



## Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat privé unifié sur l'ensemble du territoire

ÉTAPE 1 : Analyse du périmètre d'étude

ÉTAPE 2 : Définition des enjeux, des besoins et proposition d'une stratégie opérationnelle d'intervention

- **ÉTAPE 2 BIS : Réalisation d'études foncières sur certains centres-bourgs dans le cas d'une OPAH « multisites » - présentation le 12 avril 2021**

ÉTAPE 3 : Définition fine de la stratégie opérationnelle d'intervention

ÉTAPE 4 : Élaboration de la convention et mobilisation des acteurs locaux

## Préambule

Rappel enjeux et Proposition de stratégie de la phase 2

Rappel dispositifs et outils en centre ancien

### 1 - Etude foncière et zone à enjeux des 3 centres

- Analyse et propositions Courpière
- Analyse et propositions La Monnerie le Montel
- Analyse et propositions Puy Guillaume

### A valider à cette étape de l'étude

### 2 - Stratégie opérationnelle sur le territoire

### 3 - Proposition des objectifs quantitatifs et évaluation des fonds

### 4 - la suite

## ÉTAPE 2 : Définition des enjeux, des besoins et proposition d'une stratégie opérationnelle d'intervention

### Enjeux et besoins

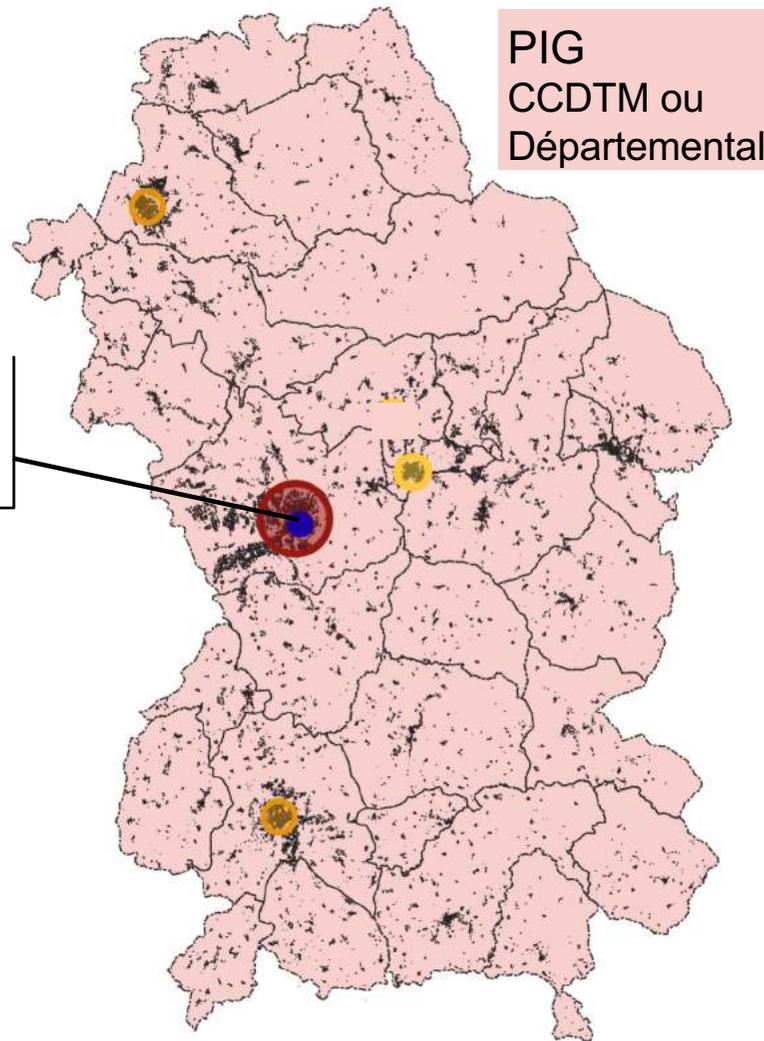
- **Rendre attractif les pôles urbains et relais qui assurent un rôle d'accueil**  
**Thiers, Puy-Guillaume, Courpière, La Monnerie-Le-Montel,**
  - **Développer une offre d'habitat diversifiée par une reconquête du parc vacant**
  - **Favoriser la mise sur le marché des biens locatifs, de qualité**
  - **Améliorer les qualités résidentielles des logements anciens**
    - Aérer le tissu urbain dense
    - Favoriser des réhabilitations de qualité
- **Améliorer le parc ancien occupé**
  - Identifier l'habitat indigne, les logements énergivores et les traiter
  - Renforcer la synergie des acteurs
- **Favoriser et organiser l'accession à la propriété** dans le parc ancien

## ÉTAPE 2

### Proposition de stratégie

Des moyens adaptés par territoire et par enjeux

OPAH RU en cours  
centre de Thiers



PIG  
CCDTM ou  
Départemental

OPAH ou  
OPAH RU

- Thiers ville
- Courpière centre
- Puy Guillaume centre
- La Monnerie le Montel

Plusieurs dispositifs sur le territoire, permettront de mieux servir les enjeux et les objectifs par un suivi et des outils adaptés

## Rappel des dispositifs d'intervention

### Politique sociale

PIG >Territoire vaste en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine. Le PIG permet le ciblage social de l'action vers un ou des publics spécifiques

### Projet de territoire

- **OPAH** > Quartier en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine. L'OPAH concerne les quartiers de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouvent confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.
- **OPAH-RU** > Quartier en centre ancien ou faubourg en zone urbaine, concentration importante d'habitat indigne et dégradé et nécessitant des actions foncières. L'OPAH RU permet de traiter les territoires urbains confrontés à des situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnements urbains et sociaux. Ces dispositifs font notamment appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui d'un projet urbain.

## Les outils d'intervention en centre ancien

### Les outils coercitifs

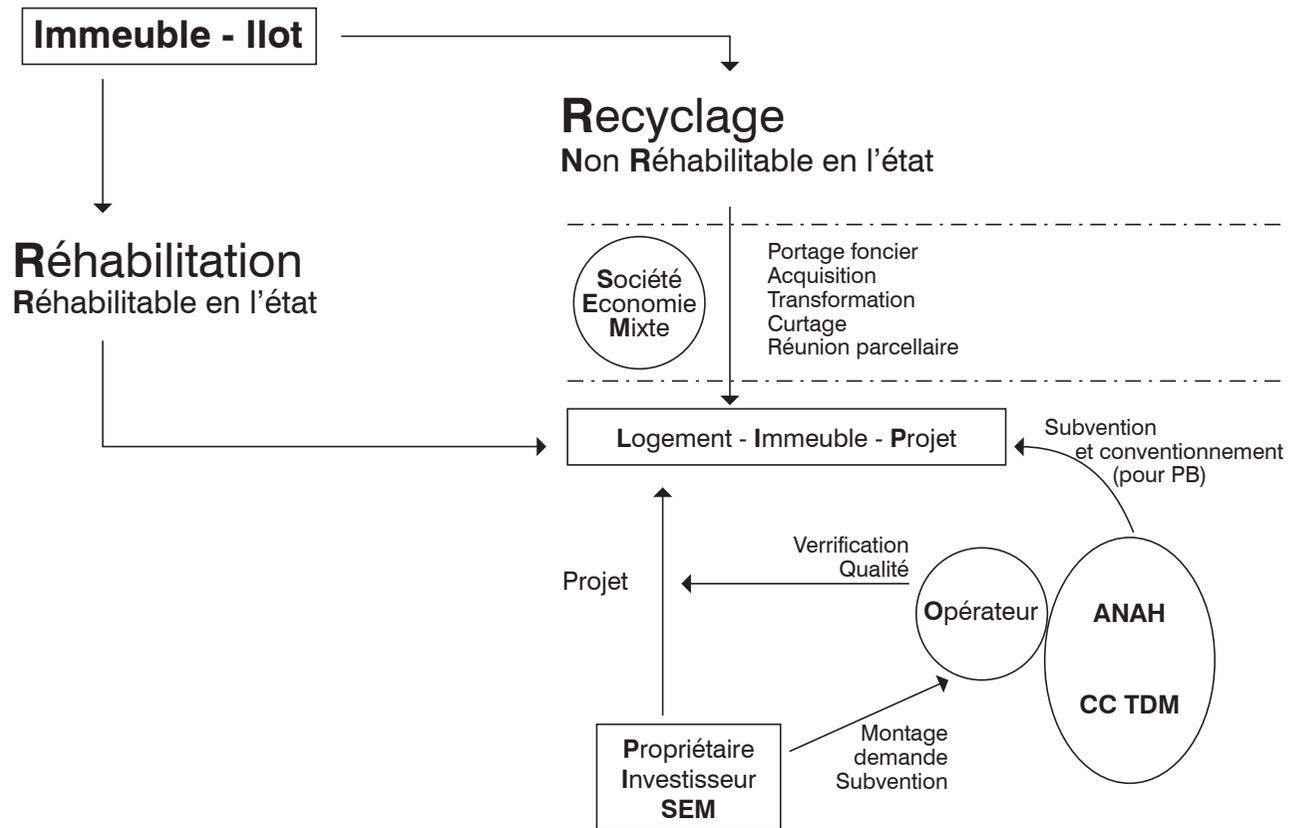
- procédure de polices au titre de la santé ou sécurité,
- injonctions au titre du règlement départemental,
- arrêté de péril et d'insalubrité.

### Procédures d'aménagement et de recyclage foncier

- **ORI** : A l'intérieur d'un périmètre déterminé par la collectivité locale (immeuble, îlot), encadrement des travaux de réhabilitation qui sont déclarés d'utilité publique (DUP travaux) puis notifiés aux propriétaires pour qu'ils les exécutent dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut s'appliquer. Cette action peut s'inscrire dans le cadre d'une OPAH RU
- **RHI** : Immeubles occupés ou ayant été occupés (depuis moins de 10 ans) avec arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril assortis d'une interdiction définitive d'habiter (IDH).
- **THIRORI** : Outil de restructuration immobilière, crée par le décret du 24 décembre 2009 relatif à l'Anah : financement des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, ou sous déclaration d'utilité publique de restauration immobilière.

