

Mâconnais-Beaujolais Agglomération

Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de
renouvellement urbain (Opah-Ru) Cœur de Ville

Période 2026-2031

Convention n°.....signée le.....

La présente convention est établie :

Entre

Mâconnais-Beaujolais Agglomération (EPCI), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son vice-président délégué à l'Habitat, Monsieur Patrick Buhot,

l'État, représenté par Monsieur Dominique Dufour, Préfet du département de Saône-et-Loire,

la Ville de Mâcon, représentée par Monsieur Jean-Patrick Courtois, Maire,

le Département de Saône-et-Loire, représenté par Monsieur André Accary, Président,

Action Logement Services BFC, représenté par Monsieur Florent Trublet, Directeur Régional,

et

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Dominique Dufour, Préfet du département de Saône-et-Loire, délégué de l'agence dans le département et dénommée ci-après « Anah »,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées de Saône-et-Loire, adopté le 25 juin 2018,

Vu le Programme local de l'habitat de MBA, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2019,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Mâcon, n°DEL_129_2018 du 16 octobre 2018 et n°DEL_069_2024 du 08 juillet 2024, portant sur la signature de la convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville de Mâcon,

Vu la convention-cadre pluriannuelle du programme Action cœur de ville de Mâcon, signée le 22 octobre 2018,

Vu l'avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle du programme d'Action cœur de ville de Mâcon,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Mâcon du 8 décembre 2025,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire de MBA, maître d'ouvrage de l'opération, du 4 décembre 2025,

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du Département de Saône-et-Loire du 6 mars 2026 adoptant la présente convention et autorisant le Président à la signer,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Saône-et-Loire, en application de l'article R321-10 du code de la construction et de l'habitation, du 19 janvier 2026,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région du 22 décembre 2025,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opah-Ru du 5 janvier 2026 au 5 février 2026 au siège de MBA et de la Ville de Mâcon en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule.....	6
Le contexte	6
Le territoire	9
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	12
Article 1 - Dénomination, périmètre et champ d'application	12
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération	13
Article 2 - Enjeux.....	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	15
Article 3 - Volets d'action	16
3.1. Volet immobilier	16
3.2. Volet foncier	21
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	22
3.3.1. Descriptif du dispositif.....	22
3.4 Volet social	25
3.5. Volet copropriétés (dont copropriétés fragiles ou en difficulté)	27
3.6. Volet énergie et précarité énergétique	28
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	31
3.8 Volet patrimonial et environnemental	32
3.9 Volet accession à la propriété dans l'ancien.....	34
3.10 Volet urbain, économique et développement territorial : le plan « Action cœur de ville »	35
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	38
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	38
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	39
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	42
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	42
5.1. Financements de l'Anah.....	42
5.2. Financements de MBA, maître d'ouvrage.....	43
5.3 Financements du Département de Saône-et-Loire	46
5.4 Financements de la Ville de Mâcon	48
Article 6 - Engagements complémentaires	53
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	53
Article 7 - Conduite de l'opération	53
7.1. Pilotage de l'opération	53
7.2. Suivi-animation de l'opération	55
Mission de gestion des aides de MBA et des partenaires et articulation avec les dispositifs existants.....	60
Chapitre VI – Communication.	61
Article 8 - Communication	61
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	62
Article 9 - Durée de la convention	62

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	62
Article 11 - Transmission de la convention	62
ANNEXES	~~65~~ 64
Annexe n°1 : Périmètre de l'opération	~~66~~ 65
Annexe n°2 : Synthèse du suivi des objectifs et indicateurs de la convention	~~67~~ 66
1. Volet immobilier.....	~~67~~ 66
2. Volet foncier	~~67~~ 66
3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	~~67~~ 66
4. Volet social	~~68~~ 67
5. Volet copropriétés (dont copropriétés fragiles ou en difficulté).....	~~68~~ 67
6. Volet énergie et précarité énergétique.....	~~68~~ 67
7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	~~69~~ 68
8. Volet patrimonial et environnemental	~~69~~ 68
9. Volet accession à la propriété dans l'ancien.....	~~69~~ 68
10. Volet urbain et développement territorial	~~69~~ 68
Annexe n°3 : Tableau de synthèse des objectifs Opah et financements.....	~~70~~ 69
Annexe n°5 : Liste des immeubles éligibles aux financements Anah copropriétés en difficulté.....	~~77~~ 76

Préambule

Le contexte

La Communauté d'Agglomération Mâconnais-Beaujolais Agglomération comporte 39 communes réparties sur deux départements (Ain et Saône-et-Loire) et deux régions (Bourgogne-Franche-Comté et Auvergne-Rhône-Alpes). Elle recensait 78 980 habitants en 2021.

La Ville de Mâcon constitue la ville-centre du territoire de l'agglomération, accueillant près de la moitié de la population intercommunale (34 759 habitants en 2022). Préfecture du département de Saône-et-Loire, la commune demeure le pôle d'attractivité majeur du sud de la Bourgogne de par sa situation géographique privilégiée au carrefour des axes de communication, sa fonction administrative et ses équipements.

