les supports de communication du programme auprès des habitants ;
- Désigner un référent communal pour assurer le suivi de l'activité du programme ;
- Soutenir et, le cas échéant, engager les procédures coercitives nécessaires ;
- Informer la Communauté de Communes De Cèze Cévennes de tout élément susceptible d'impacter le bon fonctionnement du dispositif d'OPAH-RU.

## 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 conduite de projet est assurée par la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (conduite des opérations d'aménagement) et partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

L'animateur de l'OPAH-RU déploiera les dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat privé en lien avec l'équipe prestataire et assurera notamment la mise en œuvre des procédures adaptées en matière de contrôle administratif et technique des règles d'Hygiène dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

La Communauté de Communes De Cèze Cévennes mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de Pilotage (COPIL) sera constitué et présidé par le Président de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, ou son représentant
- Le Délégué local de l'Anah dans le département du Gard, ou son représentant
- Le Président et le vice-président en charge du logement de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes
- Le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Les Directeurs des CCAS
- Le Directeur de l'Action Sociale Départementale
- La Directrice de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie
- Le Directeur de la CAF du Gard et de la MSA
- Le Président du Conseil Départemental du Gard
- Le Président de l'ADHL
- Le Directeur régional de la Banque des Territoires
- Le Président de la CCI
- Le Président de la Chambre des Métiers
- La Directrice de l'ADIL
- L'Architecte des Bâtiments de France
- Le Directeur Action Logement Service
- Les maires des trois communes concernées
- Les élus en charge de l'urbanisme et des CCAS des trois communes concernées

Ainsi que les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou tout autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

#### **Ce comité sera chargé :**

- D'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place,
- De valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Un Comité Technique (COTECH) opérationnel, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il pourra se réunir tous les semestres ou ponctuellement sur des dossiers précis. Il sera formé des représentants de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes et des trois villes, de la DDTM, de l'Anah, de l'ARS, de l'ADHL, des CCAS, du Département, d'Action Logement, de la Banque des Territoires, de la CCI, de la Chambre de métiers, de l'ADIL, du SDAP, des EIE.

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de l'animation de ces instances (ordre du jour, réalisation des supports de présentation, animation des réunions en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage) et de la rédaction des comptes rendus.

Le groupe de travail "Lutte contre l'habitat indigne" (cf. volet 3.5 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) assurera le suivi des situations traitées dans le cadre du volet habitat indigne et très dégradé sur le périmètre de l'OPAH-RU. Elle traitera au cas par cas les dossiers en vue de définir une stratégie d'intervention et d'établir des bilans réguliers de l'opération. L'opérateur sera chargé de l'animation de cette commission, préparera l'ordre du jour et rédigera les comptes rendus. La commission se réunira tous les deux mois et plus fréquemment selon les besoins.

Ces instances de pilotage devront s'articuler avec les instances de pilotage du Pacte Territorial "France Rénov" du territoire.

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

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

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

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

🔗 **Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 10 décembre 2025, sont les suivantes :**

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires et milieux professionnels aux enjeux et objectifs spécifiques à l'OPAH-RU ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : étude de faisabilité ; diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Aide à la valorisation des CEE ;
- 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.

Et plus particulièrement :

- Une mission d'information, de conseil et d'aide à la décision auprès des propriétaires et locataires ;
- Mise en œuvre d'un plan de communication ciblée en fonction du public en collaboration avec le service de communication de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes ;
- Tenue des permanences pour l'accueil du public. Un local sera mis à la disposition du public pour l'opérateur par les communes en lien avec la Communauté de Communes De Cèze Cévennes ;
- Accompagnement technique ;
- Accompagnement administratif, fiscal et financier ;

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des publics dans le cadre des volets de lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique...

 **Des missions d'expertise spécifiques :**

- Mission spécifique liée à l'expertise des copropriétés en difficulté ;
- Mission relative au traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ;
- Mission spécifique au volet aménagement, en lien avec l'animation des ORI, RHI, DUP aménagement ;
- Mission spécifique liée à la mise en œuvre de travaux pour l'autonomie de la personne.

 **Une mission générale d'information et de mobilisation du partenariat (privé, public et associatif) :**

- Mise en œuvre de réunions d'informations auprès de l'ensemble du milieu professionnel (privé, public et associatif) ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, MDPH, CCAS...) ;
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.
- Articulation avec les missions réalisées dans le cadre du Pacte Territorial "France Rénov".