# Réhabilitation ou recyclage

## Les porteurs de projet



## 1/ Etude foncière et des zones à enjeux des 3 communes

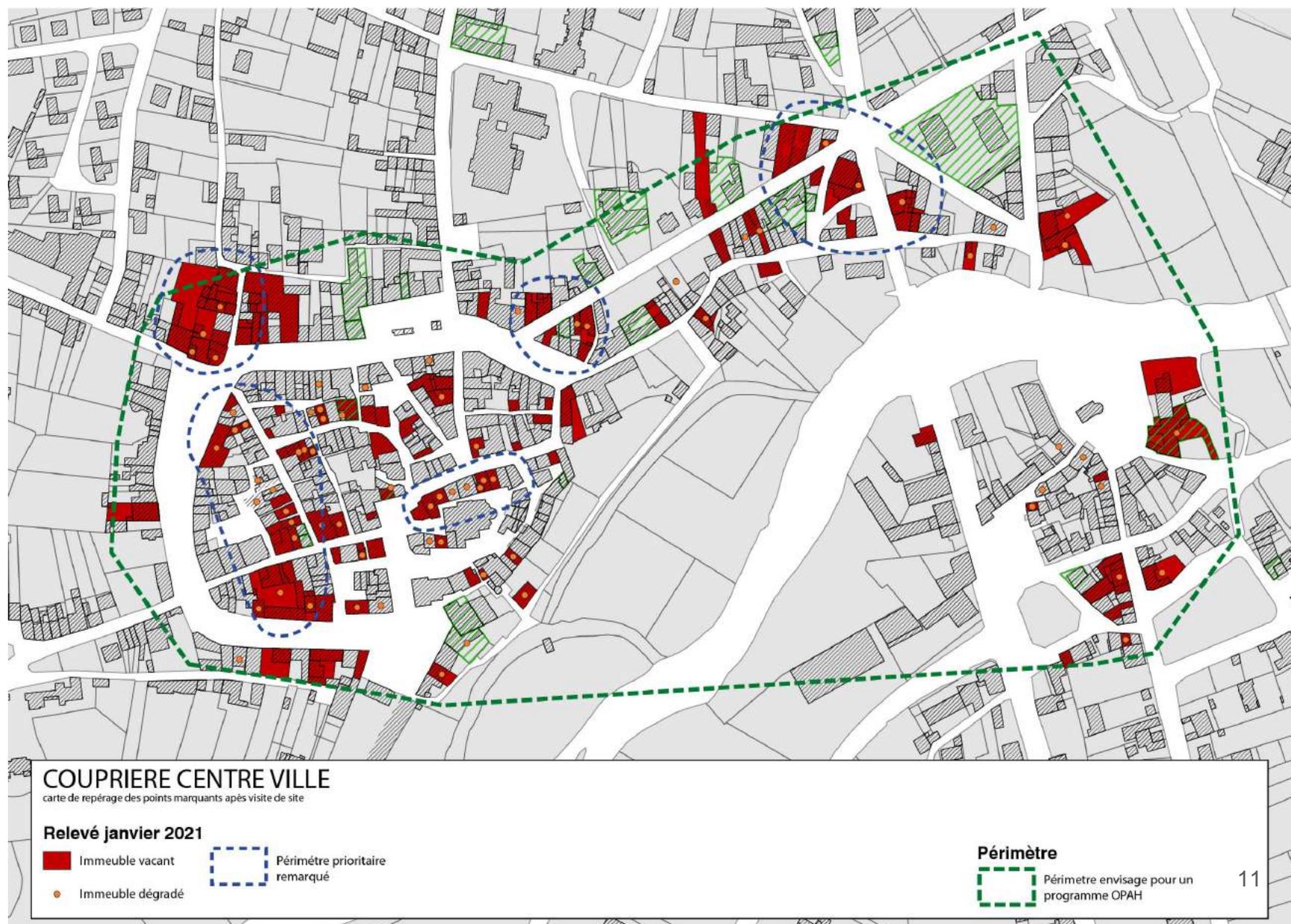
# Courpiere

## ANALYSE DU CENTRE-BOURG DE COURPIERE

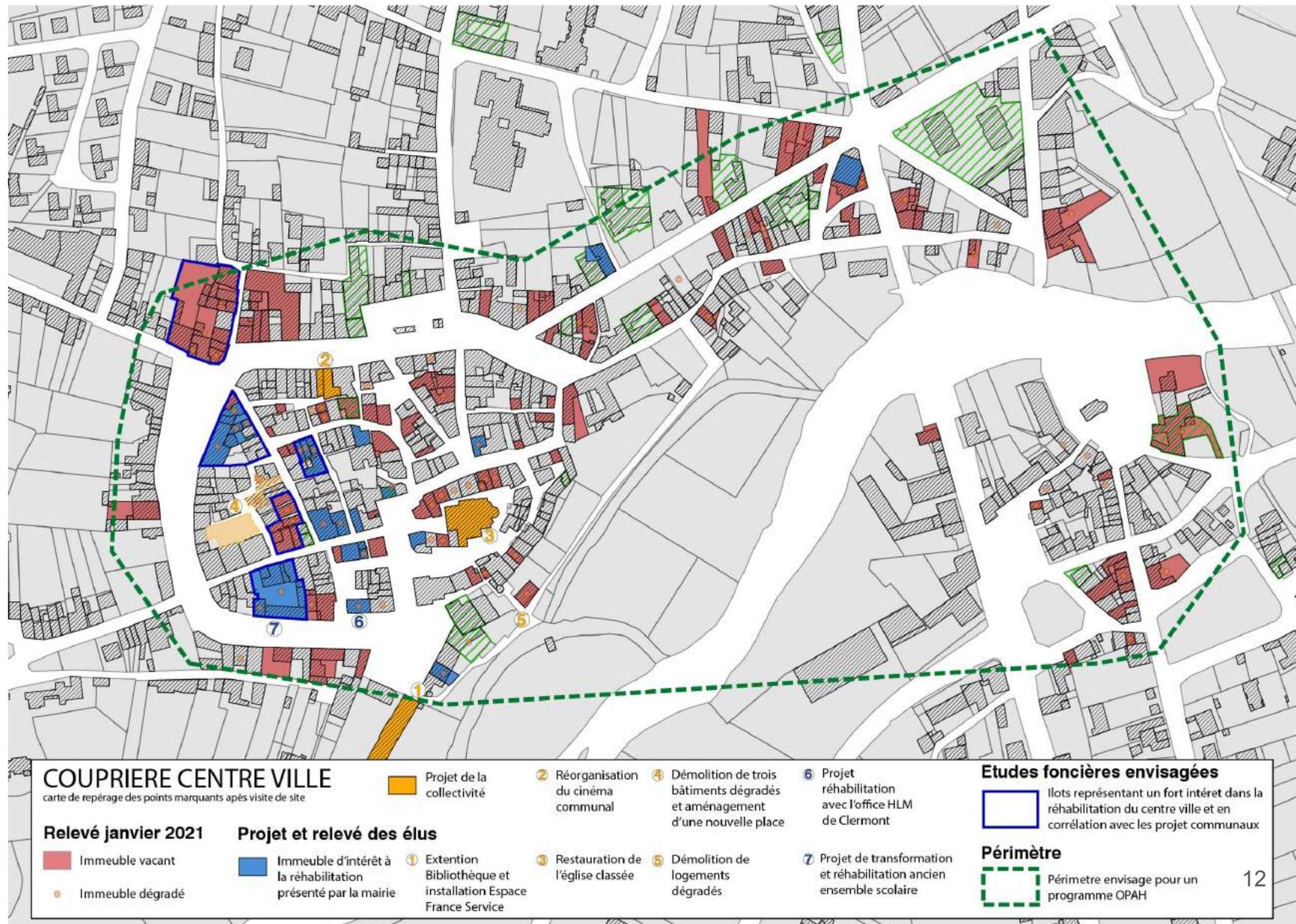
ANALYSE DU CENTRE-BOURG DE COURPIERE			
Atouts et handicaps du centre-bourg		Atouts	Handicaps
	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimoine bâti moyenâgeux de grande qualité architecturale, église, immeubles, portes ...</li> <li>- opérations d'aménagement récentes (rempart, belvédère...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- coût élevé de réhabilitation de certains immeubles protégés,</li> <li>- fortes contraintes de protection du patrimoine</li> </ul>
	Espace public, trame viaire, stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- large espace public Vercingétorix et Gambetta,</li> <li>- places de stationnement nombreuses, sans doute supérieures aux besoins, plusieurs parkings bien situés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruelles étroites du cœur de bourg : aucun stationnement possible.</li> </ul>
	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une demande de logement locatif supérieure à l'offre de qualité ;</li> <li>- instauration du permis de louer depuis 3 ans,</li> <li>- marché de la vente : prix très bas (logements à &lt;20 k€ et à &lt;50 k€), peut favoriser primo-accédants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- existence de quelques bailleurs indéclicats ;</li> <li>- vacance d'immeubles du cœur visible (34% de logements vacants, dont la moitié vacants depuis plus de 5 ans – fichiers fonciers) ;</li> <li>- plusieurs poches d'habitat très dégradé + vacant,</li> <li>- diminution de la population entre 2015 et 2017</li> <li>- zone de la chapelle classée inondable PPRI</li> </ul>
	Commerces, services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux de service et commerciaux bien situés</li> <li>- marché forain en activité (alimentation surtout), activité très importante l'été</li> <li>- tissu dense de professionnels de santé</li> <li>- tissu de services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vacance surfaces commerciales pourtour du centre et centre.</li> <li>- concurrence de deux supermarchés Av. de Thiers,</li> </ul>

potentialités et risques pour projets d' habitat et d' aménagement		Potentialités	Risques
	habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forte vacance d'immeubles du cœur (34%) ;</li> <li>- plusieurs poches d'habitat très dégradé + vacant</li> <li>potentiel opérations ORI,</li> <li>- projet OHLM, + projet promoteur privé école...</li> <li>- présence de plusieurs agences immobilières,</li> <li>- demande de locatif supérieure à l'offre,</li> <li>- parcelles peu occupées jouxtant le centre, zone pouvant être densifiée,</li> <li>- plusieurs immeubles propriétés de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- concurrence des constructions neuves,</li> <li>- augmentation de la vacance et de la dégradation,</li> <li>- degré d'engagement du partenariat avec Bailleur social et promoteurs investisseurs.</li> </ul>
	commerces, services, activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- linéaire RdC commercial protégé : locaux vacants sur Bdvs pouvant accueillir activités et services (par ex. acquisition par commune d'une parcelle pour extension cinéma)</li> <li>- linéaire RdC non protégé (ex : rue de la République) : transformation de RdC en locaux annexes ou logements sous conditions et accompagnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concurrence des zones commerciales</li> <li>- Augmentation de la vacance de locaux RdC dans le linéaire RdC commercial protégé.</li> </ul>
	aménagement, mobilité, stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volonté de la commune de mener une étude mobilité-stationnement,</li> <li>- important potentiel spatial d'aménagement des Bds Vercingétorix et Gambetta,</li> <li>- projet à l'étude : piste cyclable rejoignant Thiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationnement anarchique, maintien de la prégnance de la voiture au détriment des mobilités douces</li> </ul>