Le centre-ville de Mâcon, pôle résidentiel et commercial historique du territoire, est situé en bord de Saône. Le quartier présente un patrimoine architectural remarquable et diversifié. Son développement a principalement été structuré par la topographie marquée du site et la rivière.

A l'instar de nombreuses villes moyennes du territoire national, le centre-ville de Mâcon a connu une perte progressive d'attractivité au cours de la seconde moitié du XX^e siècle. Engendrée par une évolution des modes d'habiter et de consommer, ce phénomène a entraîné une désaffection d'une partie de la population pour les quartiers centraux au profit de l'offre périurbaine (habitat pavillonnaire et zones commerciales de la périphérie). Ce processus a débouché sur une déqualification progressive du quartier, caractérisée notamment par une érosion démographique, le développement d'un phénomène de vacance des locaux (commerces et logements), un délaissement des immeubles (dégradation du bâti et vétusté des logements) et une augmentation de la part des ménages précaires parfois captifs d'un parc indigne.

Face à ces enjeux, les collectivités locales ont enclenché depuis de nombreuses années un vaste programme de revitalisation du quartier. La mise en œuvre de ce projet global et transversal s'est déroulée en plusieurs phases d'intervention.

Phase 1 du projet de revitalisation (fin des années 2000-2017)

La Ville de Mâcon s'est emparée du problème dès la fin des années 2000 et s'est engagée, avec le soutien de l'agglomération et de ses partenaires, dans un vaste programme de revitalisation :

- la réalisation d'une étude puis la mise en place d'un programme Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) destiné à soutenir le tissu économique et commercial du centre-ville,
- la mise en œuvre progressive, depuis 2009, d'un programme ambitieux de rénovation des espaces publics (notamment l'aménagement de la place Saint-Pierre),
- la réalisation d'une étude puis la mise en place d'une Opah-Ru sur le centre-ville.

Bien que la collectivité disposait d'une longue pratique des dispositifs d'intervention sur l'habitat privé ancien, les précédentes opérations n'ont pas permis de remédier à un certain nombre de problématiques décelées ou confirmées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (2010-2011) :

- déqualification des parties communes et cours intérieures/densité de cœurs d'îlot,
- présences d'immeubles dégradés et délaissés,
- vacance liée à la perte d'attractivité du parc locatif,
- demandes en logement non pourvues (logements accessibles, offre locative de qualité, ...),
- présence d'un parc potentiellement indigne.

Cette 1^{re} Opah-Ru, conduite entre septembre 2012 et décembre 2017, se voulait donc plus ambitieuse de manière à traiter en profondeur ces dysfonctionnements du parc du centre-ville. Avec pour objectif d'améliorer durablement la qualité résidentielle des logements et immeubles et de mobiliser la vacance pour développer une offre alternative et attirer une nouvelle population, cette volonté s'est traduite par :

- un panel étoffé d'aides financières incitatives aux travaux,
- un volet complémentaire de lutte contre l'habitat indigne,
- un volet complémentaire dit coercitif visant à mobiliser les immeubles dégradés via la procédure d'Opération de restauration immobilière (ORI), et, le cas échéant se substituer au propriétaire pour assurer le recyclage des bâtiments.

Cette opération a permis d'obtenir des résultats satisfaisants en matière de requalification des logements du quartier :

- près de 2,8 millions d'euros de subventions mobilisées pour financer 55 logements locatifs, 63 logements occupés par leur propriétaire et 76 immeubles via le dispositif Actions renforcées de la Ville de Mâcon,
- 39 situations suivies dans le cadre du comité logement indigne,
- 9 immeubles ayant fait l'objet d'Opérations de restauration immobilière dont une partie a été recyclée par la Ville (indirectement via une concession d'aménagement).

Malgré tout, constat a été fait à l'issue de cette 1^{re} Opah-Ru que les efforts restaient à poursuivre afin de requalifier plus massivement l'habitat du quartier.

Phase 2 du projet de revitalisation (2018-2025)

La poursuite du projet global de revitalisation du centre-ville de Mâcon s'est inscrite dans le cadre du projet ministériel Action cœur de ville (ACV), co-porté par MBA et la Ville de Mâcon. Lauréates en 2018 de l'appel à projet, les collectivités ont contractualisé avec leurs partenaires, via une convention-cadre signée le 22 octobre 2018. Celle-ci prévoyait la mise en œuvre d'un programme de 64 actions (pour 120 millions d'euros d'investissement) entre 2019 et 2024. Avec pour objectif une intervention transversale sur le centre-ville de Mâcon, le projet visait à :

- étoffer et renouveler l'offre en logements,
- favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- renforcer la présence des services publics en centre-ville.