 **Une mission d'assistance aux collectivités locales :**

- Assistance dans la coordination du dispositif ;
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération ;
- Élaboration des outils de communication ;
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office.
- Accompagnement des communes pour la mise en œuvre des concessions et/ou AMO.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe en charge du suivi-animation travaillera en collaboration avec les partenaires :

- Les services de la Communauté de Communes De Cèze Cévennes ;
- Le service habitat et construction / pôle instruction Anah de la DDTM du Gard ;
- Le service habitat et construction / unité habitat indigne de la DDTM du Gard ;
- L'ARS ;
- L'EPF Occitanie ;
- L'ECFR ;
- L'UDAP ;
- Les services urbanisme de chaque commune
- Les CCAS de chaque commune ;
- Le service habitat et renouvellement urbain du conseil départemental du Gard ;
- Le CMS local du conseil départemental du Gard ;
- La CAF ;
- La MSA ;
- Action Logement Service ;
- La Banque des territoires ;
- La Région Occitanie ;
- La CCI ;
- La Chambre des Métiers ;
- La CAPEB et la FFB ;
- L'ADIL du Gard ;
- Le Service d'Entraide Protestante (SEP) ;
- La Communauté Professionnelle Territoriale de Santé Entre Cèze et Gardon en Cévennes (CPTS ECEGEC).

### 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.

##### ↳ **Indicateurs de fonctionnement :**

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

##### ↳ **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :**

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement FSL...) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre du volet foncier ;
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris ;
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux ;
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social ;
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU.

##### ↳ **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

##### ↳ **Effets immobiliers :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation, nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

##### ↳ **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :**

- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de façades végétalisées.

##### ↳ **Indicateurs économiques et financiers :**

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU.

##### ↳ **Effets démographiques et sociaux :**

- Nombre et type de logements conventionnés ;

- Montant des loyers pratiqués ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle de l'opérateur, sous la supervision de la maîtrise d'ouvrage et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place, ils proposeront les actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier.

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme, il devra faire état des éléments suivants :

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

Le bilan final devra être présenté au Comité de Pilotage de fin de mission et faire état des éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec 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 de la Direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

## 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.

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, 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 11 exemplaires à Saint-Ambroix, le .....

|                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pour le maître d'ouvrage,</b><br>Olivier MARTIN,<br>Président de la Communauté de<br>Communes De Cèze Cévennes | <b>Pour l'Etat,</b><br>Jérôme BONET,<br>Préfet du Gard                             | <b>Pour l'Agence nationale de<br/>l'habitat,</b><br>Jérôme BONET,<br>Préfet du Gard                         |
|                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                             |
| <b>Pour la ville de Saint-Ambroix,</b><br>Jean-Pierre DE FARIA,<br>Maire                                          | <b>Pour la ville de Barjac,</b><br>Edouard CHAULET,<br>Maire                       | <b>Pour la ville de Molières-sur-<br/>Cèze,</b><br>Florence BOUIS, Maire                                    |
|                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                             |
| <b>Pour le Département du Gard,</b><br>Françoise LAURENT-PERRIGOT,<br>Présidente                                  | <b>Pour l'ADHL,</b><br>Christian BASTID,<br>Président                              | <b>Pour la Caisse des Dépôts et<br/>Consignations,</b><br>Patrick MARTINEZ, Directeur<br>régional Occitanie |
|                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                             |
| <b>Pour l'EPF Occitanie,</b><br>Claire LAPEYRONIE, Présidente                                                     | <b>Pour la Caisse d'Allocation Familiale du Gard,</b><br>Mathieu PERROT, directeur |                                                                                                             |
|                                                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                             |

## ANNEXES

Annexe 1 - Liste des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

Annexe 2 - Détails de la réglementation Anah

Annexe 1 - Liste des copropriétés identifiées comme dégradées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle

Les copropriétés suivantes ont été pré-identifiées dans l'étude pré-opérationnelle :

| Référence cadastrale | Commune           | Numéro de voie | Type de voie | Nom de voie          | Nombre de logements |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|----------------------|---------------------|
| AB0006               | SAINT-AMBROIX     | 0001           | RUE          | DES BOURGADES        | 2                   |
| AB0011               | SAINT-AMBROIX     | 0011           | RUE          | DES BOURGADES        | 2                   |
| AB0037               | SAINT-AMBROIX     | 0047           | BD           | DU PORTALET          | 13                  |
| AB0049               | SAINT-AMBROIX     | 0006           | PL           | AUX HERBES           | 4                   |
| AB0056               | SAINT-AMBROIX     | 0010           | GR           | GRANDE RUE           | 3                   |
| AB0075               | SAINT-AMBROIX     | 0010           | RUE          | DU CAMP DU MOULIN    | 2                   |
| AB0098               | SAINT-AMBROIX     | 0016           | RUE          | DE LA BOUCHERIE      | 3                   |
| AB0111               | SAINT-AMBROIX     | 0003           | RUE          | DE LA BOUCHERIE      | 4                   |
| AB0150               | SAINT-AMBROIX     | 0003           | PL           | AUX HERBES           | 3                   |
| AB0151               | SAINT-AMBROIX     | 0001           | PL           | AUX HERBES           | 3                   |
| AB0162               | SAINT-AMBROIX     | 0004           | RUE          | DE CORDOUE           | 2                   |
| AB0196               | SAINT-AMBROIX     |                |              | LA VILLE             | 2                   |
| AB0390               | SAINT-AMBROIX     | 0044           | RUE          | DE L HOTEL DE VILLE  | 3                   |
| AB0395               | SAINT-AMBROIX     |                | RUE          | JULLIAN              | 3                   |
| AB0399               | SAINT-AMBROIX     | 0021           | BD           | DU PORTALET          | 7                   |
| AB0496               | SAINT-AMBROIX     | 0006           | RUE          | DE FABIARGUES        | 2                   |
| AB0516               | SAINT-AMBROIX     | 0019           | RUE          | DE FABIARGUES        | 2                   |
| AB0565               | SAINT-AMBROIX     | 0028           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 6                   |
| AB0570               | SAINT-AMBROIX     | 0026           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 4                   |
| AB0618               | SAINT-AMBROIX     |                |              | LA VILLE             | 3                   |
| AB0624               | SAINT-AMBROIX     | 0033           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 3                   |
| AB0663               | SAINT-AMBROIX     | 0005           | RUE          | DE L INDUSTRIE       | 2                   |
| AB0664               | SAINT-AMBROIX     | 0003           | RUE          | DE L INDUSTRIE       | 2                   |
| AB0673               | SAINT-AMBROIX     | 0044           | BD           | DU PORTALET          | 5                   |
| AB0680               | SAINT-AMBROIX     | 0007           | RUE          | DES JARDINS          | 5                   |
| AB0684               | SAINT-AMBROIX     | 0046           | AV           | DU PONT              | 2                   |
| AB0747               | SAINT-AMBROIX     | 0057           | AV           | DU PONT              | 4                   |
| AB0752               | SAINT-AMBROIX     | 0014           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 5                   |
| AB0754               | SAINT-AMBROIX     | 0047           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 3                   |
| AB0764               | SAINT-AMBROIX     | 0013           | RUE          | DE FABIARGUES        | 3                   |
| AB0820               | SAINT-AMBROIX     | 0012           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 2                   |
| AB0832               | SAINT-AMBROIX     | 0044           | AV           | DU PONT              | 4                   |
| AB0840               | SAINT-AMBROIX     | 0053           | BD           | DU PORTALET          | 6                   |
| AB0842               | SAINT-AMBROIX     | 0001           | PL           | DE L EGLISE          | 2                   |
| AB0849               | SAINT-AMBROIX     | 0016           | RUE          | DE L HOTEL DE VILLE  | 2                   |
| AB0863               | SAINT-AMBROIX     | 0033           | BD           | DU PORTALET          | 6                   |
| AB0910               | SAINT-AMBROIX     | 0028           | BD           | DU PORTALET          | 7                   |
| AB0983               | SAINT-AMBROIX     | 0010           | BD           | DU PORTALET          | 7                   |
| AB0984               | SAINT-AMBROIX     | 0010           | BD           | DU PORTALET          | 7                   |
| AB1019               | SAINT-AMBROIX     | 0002           | RUE          | DE LA CEZE           | 5                   |
| AD0032               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0012           | RUE          | DE LA REPUBLIQUE     | 2                   |
| AD0040               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0001           | RUE          | JEAN JAURES          | 6                   |
| AD0055               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0010           | RUE          | JEAN JAURES          | 4                   |
| AD0079               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0002           | PL           | DE LA BORIE          | 6                   |
| AD0083               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0006           | PL           | DU MARCHE            | 5                   |
| AD0154               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0007           | RUE          | LOUIS SERRE          | 5                   |
| AD0187               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0008           | RUE          | LOUIS SERRE          | 2                   |
| AE0030               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0007           | RUE          | DES CASERNES         | 8                   |
| AE0037               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0013           | RUE          | DES CASERNES         | 6                   |
| AE0087               | MOLIERES-SUR-CEZE | 0001           | RUE          | PAILLER              | 2                   |
| AE0097               | MOLIERES-SUR-CEZE |                |              | LE VILLAGE SUD       | 10                  |
| AE0150               | MOLIERES-SUR-CEZE | 5112           | AV           | DE LA GARE           | 2                   |
| AE0170               | MOLIERES-SUR-CEZE |                |              | LE VILLAGE SUD       | 2                   |
| AB0059               | BARJAC            | 5014           | PL           | DE L ESPLANADE       | 2                   |
| AB0071               | BARJAC            | 5002           | GR           | GRAND RUE JEAN MOULI | 3                   |
| AB0100               | BARJAC            | 0216           | GR           | GRAND RUE JEAN MOULI | 3                   |
| AB0545               | BARJAC            | 5035           | RPT          | DE LA GRAND RUE      | 2                   |