Carte présentée  
lors de l'entretien  
25/02/2020

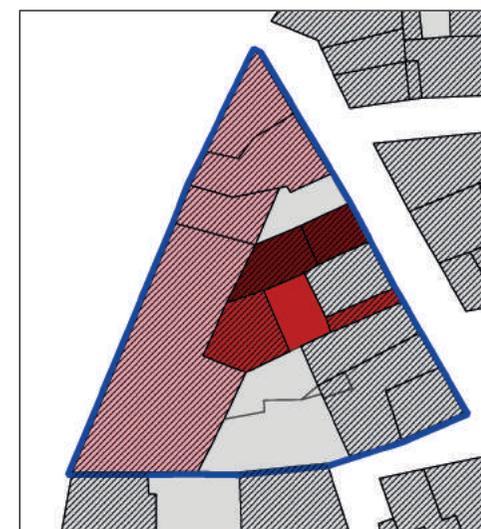
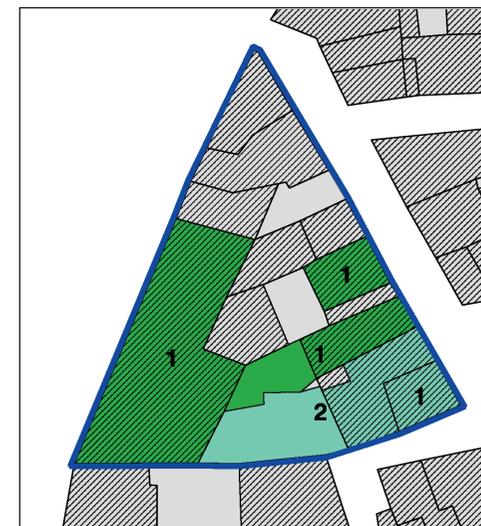
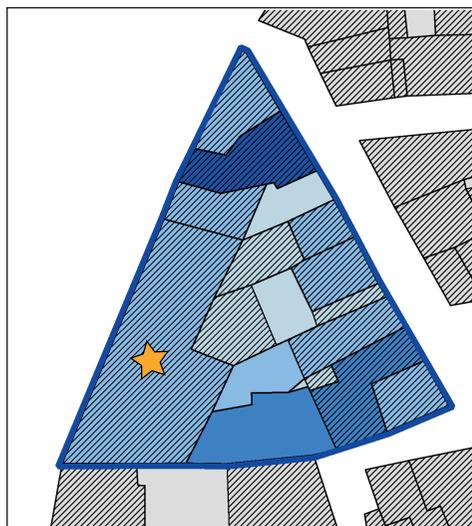


# Carte de synthèse de l'entretien



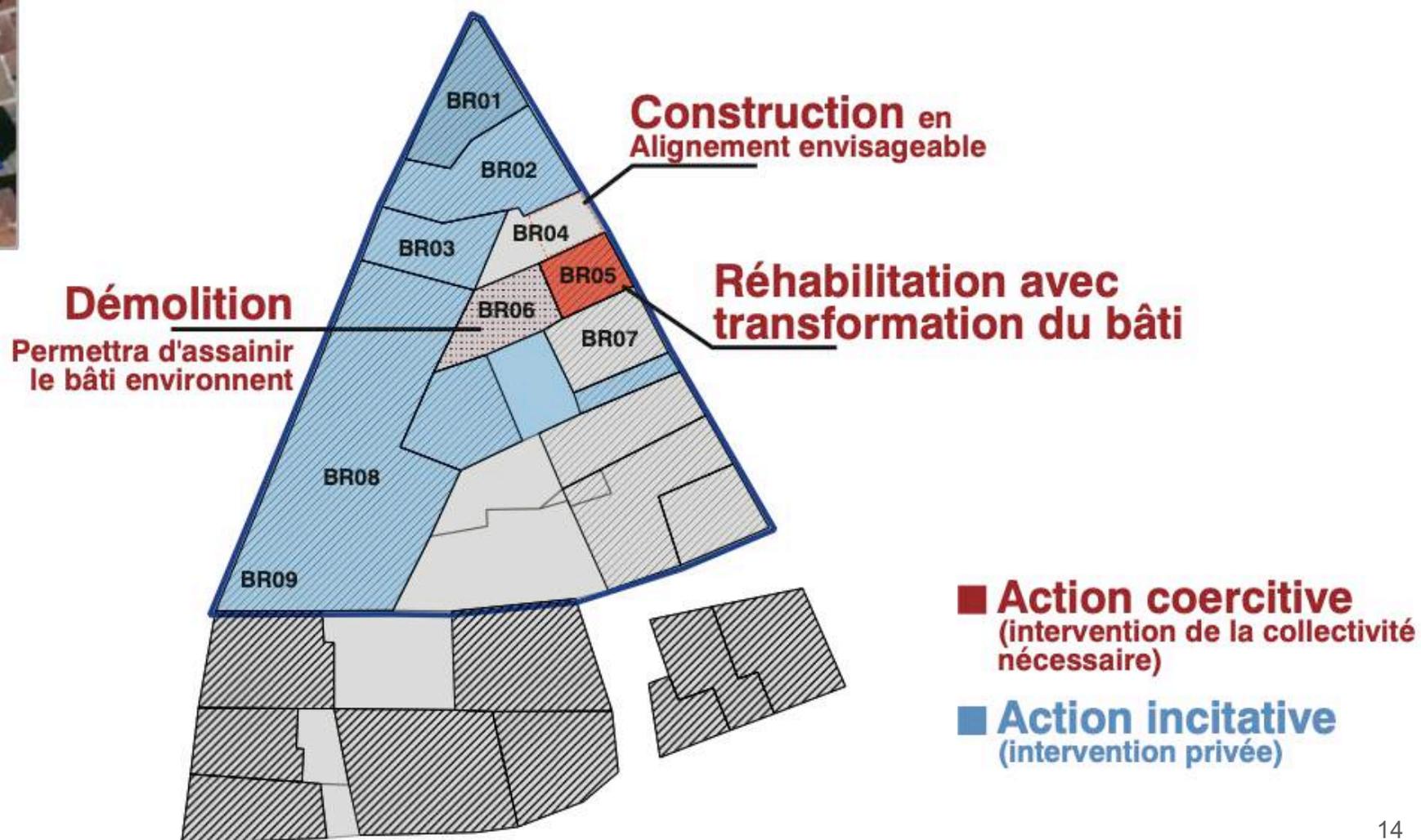


# Ilot Chomette





## Ilot Chomette



## Mode d'intervention Courpière

### **Un périmètre centre ancien**

- Action incitative sur l'ensemble du périmètre avec des subventions majorées à l'acquisition, à la remise en état de logements vacants et à la rénovation des logements locatifs.

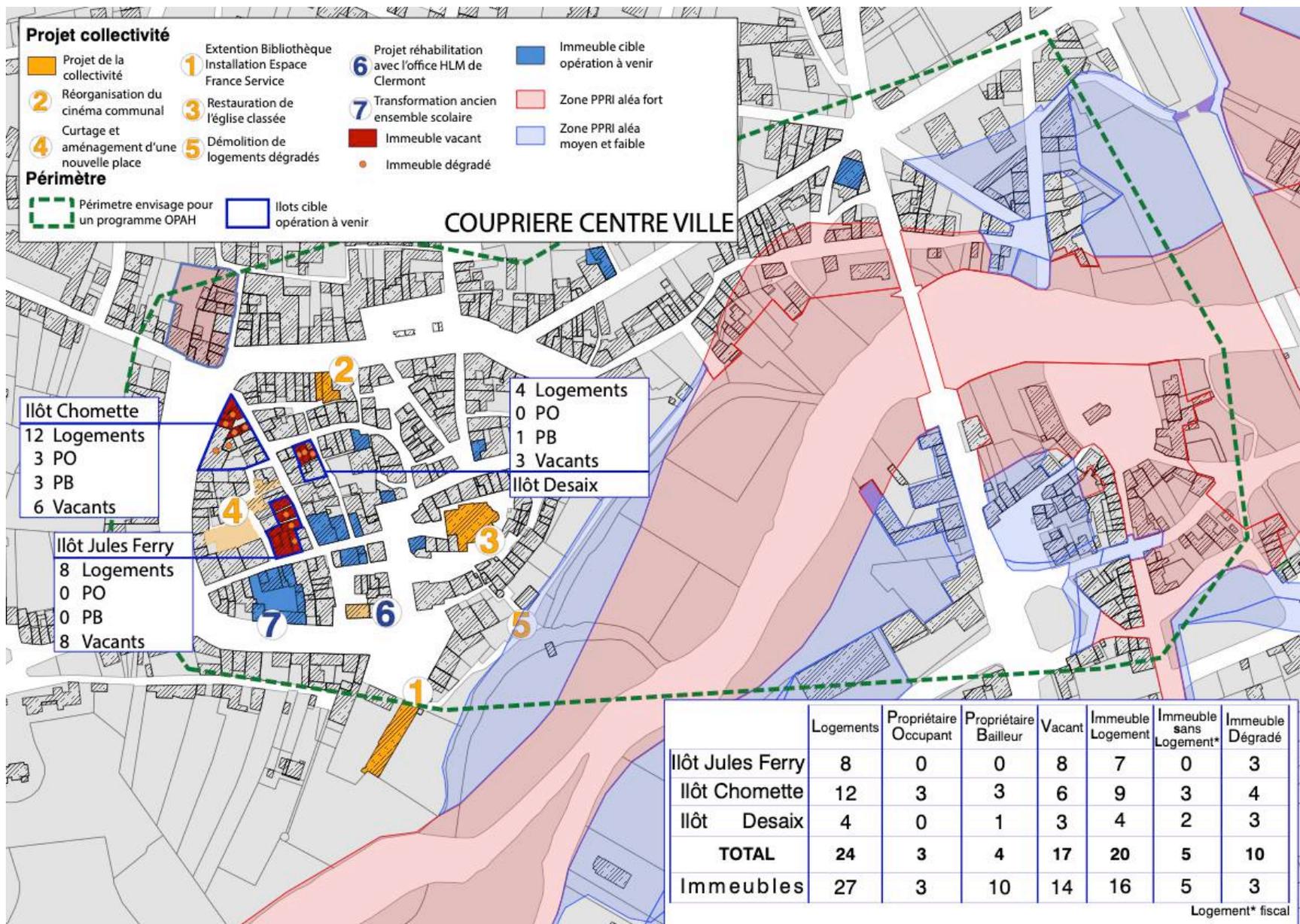
### **Des îlots d'intervention prioritaires**