De nombreux projets se sont concrétisés depuis la signature de la convention ACV, et notamment :

- la requalification des îlots Laguiche et des Minimes,
- la réalisation de nombreuses opérations immobilières (reconversion de l'ancien hôtel Soufflot, ...),
- la réalisation d'un second programme ambitieux de rénovation des espaces publics.

En matière d'habitat privé, l'intervention sur le quartier s'est poursuivie à travers la mise en place d'une seconde Opah-Ru (2019-2025).

Le portage a, cette fois-ci, été assuré par Mâconnais-Beaujolais Agglomération dans le cadre de sa compétence Habitat et de la déclinaison opérationnelle de son second PLH approuvé en 2019.

A l'exception de quelques ajustements opérationnels, cette seconde Opah-Ru s'est inscrite dans la continuité du 1^{er} dispositif (2012-2017) en termes de stratégies d'intervention et d'objectifs visés :

- élargissement à la marge du périmètre opérationnel dans un souci de mise en cohérence avec le secteur d'intervention retenu pour le programme Action cœur de ville,
- maintien d'un dispositif incitatif renforcé et étoffé visant à soutenir l'amélioration de la qualité résidentielle des logements/immeubles, la remise sur le marché de logements vacants et l'accession à la propriété,
- poursuite du travail de lutte contre le mal-logement pour faire face aux besoins toujours prégnants, et ce, à travers le maintien du volet d'intervention renforcée,
- maintien d'un objectif de mobilisation coercitive des immeubles dégradés du quartier,
- intégration d'une intervention à destination des copropriétés (petites copropriétés fragiles et rénovation énergétique).

Menée de juin 2019 à juin 2025, ce second dispositif s'est traduit par la réalisation de résultats significatifs :

- **3 519 000 millions d'euros de subventions attribuées pour le financement de 244 projets :**
 - o 35 logements locatifs réhabilités,
 - o 32 logements occupés par leurs propriétaires rénovés,
 - o 156 immeubles requalifiés,
 - o 51 ménages accédants soutenus
- **68 situations suivies dans le cadre du comité logement indigne,**
- **14 copropriétés** ayant bénéficié d'un appui renforcé dans le cadre du volet dédié
- **poursuite de l'ORI sur 9 immeubles** (îlot Laguiche notamment)

Lancement de la phase 3 du projet de revitalisation (2026-2030)

En dépit de ces résultats satisfaisants, concrétisés par un regain de population en centre-ville (+ 373 habitants entre 2019 et 2021), Mâconnais-Beaujolais Agglomération et la Ville de Mâcon ont souhaité poursuivre leur intervention à travers le lancement d'une troisième Opah-Ru (objet de la présente convention).

Cette volonté vise à répondre aux objectifs suivants :

- traiter les problématiques persistantes pour lesquelles aucune issue positive n'a pu être trouvée, malgré la conduite de deux phases opérationnelles,
- poursuivre un travail de fond et tenir compte du temps long des projets,
- poursuivre le maintien à domicile des publics existants en adaptant le parc de logements aux enjeux des populations accueillies (amélioration du cadre de vie et des conditions d'habitat, accessibilité, confort énergétique, etc) et en diversifiant l'offre résidentielle, dans un objectif de mixité sociale,
- répondre à de nouveaux enjeux survenus depuis le lancement de la seconde Opah-Ru :
 - o contribuer à préparer le territoire aux impératifs fixés par la loi Climat et résilience (ZAN et interdiction de mise en location des passoires thermiques d'ici à 2034),

- favoriser l'investissement dans un contexte économique (inter)national défavorable ayant entraîné localement un ralentissement de la dynamique de réhabilitation et d'acquisition immobilière,
- pérenniser un dispositif désormais bien identifié du public et ayant rencontré l'adhésion des propriétaires et des professionnels.

Une étude pré-opérationnelle conduite par MBA (2023-2024), confiée au bureau d'études Urbanis, a permis de conforter la volonté de la collectivité. Les besoins et indicateurs de fragilité suivants ont été mis en évidence dans le cadre du diagnostic :

- une augmentation du nombre de petits ménages,
- un maintien de la présence de ménages précaires concentrés dans certains îlots,
- un parc de logements vacants encore important,
- des indicateurs de déqualification d'une partie du parc locatif,
- des besoins de valorisation des immeubles encore conséquents.

La mise en œuvre de cette troisième Opah-Ru s'inscrit dans le contexte suivant :

- prolongation jusqu'au 31 décembre 2026 de la convention Action cœur de ville par la Ville de Mâcon, MBA et leurs partenaires qui permettra la finalisation de la mise en œuvre des projets. Cette 3^e Opah-Ru constitue une des interventions prévues au volet Habitat du programme d'actions,
- déploiement du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) sur le territoire de l'agglomération dans le cadre d'un pacte territorial France Rénov' porté par le PETR Mâconnais Sud Bourgogne. Par le biais de la convention signée le 31 décembre 2024, MBA confie au PETR le soin d'assurer la mission d'information/orientation/premier conseil ('espace conseil France Rénov') et ce, pour l'ensemble des ménages de l'agglomération. Une attention particulière sera portée à la bonne orientation des ménages éligibles vers le dispositif d'Opah-Ru.