### Propriétaires Occupants

- Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé - MA PRIME LOGEMENT DÉCENT : une subvention de 80% dans un plafond de 70 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et de 60% dans un plafond de 70 000 € de travaux HT pour les PO modestes ;
- Travaux d'autonomie de la personne : une subvention de 70% dans un plafond de 22 000 € de travaux HT pour les PO très modestes et une subvention de 50 % dans un plafond de 22 000 € de travaux HT pour les PO modestes
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique (MPR PA) : une subvention de 80% pour les PO très modestes et de 60 % dans un plafond de 30 000 € de travaux HT si saut de deux classes énergétiques, 40 000 € de travaux HT si saut de trois classes énergétiques ; Aides réservées au logement en étiquette E, F ou G initialement.

### Propriétaires bailleurs

- Travaux Lourds : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 1 000 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Travaux pour la sécurité et salubrité : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Travaux d'autonomie de la personne : une subvention de 35 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Travaux d'amélioration d'un logement dégradé ou suite à une procédure RSD ou contrôle décence : une subvention de 25 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Travaux de transformation d'usage : une subvention de 25 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique : une subvention de 25 % du montant HT des travaux - plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement
- Une prime de réduction de loyer de 150 € / m<sup>2</sup> (dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement) en Loc 2 et Loc 3 pour les communes "Petites Villes de Demain"
- Une prime énergie Habiter Mieux de 1 500 € (gain de 35 % sur la consommation énergétique) si conventionnement Anah
- Une prime de sortie d'une situation de passoire énergétique de 500 €
- Une prime de 5 000 € pour la réhabilitation et le conventionnement de logement vacant depuis plus de deux ans (cadre plan France Ruralités)

### Copropriétés

- Copropriétés dégradées (Copropriété rencontrant des difficultés très importantes, pour lesquelles se justifie la mise en place d'une OPAH-RU avec un volet "copropriétés dégradées") :

- Une subvention de 50 % du montant HT des travaux si l'indice de dégradation de la copropriété est supérieur à 0,55 ;
- Une subvention de 35 % du montant HT des travaux si l'indice de dégradation de la copropriété est compris entre 0,35 et 0,55 ou que le diagnostic multicritère justifie d'une intervention en travaux ;
- Une majoration exceptionnelle de l'Anah est possible à 100% du HT en cas de travaux d'urgence.

→ Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins en centre ancien (expérimentation sur 3 ans jusqu'au 31/12/26) :

- copropriétés de droit commun : 30% du total HT dans un plafond de travaux de 25 000€ HT/logement, bonus passoire (10%) et copropriété fragile (20%) cumulables et aides individuelles aussi ;
- copropriétés en difficultés : application des taux définis pour les copropriétés en difficultés (35% à 50% sans plafond de travaux), bonus passoire (10%) et copropriété en difficulté (20%) cumulable et aides individuelles aussi.