**Quel est le devenir du patrimoine bâti du centre médiéval, où l'on observe une augmentation de la vacance et sa prégnance dans certains îlots ?**

- Temps de réflexion et de conception avec les partenaires ( ABF) : développer la connaissance du bâti (habitat et remises), sa typologie, les caractéristiques de la construction, et les possibilités d'intervention permettant de créer des logements habitables, confortables, tout en valorisant les éléments patrimoniaux intéressants. Définir un ou des modes d'intervention (curetage léger en cœur d'îlot, recomposition des logements, espace d'agrément, ...).
- Action coercitive sur certains immeubles très dégradés (action de police du maire ou du préfet) et sur les immeubles vacants peu entretenus (DUP de travaux) qui sont dans des îlots ou secteurs stratégiques.

**Mener en parallèle les projets urbains et sociaux : services, équipement, espace publics et de soutien aux activités**

# Courpière Ilots cibles



## Moyens spécifiques à Courpière

- **Animation OPAH RU (multisites)**
- Analyse et suivi des îlots et des immeubles repérés sur le périmètre,
- **Travail par îlot** ; visite avec les propriétaires, dans l'objectif de recomposer et proposer des logements qualitatifs : recueil de leurs souhaits, seront-ils partenaires ou vendeurs ? étude de faisabilité détaillée. Mission à réaliser la première année de l'OPAH et à suivre et à actualiser régulièrement avec les partenaires ( commune, opérateur concession, ..),
- Suivi et visite du permis de louer et des visites PDLHI en coordination avec la commune (RSD et police du maire), de la CAF (décence) et de l'ARS (insalubrité)
  
- **Etude DUP (multisites)**  
Décision de la commune et délégation de réalisation à la communauté de communes :
  - Mise en place pour la décision communale/intercommunale de 6 mois à 1 an,
  - Etude et arrêté préfectoral 1 an
  
- **Concession animation SPLA ou EPF,..( multisites)**  
Acquisition, portage, permis projet / revente ( 5 à 10 ans).

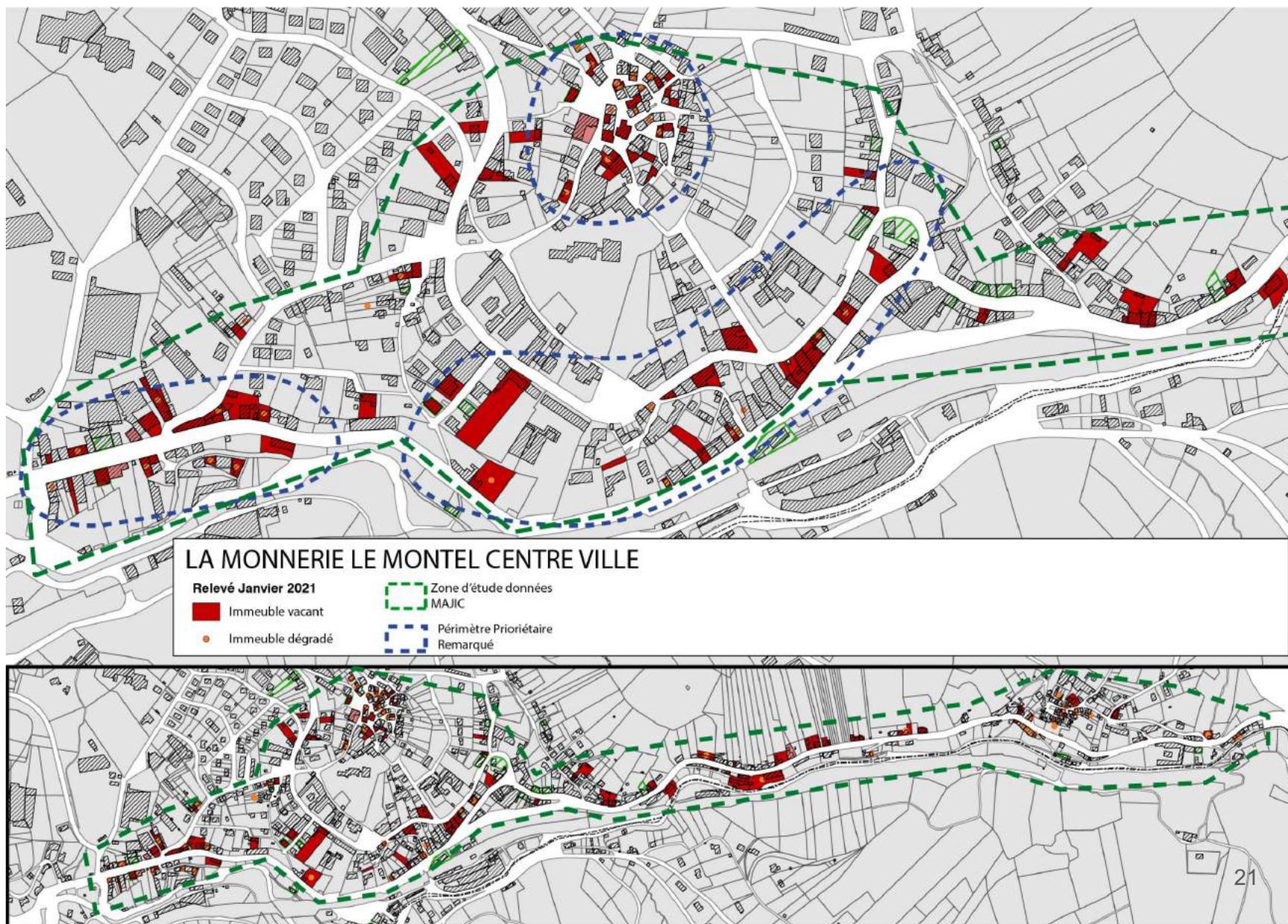
# La Monnerie Le Montel

## ANALYSE DU CENTRE-BOURG DE LA MONNERIE LE MONTEL

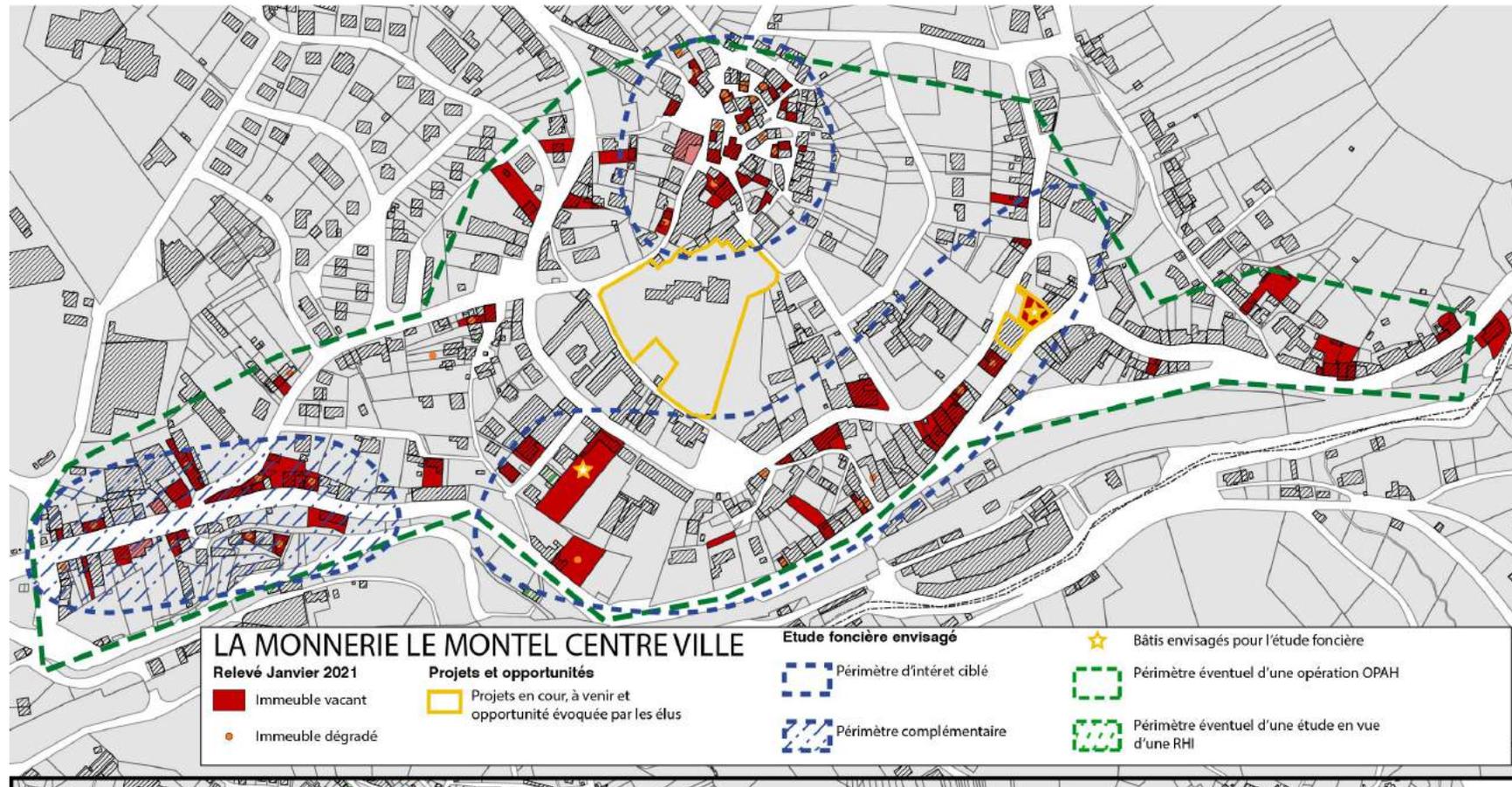
ANALYSE DU CENTRE-BOURG DE LA MONNERIE LE MONTEL			
atouts et handicaps du centre-bourg		Atouts	Handicaps
	patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimoine bâti de qualité moyenne, ensemble assez cohérent au centre-bourg</li> <li>- patrimoine assez disparate au Montel</li> </ul>	Patrimoine industriel vacant intégrer à la ville
	espace public, trame viaire, stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- espace public autour rue de Gare avec potentialités.</li> <li>- Plan-guide réalisé dans le cadre de « Habiter autrement les centres-bourgs »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace public rue de la Gare et autour de l'ancienne gare insuffisamment aménagées.</li> <li>- Entrée Ouest de la commune peu marquée</li> </ul>
	habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- existence d'une demande de locatif,</li> <li>- marché de la vente : prix très bas, quelques investisseurs</li> <li>- 1 établissement pour personnes âgées</li> <li>- 1 immeuble appartenant à la commune très bien restauré dans le centre (3 studios, 3 T3 ou T4, 2 surfaces commerciales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vacance élevée, taux de dégradation notable au Montel, à l'Est, et en entrée de bourg à l'Ouest</li> <li>- rue du 11 novembre et autour, 80 logements dont les eaux usées se déversent dans la Durolle.</li> <li>Plan de Prévention du Risque Inondation</li> </ul>
	activités, commerces, services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux de service et commerciaux bien situés (rue de la Gare)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un tissu commercial qui survit difficilement (la moitié des surfaces commerciales est vacante)</li> </ul>