Le territoire

Le périmètre de la présente Opah-Ru est sensiblement identique à celui retenu pour le projet Action cœur de ville porté par la Ville de Mâcon, et ce, dans un souci de cohérence d'intervention.

Il est également quasi-identique à celui de la précédente opération programmée, avec un élargissement très ponctuel à quelques tronçons dans une logique de cohérence urbaine (rue Rambuteau/côtés impairs de la rue de Lyon et de la rue des Cordiers/extrémité de la rue Bigonnet/secteur Gare).

Identité urbaine

L'identité urbaine du centre-ville de Mâcon se caractérise par :

- **un développement structuré au fil du temps** par les contraintes géographiques (Saône, plateau de la Baille) et le réseau ferroviaire (axe routier nord/sud dont quais de Saône, axe est/ouest dont rue Rambuteau et rue de la Barre, voie ferrée),
- **un tissu urbain très dense au niveau de l'hypercentre** qui accueille le bâti le plus ancien. Bien que marqué par une prédominance des constructions du XVII^e et XVIII^e siècle, il accueille une diversité de typologies architecturales constituant un ensemble urbain d'une grande richesse architecturale, comme en témoigne le périmètre SPR mis en place en 2021,
- **un tissu plus aéré sur ses franges** correspondant à des périodes d'urbanisation plus récente formant un ensemble hétérogène (développement des faubourgs au XIX^e siècle et densification au XX^e siècle,

- locaux d'activité liés à l'industrialisation progressive),
- **de nombreux tronçons commerçants** qui se maintiennent plus ou moins facilement,
- une organisation marquée par les **nombreux équipements publics et bâtiments religieux**.

Le parc de logements

5 958 logements sur le périmètre de l'Opah-Ru (soit 29 % des logements de Mâcon) :

- 41 % loués par des propriétaires privés,
- 20 % occupés par leur propriétaire,
- 11 % loués par des bailleurs sociaux,
- 20 % de logements vacants,
- 5 % de résidences secondaires,
- 3 % autre occupation (loué gratuit, ...).

Fort de ses 5 958 logements, le parc du secteur concerné par l'Opah-Ru présente une identité marquée et des indicateurs de fragilité :

- un bâti majoritairement très **ancien**,
- une **prédominance du parc de logements locatifs privés**,
- une très grande majorité de **logements collectifs**,
- **une concentration sur le centre-ville du parc privé potentiellement indigne** et des ménages les plus précaires de la commune,
- **des logements majoritairement de petite taille accueillant une population plutôt jeune** par rapport aux quartiers périphériques (population plus âgée et prédominance des grands logements),
- **un fort taux de vacance des logements** (20 % des logements du périmètre d'Opah en 2022 contre 13 % à l'échelle communale) révélateur de la perte d'attractivité du parc du quartier, et plus spécifiquement d'un parc locatif vieillissant (performances thermiques insuffisantes, vieillissement des équipements, aménagements peu qualitatifs, ...),
- une perte de population sur le centre-ville (-5 % entre 2007 et 2019) qui succède à une période d'augmentation (+ 3,2 % entre 1999 et 2007) témoignant d'une **trajectoire démographique fluctuante**,
- **des indicateurs de déqualification d'une partie du parc locatif** (constats terrains, signalements de situations de mal-logement, ...),
- **des besoins de valorisation des immeubles encore conséquents** (façades, toiture, parties communes, cours intérieures, ...) malgré les améliorations significatives apportées par les 2 précédentes Opah-Ru,
- **des immeubles vétustes occupés ou vacants, qui restent à mobiliser** (monopropriétés et copropriétés),
- **un volume significatif de copropriétés récentes** présentant potentiellement des enjeux de rénovation énergétique.

Cette nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain constitue un des principaux outils opérationnels de la politique de revitalisation du centre-ville. Elle profite également des moyens renforcés mis à disposition dans le cadre du dispositif Cœur de ville pour les interventions en matière d'habitat (mobilisation d'Action Logement notamment).

Au vu des besoins identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, **la nouvelle Opah-Ru visera à répondre aux enjeux suivants :**

- améliorer la qualité résidentielle et l'attractivité des logements et immeubles,
- favoriser et maintenir la population en place, tout en attirant de nouveaux habitants (développer des offres répondant à la demande de logement intermédiaire locatif) le tout, en garantissant une diversité de population,
- remédier aux situations de fragilité sociale (habitat indigne, précarité énergétique, ...) et immobilière (immeubles délaissés et/ou dégradés, parc locatif en perte d'attractivité, ...).

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 champ d'application

1.1. Dénomination de l'opération

Mâconnais-Beaujolais Agglomération, l'État, l'Anah, le Département de Saône-et-Loire et la Ville de Mâcon décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah-Ru) cœur de ville.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit.

L'Opah-Ru, objet de la présente convention, est applicable aux immeubles, bâtiments et résidences principales situés à l'intérieur du périmètre général (gris) et du sous-périmètre (jaune) correspondant au secteur patrimonial remarquable suivants :

Une carte détaillée du périmètre d'Opah-Ru figure en annexe n°1.

Le périmètre de l'Opah-Ru compte 5 958 logements, dont 89 % de logements privés.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- **un périmètre général** (secteur gris) qui couvre les interventions suivantes :
 - o l'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements pour les cibles de l'Anah (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés),
 - o les dispositifs incitatifs de MBA et de la Ville de Mâcon à destination des propriétaires occupants (habitat indigne ou dégradé + autonomie/ménages hors Anah),
 - o le dispositif incitatif de la Ville de Mâcon de soutien à l'accession à la propriété (primo accession),
 - o le dispositif incitatif de MBA et la Ville de Mâcon de soutien à la production de grands logements en accession libre,
 - o un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne via la mise en œuvre d'un groupe de travail et de procédures contraignantes,
 - o un volet spécifique de repérage et d'accompagnement des copropriétés déqualifiées, en difficulté ou fragiles,
 - o un volet dit de renouvellement urbain, avec la mise en place d'un dispositif stratégique d'actions foncières permettant d'engager des études de faisabilité complémentaires pour la mise en œuvre d'opération de restauration immobilière.
- **Un sous-périmètre dit Secteur patrimonial (secteur jaune) :**
 - o un dispositif incitatif de MBA et la Ville de Mâcon portant sur la mise en valeur et la mise en accessibilité des immeubles (façades, toitures, parties communes, cours intérieures, ascenseur) couplé à un dispositif d'accompagnement spécifique dédié aux copropriétés,
 - o le dispositif incitatif de MBA et de la Ville de Mâcon de soutien à la rénovation des menuiseries,
 - o un dispositif incitatif de MBA et la Ville de Mâcon portant sur le soutien à la réalisation d'une mission de Maîtrise d'œuvre
 - o un dispositif incitatif de MBA et la Ville de Mâcon portant sur l'aide à la réalisation de diagnostic structure.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

L'Opah-Ru participe au projet global de revitalisation du centre-ville visant à conforter Mâcon dans son rôle moteur et vitrine de l'agglomération en réinvestissant en profondeur le cœur de la ville grâce à une action croisée volontaire et partenariale.

Ainsi, les principaux enjeux de l'Opah-Ru sont :

Les enjeux urbains : territorialisation et phasage

À travers les différents projets portés par MBA et la Ville de Mâcon, il s'agit d'accompagner la politique de redynamisation du quartier définie dans le cadre du projet Action cœur de ville :

- en concentrant dans le temps et par secteurs, l'intervention sur l'habitat privé là où les collectivités portent des projets urbains,

- en coordonnant l'ensemble des actions de redynamisation du centre-ville (commerce, mobilité, cadre de vie, patrimoine, services).

Au-delà de ces grands enjeux urbains, l'Opah-Ru devra poursuivre les efforts déjà entamés lors des deux précédentes Opah :

- répondre aux problèmes d'habitabilité rencontrés sur le centre ancien : surdensité des îlots, dégradation importante, vacance diffuse, morphologiques et parcellaires,
- accompagner la requalification du centre-ville en poursuivant l'amélioration du cadre de vie : aménagements et requalification de l'espace public, mise en valeur et protection du patrimoine architectural,
- apporter de la qualité résidentielle dans l'habitat du centre ancien : recyclage immobilier, curetage, ascenseur, ...

Les enjeux socio-démographiques :

Maintenir et conforter l'évolution démographique positive sur le centre-ville en retrouvant une dynamique à long terme :

- diversifier la structure de population et limiter les départs, grâce à une offre en logements variée,
- accueillir de nouveaux ménages, notamment les jeunes ménages cherchant à accéder à la propriété ou une population vieillissante désireuse de revenir vivre en centre-ville,
- maintenir la population en place en améliorant ses conditions d'habitat.

Les enjeux habitat :

- apporter de la qualité résidentielle en encourageant la valorisation des immeubles (parties communes, cours intérieures, ...), l'aération des cœurs d'îlots les plus denses (lorsque possible) et le réinvestissement d'emprises foncières,
- stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d'accompagnement fortes,
- améliorer la diversité de l'offre en logement,
- rééquilibrer l'offre sur le centre en développant et en favorisant une offre complémentaire en accession, concurrentielle de l'offre pavillonnaire périurbaine,
- renouveler l'offre locative en rapport avec la demande,
- accompagner les copropriétés fragiles en vue d'améliorer durablement leur fonctionnement, leur qualité résidentielle et l'attractivité de ces bâtiments,
- anticiper les mutations foncières.