potentialités et risques pour projets d' habitat et d' aménagement		Potentialités	Risques
	habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volonté de la commune d'aider à la réfection de façades, et à proposer des incitations financières à l'installation de jeunes accédants.</li> <li>- aides à l'acquisition : la commune subventionne l'équipement d'un lotissement de 6 lots (vendus 5€/m2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- concurrence des constructions neuves,</li> <li>- augmentation du nombre de propriétaires indécis</li> <li>- poursuite de l'augmentation de la vacance,</li> </ul>
	activités, commerces, services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- linéaire rue de la Gare à renforcer.</li> <li>- centre de santé en projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation possible du nombre de surfaces commerciales vacantes.</li> <li>- concurrence du Carrefour Market Chantelauze.</li> </ul>
	aménagement, mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ensemble rue de la Gare/de Lyon a fait l'objet d'une étude d'aménagement.</li> <li>- la commune est propriétaire de plusieurs friches industrielles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- endettement élevé de la commune.</li> <li>- isolement des habitants (personnes âgées et jeunes)</li> </ul>

Carte présentée  
lors de l'entretien  
23/02/2020



## Carte de synthèse de l'entretien



Accompagner le projet social (actions de formation pour les jeunes, ...) Centrer les interventions au centre bourg, dans la proximité des services, équipements et des commerces, des interventions modulées par périmètre

## Mode d'intervention La Monnerie Le Montel

### **Un périmètre centre ancien**

- Action incitative sur l'ensemble du périmètre avec des subventions majorées à l'acquisition, à la remise en état de logements vacants et à la rénovation des logements locatifs.

**Ilot 1, le cœur de la Monnerie** : Renforcer les actions en cours avec la réhabilitation des bâtis de qualité permettant la création de quelques logements locatifs et d'espaces récréatifs ou commerciaux dans les RDC avec une action incitative et une action d'acquisition sur les bâtis de qualité non entretenus.

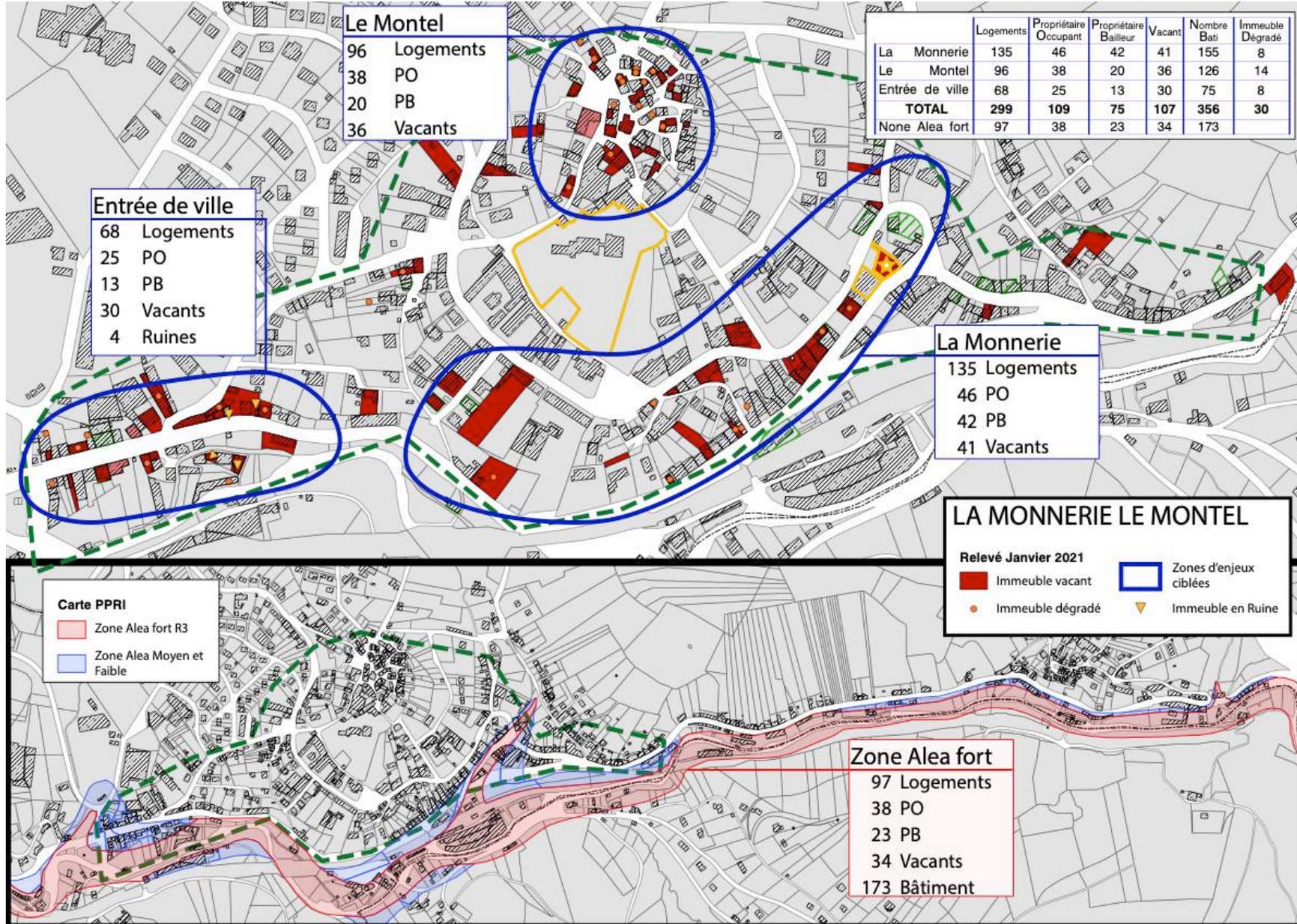
**Ilots 2 et 3 entrée de ville (rue de la Roulière) et le secteur Montel** ; Quartier d'habitat ayant potentiellement des logements indécents, indignes, à veiller.

- Action coercitive sur certains immeubles très dégradés (action de police du maire ou du préfet) Ilots 2 et 3

**Secteur PPRI : quelques maisons du bourg sont en zone rouge aléa fort, dans le règlement**, les travaux acceptés dans cette zone sont uniquement l'entretien toiture façade et travaux intérieurs et de mise en sécurité lié aux risques d'inondation. Ces travaux seront-ils subventionnables par l'Anah?

**Mener en parallèle les projets urbains et sociaux** : aménagement des services d'équipement, d'espace public ; soutien aux activités

# La Monnerie Le Montel secteurs cibles



## Moyens spécifiques à La Monnerie Le Montel centre

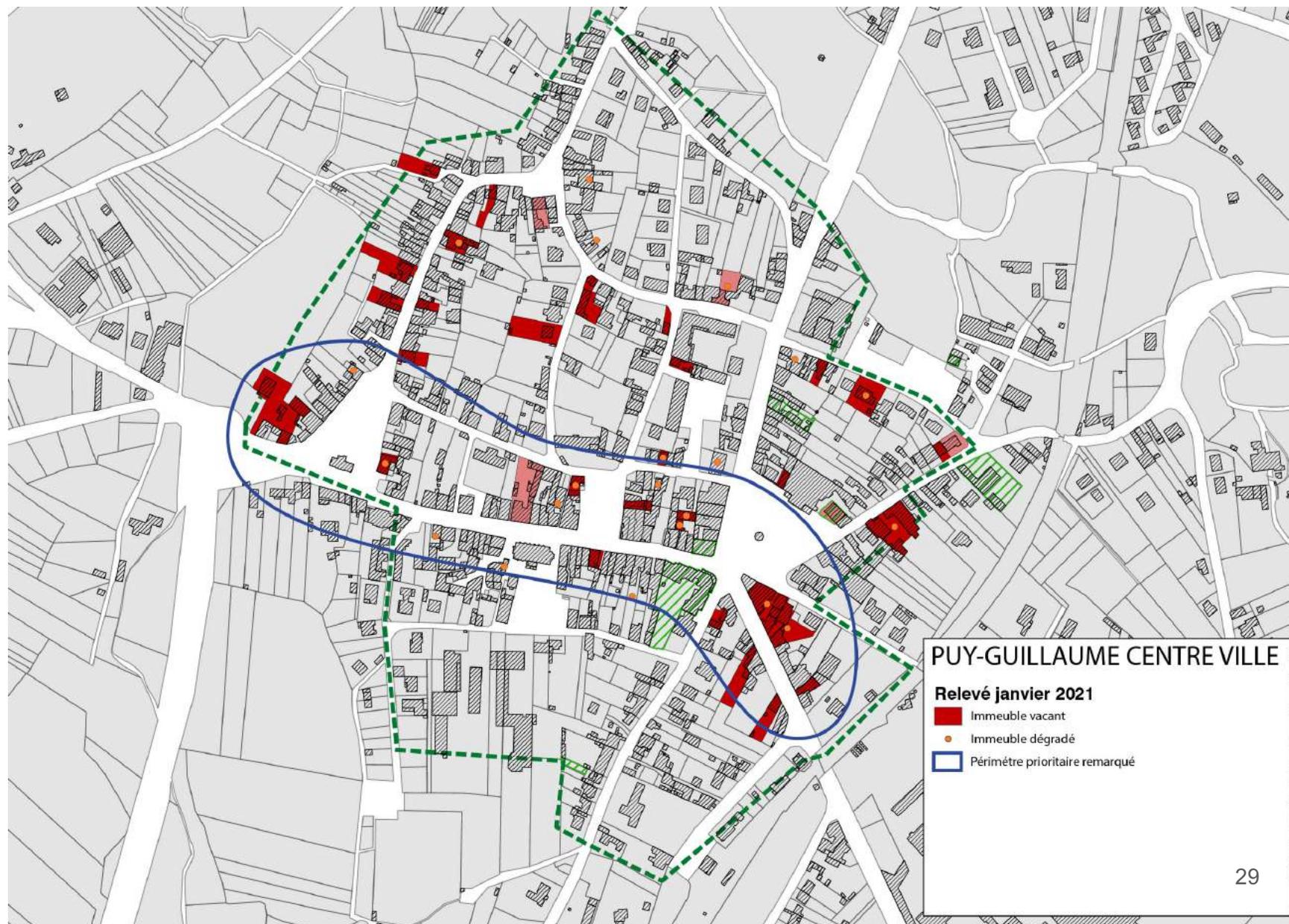
- **Animation OPAH ou OPAH RU (multisites)**
  - Analyse et suivi des immeubles repérés sur les périmètres et îlots
  - Veille avec les partenaires (CAF, FSL) et mise en place du permis de louer
  - Bâti en mauvais état et (souvent) vacant, suivi de l'évolution et mises en place de mesure de police si nécessaire, rencontre avec les propriétaires
  
  - **Appui à la commune**
  - Veille sur les permis, DP et travaux sans demande
  - Suivi des DIA, rencontre avec les acquéreurs
  
  - **Concession SPLA ou EPF,..( multisites)**
- Acquisition, portage, permis projet / revente ( 5 à 10 ans)

# Puy Guillaume

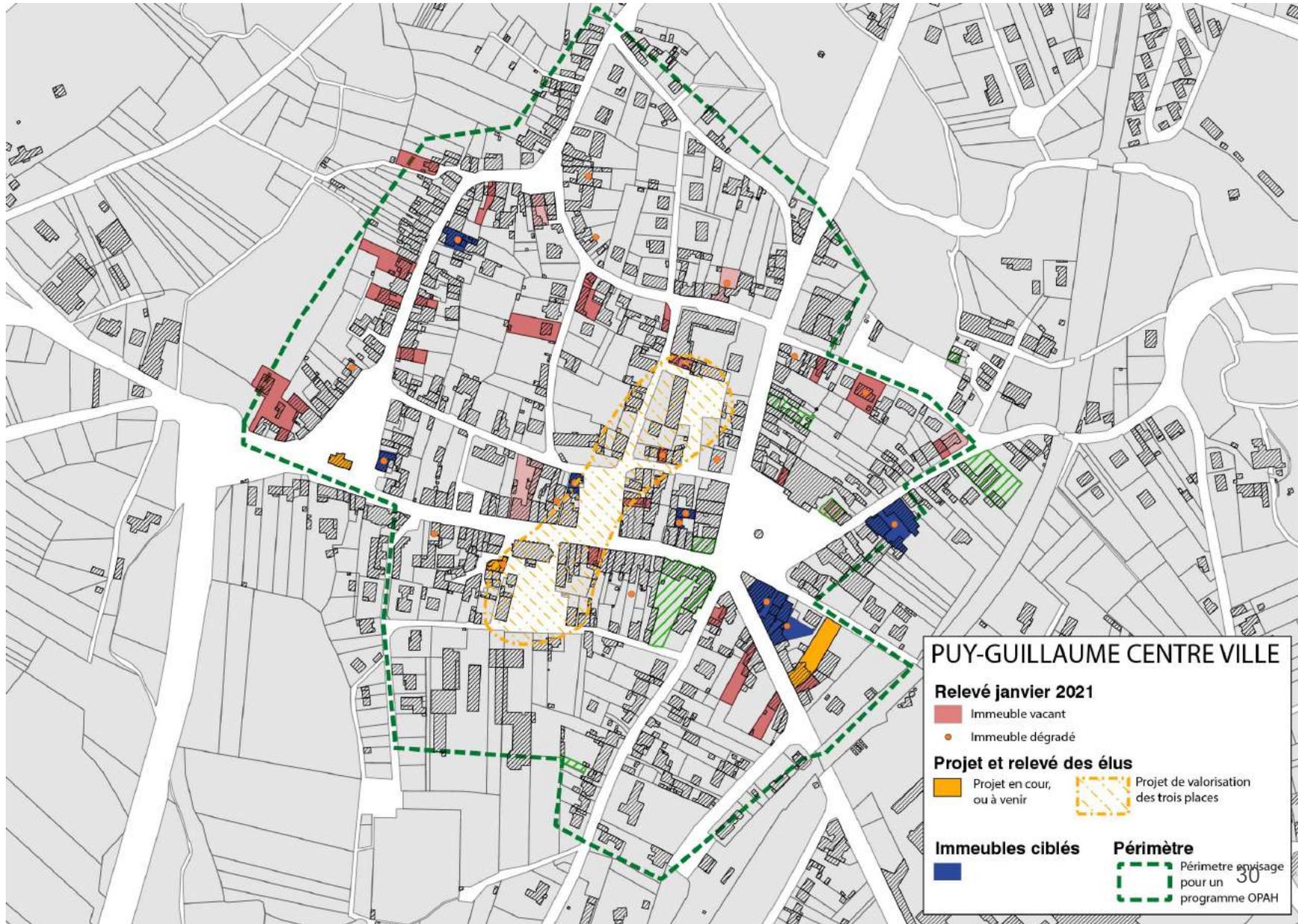
ANALYSE DU CENTRE-BOURG DE PUY GUILLAUME			
atouts et handicaps du centre-bourg		Atouts	Handicaps
	patrimoine	- patrimoine bâti de qualité architecturale moyenne, ensemble assez cohérent	
	espace public, trame viaire, stationnement	- plusieurs places d'espace public au centre - places de stationnement nombreuses, plusieurs parkings	- traversée permanente du cœur de bourg par véhicules lourds, - places publiques (Eglise, République) peu aménagées.
	habitat	- vacance moyenne, taux de dégradation moyen - existence d'une demande de locatif, - marché de la vente parc ancien non rénové: prix très bas (logements à <20 k€ et à <50 k€), - parcelles peu denses autour du cœur de bourg - 3 établissements pour personnes âgées	- existence de quelques bailleurs indécents ; - quelques parcelles trop denses cœur de bourg, (zone commerciale Claussat/République) ; - multipropriétaires patrimoniaux sans logique d'investissement.
	activités, commerces, services	- pas de centre commercial, politique de soutien du tissu commercial existant, linéaires protégés, - tissu commercial existant actif, attractif - locaux de service et commerciaux bien situés - marché forain actif (dominante alimentation) - tissu dense de professionnels de santé, - regroupement de nombreux services au centre	- un début de vacance des surfaces commerciales et de services rue Claussat, - surfaces de locaux commerciaux trop réduites.

potentialités et risques pour projets d' habitat et d' aménagement		Potentialités	Risques
	habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forte vacance d'immeubles du cœur (34%) ;</li> <li>- plusieurs poches d'habitat très dégradé + vacant potentiel opérations ORI,</li> <li>- projet OHLM, + projet promoteur privé école...</li> <li>- présence de plusieurs agences immobilières,</li> <li>- demande de locatif supérieure à l'offre,</li> <li>- parcelles peu occupées jouxtant le centre, zone pouvant être densifiée,</li> <li>- plusieurs immeubles propriétés de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- concurrence des constructions neuves,</li> <li>- augmentation de la vacance et de la dégradation,</li> <li>- degré d'engagement du partenariat avec Bailleur social et promoteurs investisseurs.</li> </ul>
	commerces, services, activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- linéaire <u>RdC</u> commercial protégé : locaux vacants sur <u>Bdvs</u> pouvant accueillir activités et services (par ex. acquisition par commune d'une parcelle pour extension cinéma)</li> <li>- linéaire <u>RdC</u> non protégé (ex : rue de la République) : transformation de <u>RdC</u> en locaux annexes ou logements sous conditions et accompagnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concurrence des zones commerciales</li> <li>- Augmentation de la vacance de locaux <u>RdC</u> dans le linéaire <u>RdC</u> commercial protégé.</li> </ul>
	aménagement, mobilité, stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volonté de la commune de mener une étude mobilité-stationnement,</li> <li>- important potentiel spatial d'aménagement des <u>Bds</u> Vercingétorix et Gambetta,</li> <li>- projet à l'étude : piste cyclable rejoignant Thiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationnement anarchique, maintien de la prégnance de la voiture au détriment des mobilités douces</li> </ul>

Carte présentée  
lors de l'entretien  
25/02/2020



# Carte de synthèse de l'entretien



# Mode d'intervention et moyens spécifique Puy Guillaume

## Mode d'intervention

### **Un périmètre centre ancien**

Action incitative sur l'ensemble du périmètre avec des subventions majorées à l'acquisition, à la remise en état de logements vacants et à la rénovation des logements locatifs. Immeubles ciblés à confirmer (action foncière amiable ou DUP).