La stratégie d'intervention de MBA et de ses partenaires sur le centre-ville de Mâcon se déroule selon quatre axes principaux, en cohérence avec les priorités de l'Anah :

- **le développement d'une offre nouvelle**, qui se traduira notamment par la mobilisation du parc vacant et le développement d'une offre de logements qualitative et diversifiée (locatif libre ou à loyer maîtrisé ; accession à la propriété libre ou maîtrisée),

- **la lutte contre l'habitat indigne et plus largement, une intervention centrée sur le parc occupé :** bâti ancien et énergivore, populations instables, ménages précaires et captifs, copropriétés déqualifiées. L'Opah-Ru a pour objectif de veiller à l'amélioration des conditions d'habitat de ces populations, en recherchant et proposant les meilleures solutions pour un habitat économe, un logement décent et permettre aux ménages à mobilité réduite de se maintenir au centre-ville,
- **amélioration du cadre de vie et actions de renouvellement urbain** par le réinvestissement offensif du centre-ville,
- **animation renforcée, coordination des actions et mobilisation des partenariats.**

Et elle s'appuiera enfin sur :

- des interventions ciblées et exemplaires (selon les opportunités et la stratégie arrêtée) sur l'habitat visant à susciter une réelle dynamique de réhabilitation et de repeuplement,
- des actions fortes destinées à requalifier l'espace public du centre-ville.

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

L'Opah-Ru propose un dispositif combinant les trois leviers suivants :

Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre d'Opah-Ru :

- des aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle et de qualité :
 - o aides Anah de droit commun majorées par les collectivités,
 - o aides spécifiques de MBA et de la Ville de Mâcon pour intervenir sur des cibles complémentaires,
- des aides à l'accession à la propriété, accompagnées d'un conseil et d'un accompagnement aux bénéficiaires,
- un dispositif de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, indécence, péril),
- un investissement de la Ville de Mâcon sur l'aménagement des espaces publics,
- la mise en place par MBA d'un local dédié à l'accueil du public en cœur de ville.

Un levier coercitif portant sur les immeubles dégradés et les situations d'habitat indigne :

- mise en œuvre de procédures contraignantes en articulant l'Opah-Ru avec la mise en œuvre d'Opérations de restauration immobilière (ORI) sur des immeubles stratégiques,
- la mobilisation des procédures coercitives de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (arrêtés d'insalubrité, mise en sécurité, injonctions), en vue de protéger les populations fragiles.

Un levier renouvellement urbain et qualité de vie :

- des aides incitatives en faveur de l'embellissement des façades et des menuiseries,
- des aides en faveur d'une meilleure qualité résidentielle : installation d'ascenseurs, réfection des parties communes, rénovation des cœurs d'îlots (cours intérieures) ,
- un dispositif de veille foncière renforcée, à vocation opérationnelle,

- selon les opportunités, la mobilisation des procédures de droit public en faveur du renouvellement urbain : droit de préemption urbain, concession d'aménagement, déclaration d'utilité publique.

Les objectifs qualitatifs de l'Opah-Ru cœur de ville (2026-2031) sont les suivants :

- articuler la réhabilitation avec le renouvellement urbain,
- rééquilibrer le parc de logements en incitant au développement d'une offre diversifiée :
 - o production d'une offre locative de qualité et diversifiée (loyers libres + loyers maîtrisés) en corrélation avec les revenus des ménages,
 - o production de grands logements (cession libre et locatif),
 - o soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien (primo-accession),
- résorber la vacance, en favorisant prioritairement la requalification du parc vétuste,
- améliorer la qualité résidentielle des logements et immeubles :
 - o requalifier le parc de logements vétustes et favoriser la mise en sécurité,
 - o améliorer la performance énergétique,
 - o adapter le parc au vieillissement et à la perte d'autonomie,
 - o requalifier les parties communes des immeubles, les cours intérieures et inciter au curetage en cœur d'îlots,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural (façades, toitures, menuiseries, ...),
- lutter contre l'habitat indigne ou dangereux par l'utilisation croisée des leviers incitatifs et coercitifs couplée au développement d'un accompagnement renforcé des ménages en situation de mal-logement,
- lutter contre la précarité énergétique,
- mobiliser et réhabiliter les immeubles dont le positionnement urbain est stratégique, en soutenant l'initiative privée ou via une intervention publique,
- faciliter la requalification des copropriétés :
 - o sensibiliser et développer un accompagnement préventif afin d'assurer la bonne gestion de la copropriété et assurer sa pérennité patrimoniale et juridique,
 - o favoriser la réalisation de travaux globaux à l'échelle de la copropriété,
 - o le cas échéant, traiter des copropriétés fragiles et en voie de dégradation.