**Un périmètre cerné autour du projet de valorisation des 3 places** : comprenant la démolition de l'îlot à proximité de l'église et le traitement ( amiable ou DUP) du bâti vacant et dégradé (angle parking place Dassaud) et de la maison vacante en cœur d'îlot, avec accès par rue de la République ?

## Des moyens

### **Animation OPAH ou OPAH RU (multisites)**

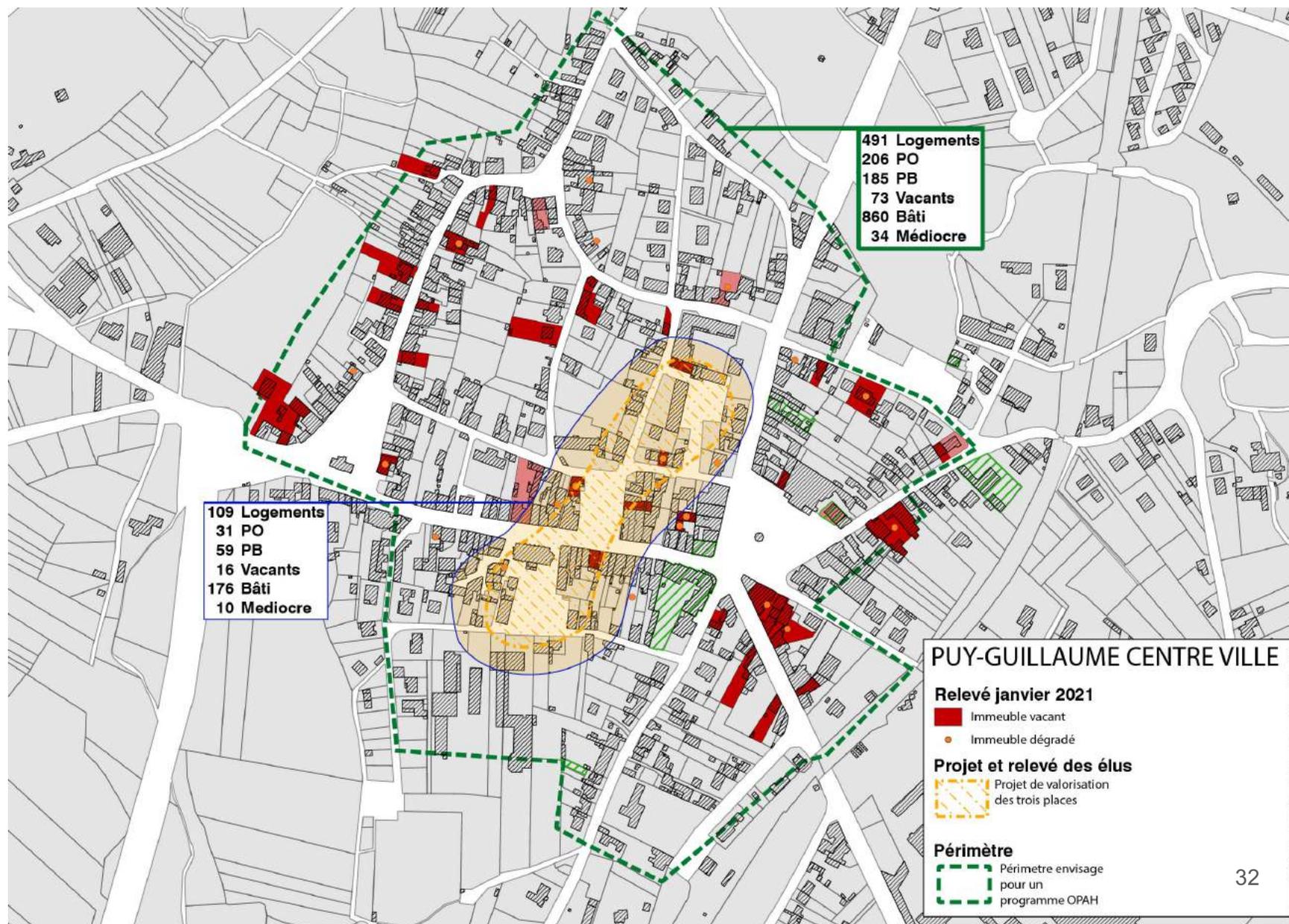
Analyse et suivi des immeubles repérés vacants, suivi des DIA, courrier d'information aux acquéreurs.

### **Concession SPLA ou EPF,..( multisites)**

Acquisition, portage, permis projet / revente ( 5 à 10 ans).

# Puy Guillaume

## Secteur cible



## A valider à cette étape de l'étude

- Le mode d'intervention ciblée sur les communes de Courpière, La Monnerie Le Montel et Puy Guillaume avec un dispositif d'OPAH RU, qui nécessite que les collectivités engagent des actions concrètes favorisant l'investissement et l'engagement des propriétaires avec notamment :
  - Un projet urbain et social (services, équipements, espaces publics, commerces) mené en parallèle,
  - une action foncière (DUP, acquisition amiable) pour résoudre les problèmes les plus prégnants (bâti vacant et dégradé),
- Les périmètres du dispositif, les îlots et immeubles prioritaires.

## 2 - Stratégie opérationnelle sur le territoire

### Deux types d'intervention

- **Les secteurs prioritaires, les centralités des pôles principaux** : Thiers , Courpière, Puy Guillaume, La Monnerie Le Montel, environ 3200 logements et 31% de vacants.
  - > **OPAH et OPAH RU** , permettant une intervention ciblée et coordonnée avec d'autres dispositifs en vue de développer un parc occupant et locatif de qualité répondant aux besoins de proximité des habitants, ou de nouveaux venus, avec les services et les commerces.
  
- **Le reste du territoire**, environ 21000 logements agglomérés ou diffus, 17% de vacants
  - > **PIG** visant à répondre à l'ensemble des ménages du territoire, en dehors des opérations ciblées (OPAH, OPAH RU, ..), avec des priorités restant d'actualité au regard des besoins du territoire (une action conduite sur le long terme).

## Les secteurs prioritaires et les îlots et immeubles ciblés

Données des périmètres en OPAH				Données fichiers foncier 2019								
Nombre immeuble												
Périmètre	Av. logt	Absenc e de lgt fiscal	Nbre lgt	Nbre vacant	vacant 2 ans	vacant 5 ans	locatif	PO	nmedi ocre	copro	nbr lgt copro	hlm
<b>Courpières centre</b>			<b>742</b>	<b>232</b>	<b>160</b>	<b>109</b>	<b>309</b>	<b>181</b>	<b>74</b>	<b>20</b>	<b>96</b>	<b>43</b>
<b>dont Ilots</b>												
Chomette	9	4	12	6	2	6	3	3	2	0		
Desaix	4	2	4	3	3	2	0	1	3	0		
Jules Ferry	7		8	8	5	4	0	0	3	0		
<b>Total Ilots</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>dont imm. ciblé</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>1</b>		
<b>La Monnerie centre</b>			<b>459</b>	<b>151</b>	<b>109</b>	<b>71</b>	<b>116</b>	<b>179</b>	<b>42</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>0</b>
La Monnerie	87	80	135	41	31	20	42	46	12	5	9	0
Le Montel	75	68	96	36	29	22	20	38	14	1	3	0
Entrée de ville	38	52	68	30	17	15	13	25	13	3	6	0
<b>dont Total Ilots</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>299</b>	<b>107</b>	<b>77</b>	<b>57</b>	<b>75</b>	<b>109</b>	<b>39</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	
<b>Puy Guillaume</b>			<b>491</b>	<b>73</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>195</b>	<b>206</b>	<b>34</b>	<b>5</b>	<b>26</b>	<b>65</b>
perimetre 2	62	57	109	16	4	4			10			15
<b>Dont imm. ciblé</b>	<b>8</b>		<b>16</b>	<b>4</b>		<b>2</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>0</b>		
<b>Total 3 pôles</b>			<b>1692</b>	<b>456</b>	<b>305</b>	<b>205</b>	<b>620</b>	<b>566</b>	<b>150</b>	<b>43</b>	<b>152</b>	<b>108</b>
Thiers iris centre 2015												
<b>Thiers centre</b>			<b>1459</b>	<b>521</b>			<b>660</b>	<b>223</b>				

## Un accompagnement à renforcer à toutes les échelles

- **Développer la communication locale et les « cibles » stratégiques** : mobiliser les logements vacants, les propriétaires bailleurs et les investisseurs via des réseaux spécifiques (sociaux, fédérations de propriétaires, club des investisseurs...); Associer les propriétaires bailleurs à cette action, chacun pouvant y trouver du sens : créer du logement locatif accessible, améliorer le confort des ou de son logement, diminuer les consommations d'énergie.
- **Activer un ensemble de relais** permettant le repérage des situations de mal logement, de logements « énergivores », (PDLHI, LHI locaux, FSL, CAF, travailleur sociaux, médicaux sociaux, fournisseurs d'énergie, communes...).
- **Mettre en place l'information, le premier accueil d'éligibilité**, une entrée à partir du territoire, un numéro unique ? (hors la plate-forme nationale de l'Anah et Le SARE dédié à la maîtrise de l'énergie qui vont renvoyer directement aux opérateurs) : la maison de l'habitat pourrait recenser et vérifier l'éligibilité des PO et locataires aux aides des dispositifs opérationnels en cours sur le territoire et les transfère aux opérateurs (sous forme de fiches,..).
- **Poursuivre et développer les missions d'accompagnement technique, financière et sociale qui font la valeur ajoutée des opérateurs de terrain**. Un suivi qualitatif à maintenir et à systématiser.

## **Un dispositif à renforcer sur les pôles ciblés**

- Poursuivre et renforcer le club des investisseurs, les partenariats avec les acteurs
- Suivre les demandes de conventionnement sans travaux et du permis de louer
- Développer le permis de louer et la médiation auprès des bailleurs afin d'améliorer le parc locatif privé

## **Les subventions TDM à orienter**

### **Sur les pôles urbains et relais retenus ( y compris OPAH RU centre de Thiers)**

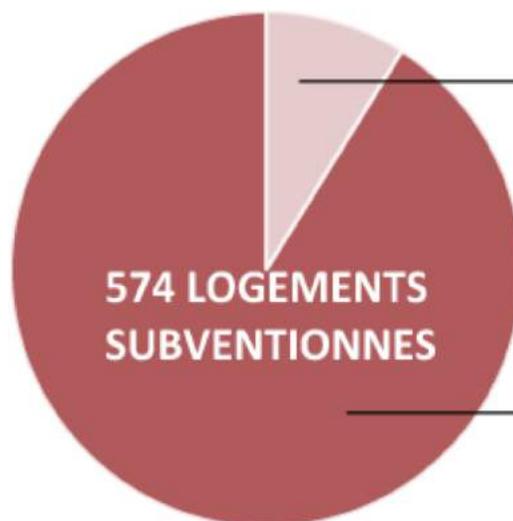
- Production de logements locatifs en mobilisant le vacant ; abondement de 20%
- Curetage léger, 50% d'un plafond de 10 000 euros (opah ru Courpière) (Thiers)
- Création de locaux commun en RDC ; 50% d'un plafond de 10 000 euros (opah ru Thiers)
- Favoriser et organiser l'accession à la propriété

### **Sur le territoire du PIG**

- Favoriser et organiser l'accession à la propriété dans l'ancien (dispositif à organiser avec les partenaires locaux (notaires, agences, les entreprises, Action logement )

# Rappel: Bilan des opérations PIG et OPAH

Logements subventionnés sur le territoire de 2016 à octobre 2020



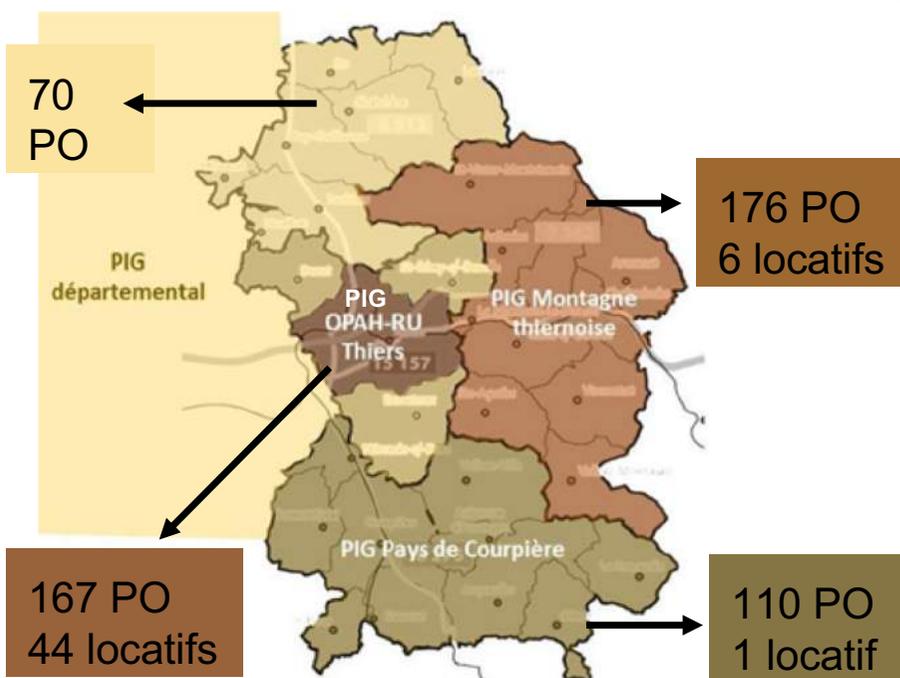
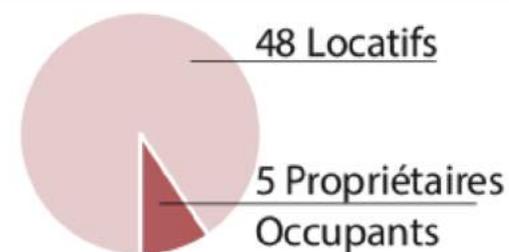
## 51 LOGEMENTS LOCATIFS

Commune Thiers		Autres Communes
Dans centre ancien	Hors centre ancien	
30	28	3

## 523 PROPRIETAIRES OCCUPANTS

TRAVAUX	précarité énergétique	autonomie	autre
315	99	109	

## 53 LOGEMENTS VACANTS AVANT TRAVAUX



**5 945 000 € travaux réalisés**

- 3 392 000 € subventions ANAH
- 431 000 € subventions CC

## Proposition des objectifs quantitatifs

Travaux	Projet 2021- 25		Centre Thiers	les poles *	Les autres communes	
	Objectifs	5 ans	par an	par an	par an	Locatifs* agglomération pôles
						par an
<b>Logements locatifs vacants</b>	<b>130</b>	<b>26</b>	15	6	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Logements locatifs occupés</b>	<b>45</b>		3	2	4	
<i>dont Indigne</i>	25		2	1	2	
<b>Logements des propriétaires occupants</b>	<b>470</b>	<b>94</b>	15	10	69	
<i>dont travaux lourds</i>	27	5,4	1,4	1	3	
<i>dont Amélioration Autonomie</i>	97	19,4	3,4	4	12	
<i>Amélioration Performance énergie</i>	330	<b>66</b>	7	5	54	
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>120</b>	33	18	73	5
<i>Amélioration Performance énergie</i>	460	<b>92</b>	22	11	54	
<i>dont indigne</i>	52		3,4	2	5	
*Périmètre centre Courpières, Puy-Guillaume, La Monnerie,						
<b>Total 5 ans</b>	<b>645</b>		<b>165</b>	<b>90</b>	<b>365</b>	<b>25</b>

**Foncier** pendant 5 ans : Animation d'une dizaine d'immeubles visés par des DUP sur Courpière , et une dizaine d'acquisition sur les 3 communes avec portage des opérations d'acquisition.

## Evaluation des fonds

<b>Travaux</b> Projet 2021- 25			<b>OPAH</b> Centre Thiers	<b>OPAH</b> les poles *	<b>PIG</b> territoire
<b>Evaluation des Fonds aux travaux</b>	<b>5 ans</b>	<b>par an</b>	<b>par an</b>	<b>par an</b>	<b>par an</b>
Anah	7 950 000 €	1 590 000 €	500 000 €	280 000 €	810 000 €
TDM	2 350 000 €	470 000 €	200 000 €	110 000 €	160 000 €
Evaluation ingenierie	1 025 700 €	205 140 €	107 840 €	31 000 €	66 300 €
<b>Prévu TDM à partir de 2018?</b>	Total				
	5 ans	<b>Moye. par an</b>	<b>Moye. par an</b>	<b>Moye. par an</b>	
Fonds aux travaux	1 899 552 €	379 910 €	183 500 €	196 410 €	
Ingenierie	809 106 €	161 821 €	107 840 €	53 981 €	
<b>Consommé TDM depuis 2016</b>					
ANAH	5 447 105 €	1 089 421 €	326 727 €	762 694 €	
TDM fonds aux travaux	539 145 €	107 829 €	12 000 €	95 829 €	
Ingenierie	809 106 €		107 840 €		

**Foncier pendant 5 ans** : convention avec EPF ou constitution d'une SPLA (société publique locale d'Aménagement)

Animation de 10 immeubles en DUP sur Courpière, et acquisition et portage d'une dizaine d'immeuble sur les 3 communes (environ 100 000 euros /an)

## Phase 3 et 4 : Définition fine de la stratégie opérationnelle d'intervention et convention

Un programme d'actions et des dispositifs différenciés : communes urbaines, bourgs-centres, communes rurales et communes de montagne

### Thiers et les Bourgs-centres

- Une cartographie des bourgs-centres : repérage des interventions bâti et îlot
- Les stratégies opérationnelles : incitative, coercitive (RHI, ORI, THIRORI), mobilisation des acteurs privés, organismes HLM, aménageurs
- Les thématiques d'intervention : lutte contre l'habitat indigne, accession à la propriété, traitement des copropriétés dégradées, précarité énergétique, adaptation des logements des personnes âgées et à mobilité réduite,...
- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs : Logements vacants à priorités, secteurs d'intervention, type de travaux, Copropriétés à requalifier, à surveiller.
- Les actions d'accompagnement que la commune souhaite articuler (aménagement des espaces publics, stationnements, revitalisation du tissu commercial).

### Sur l'ensemble du territoire

- Les thématiques d'intervention
- Le schéma du dispositif de lutte contre l'habitat indigne (démarche, moyens, acteurs)
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs : Logements locatifs et logements des propriétaires occupants à réhabiliter : type de travaux, besoins d'accompagnement spécifiques.

L'organisation des dispositifs, les moyens humains et financiers pour chaque dispositif

Le dispositif d'animation proposé

### Le projet de convention

de la (ou des) procédure(s) opérationnelle(s) choisie(s) (PIG, OPAH, OPAH RU), entre la Communauté<sup>2</sup> de Communes, les communes, l'État et l'Anah. La ou les procédures pourront comprendre des sous-secteurs comportant des natures d'intervention/animation différenciées (l'OPAH RU pourra en outre être couplée à des dispositifs plus coercitifs).

### Mobilisation des acteurs publics et privés

Contacts et rdv au démarrage de l'étude, invitation réunion de présentation du diagnostic, intégrer les éléments permettant une définition précise de leur contribution.

Sur la base du projet (ou des projets) de convention, nous apporterons un appui à la Communauté<sup>2</sup> de communes afin qu'elle puisse :

- Organiser une réunion d'information à l'attention des acteurs locaux publics et privés à mobiliser
- Négocier avec les financeurs potentiels (Etat, Anah, Conseil régional, Conseil départemental, Ville, ...) sur les objectifs et les enveloppes budgétaires à réserver, par type de financement et par année.