Article 3 - Volets d'action

Le dispositif d'intervention, nourri par les objectifs de MBA, de la Ville de Mâcon et les apports des partenaires, propose donc différents types d'action dans le cadre de l'Opah-Ru :

3.1. Volet immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif périmètre d'Opah-Ru

a) Lutte contre la vacance

La mobilisation du parc de logements vacants représente un vivier très intéressant afin de créer des logements plus adaptés à la demande. Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation offrant une réelle plus-value qualitative en termes de typologie, de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'Opah-Ru déclinée opérationnellement par les interventions suivantes :

- remise sur le marché de logements vacants via le dispositif incitatif à destination des propriétaires bailleurs,
- incitation à l'acquisition et le cas échéant, à la rénovation d'un bien vacant pour les propriétaires occupants,
- une aide aux opérateurs privés réalisant des opérations de réhabilitation/revente (sous condition de typologie - voir ci-après) en vue de favoriser la production d'une offre en cession libre (accession à la propriété ou mise en location) de qualité et adaptée aux familles.
- promotion et mobilisation des financements Anah au titre de la Vente d'immeuble à rénover (VIR) ou du Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) auprès des porteurs de projets identifiés concernant les immeubles cibles potentiellement éligibles figurant en annexe n°4.

b) Amélioration de l'offre locative

Le volet classique de l'Opah-Ru en direction des propriétaires bailleurs vise à produire une offre locative privée de qualité, diversifiée en termes de niveau de loyer (loyers « libre » et « conventionné Anah ») et à charges maîtrisées, correspondant aux attentes de la population.

Dans ce cadre, les propriétaires pourront bénéficier d'aides exceptionnelles mises en œuvre avec :

- la mobilisation des dispositifs Anah (Loc'Avantages et MaPrimeRénov' Parcours Accompagné) abondés par les collectivités,
- la mise en place d'aides financières spécifiques à MBA et à la Ville de Mâcon afin de favoriser le développement d'une offre en « loyer libre » :
 - o des aides spécifiques portant sur les mêmes champs d'intervention que ceux de l'Anah dans un objectif de réhabilitation qualitative (conditions techniques identiques à celles du dispositif Loc'Avantages de l'Anah ; clés d'entrée, plafonds de travaux, niveaux de performance énergétique, travaux éligibles, ...),
 - o des aides au remplacement des menuiseries (voir paragraphe 3.8 Volet patrimonial et environnemental) conditionné à la décence des logements.

L'attractivité du dispositif financier sera renforcée par la possibilité, pour certains d'entre eux, de mobiliser :

- les incitations fiscales en vigueur : dispositif Loc'Avantages (réduction d'impôt liée au conventionnement du logement avec l'Anah), dispositif Denormandie (réduction d'impôt pour les investissements réalisés sur des communes éligibles au dispositif Action cœur de ville), ...
- les aides financières (subventions et prêts) mises en place par Action Logement pour la rénovation d'immeubles entiers, et ce, jusqu'à l'expiration de la Convention Action cœur de ville.

c) Favoriser la production d'une offre en grands logements

Compte tenu de la forte surreprésentation de petits logements sur le quartier (68 % des logements du centre-ville sont de type 1, type 2 ou type 3), de la tendance à la division excessive de logements existants par les investisseurs et de l'enjeu de faire revenir des familles en centre-ville, la production d'une offre en grands logements constitue un des objectifs de cette Opah-Ru.

Cette volonté se traduit par la mise en place par MBA et la Ville de Mâcon :

- d'une prime complémentaire à destination des propriétaires bailleurs, mobilisable si production d'un logement T4 (ou plus) ou en cas de regroupement de logements pour arriver à un T3 minimum,

- d'une aide aux opérateurs réalisant des opérations de réhabilitation/revente sous condition de production d'un logement privé T4 (ou plus) en cession libre.

d) Opérations d'acquisition-amélioration et maîtrise de la diversification de l'offre

Des opérations d'acquisition-amélioration peuvent également permettre de mener des projets de réhabilitation complète d'immeubles. Elles permettent également de maîtriser l'offre produite en vue d'une diversification (accession libre ou sociale à la propriété, offre locative sociale publique, ...). Les projets pourront être portés par des partenaires publics ou privés.

Plusieurs opérations ont, d'ores et déjà, été réalisées sur le périmètre depuis la signature de la convention Action cœur de ville :

- recyclage via une concession d'aménagement des immeubles mobilisés dans le cadre de la première Opah-Ru (2012-2017) par la Ville de Mâcon,
- création d'une offre en accession sociale rue Rambuteau à l'emplacement d'une ancienne friche industrielle, portée par Demeures Access,
- rénovation d'un immeuble quai Lamartine par Mâcon Habitat.

D'autres projets sont actuellement à l'étude :

- rénovation par Demeures Access d'un ensemble immobilier 6-8 rue Lamartine pour la production d'une offre en accession maîtrisée,
- rénovation d'un immeuble 370 Quai Jean Jaurès (poursuite d'ORI),
- création d'une offre en accession rue Guichenon portée par un promoteur privé.

e) Intervention coercitive et opérations d'aménagement

Repérage et réalisation d'études de faisabilité : un préalable indispensable

Une analyse approfondie des données terrain récoltées sur les dernières années, combinée à une étude statistique des immeubles présentant des signes de vulnérabilité (taux de vacance élevé, etc.), a permis d'identifier une centaine d'immeuble.

- les immeubles visiblement les plus dégradés,
- les immeubles significativement ou totalement vacants ou en état d'abandon,
- les copropriétés présentant des indicateurs de fragilité ou en voie de dégradation,
- des immeubles ayant été déjà identifiés lors de la précédente Opah-Ru (dossiers non aboutis où des dysfonctionnements majeurs sont connus, ...).

Dans le cadre du suivi-animation, ce travail de pré-repérage fera l'objet d'une actualisation et d'une priorisation au lancement de l'Opah-Ru, de manière à aboutir à la sélection d'une liste resserrée d'immeubles prioritaires.

Des études de faisabilité portées par MBA seront lancées sur les projets validés politiquement. Ces études devront permettre :

- d'évaluer la faisabilité technique, juridique, financière et sociale des opérations coercitives/d'aménagement,
- de définir une stratégie d'intervention opérationnelle,

- de hiérarchiser l'intervention sur les immeubles prioritaires (définir un nombre limité de bâtiments) afin d'adapter la stratégie aux moyens mobilisables par les collectivités et leurs partenaires pour mener à bien ces opérations.

Phase opérationnelle

Au-delà des moyens incitatifs qui sont mobilisés, la requalification du centre-ville et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment une Opération de restauration immobilière (ORI). Cette réflexion peut se faire à l'échelle d'immeubles ou d'îlots.

Déjà utilisée dans le cadre de la première opération programmée (2012-2017), la mise en œuvre d'Opérations de restauration immobilière (ORI) permet de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés.

Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial sont la cible privilégiée de cette action. Le recours à l'ORI est privilégié lorsque l'intervention à l'échelle d'un seul immeuble est jugée comme la plus opportune.

Un changement d'échelle (îlot ou groupement d'immeubles) peut s'avérer nécessaire afin de restructurer en profondeur la qualité résidentielle (curetage en cœur d'îlot, mutualisation des accès et locaux communs, ...). Difficilement réalisable par la sphère privée, ce type d'opération nécessite une intervention publique permettant de mobiliser le foncier et d'opérer le regroupement et la restructuration des immeubles (directement ou indirectement via un opérateur public ou privé).

Cette intervention à l'échelle d'un îlot ou groupement d'immeubles pourra nécessiter la mise en œuvre d'outils autres que l'ORI (acquisition amiable, DUP aménagement, ...) afin de mobiliser le foncier et réaliser ensuite le recyclage des immeubles.

Ces interventions porteront sur un volume de 3 à 5 immeubles, en fonction des opportunités et des faisabilités (techniques, juridiques, financières, ...). Elles seront accompagnées par la mise en place, dans le cadre de l'Opah-Ru, d'une cellule spécifiquement dédiée à cet effet (voir paragraphe 3.2 Volet Foncier). Elle assurera le suivi et la coordination de l'intervention.

MBA s'engage à réaliser les études de faisabilité sur les secteurs où des interventions à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot est envisageable.

La Ville de Mâcon, compétente en matière d'urbanisme, s'engage à mettre en œuvre ces actions (ORI ou opération d'aménagement) si les études de faisabilité en montrent l'opportunité. Elle pourra s'appuyer sur des opérateurs publics ou privés pour assurer tout ou partie du processus d'intervention (portage du foncier, mobilisation du foncier à l'amiable par des leviers à disposition (DUP aménagement) et recyclage des immeubles).

3.1.2 Descriptif du dispositif d'Opah-Ru sous-périmètre Secteur patrimonial

a) Amélioration du cadre de vie

Dans le cadre du dispositif spécifique Secteur patrimonial (sous-périmètre jaune), MBA et la Ville de Mâcon favorisent un certain nombre d'interventions destinées à améliorer massivement la qualité résidentielle des immeubles de l'hyper-centre.

b) Rénovation des parties communes

La Ville de Mâcon et MBA mettent en place des aides pour soutenir et encourager la rénovation des parties communes des immeubles collectifs de l'hyper-centre (cages d'escalier, réseaux collectifs, ...).

c) Rénovation des toitures

La Ville de Mâcon et MBA mettent en place des aides pour soutenir la rénovation des toitures des immeubles et favoriser ainsi le maintien d'un bon état de conservation du bâti.

d) Cours intérieures et curetage d'îlots

La Ville de Mâcon et MBA mettent en place des aides afin de favoriser la mise en valeur des cours intérieures vétustes des immeubles et d'accompagner la restructuration des cœurs d'îlots permettant ainsi d'apporter de la qualité résidentielle aux bâtiments (aération du tissu, ...).

e) Installation d'ascenseurs

La Ville de Mâcon et MBA mettent en place des aides pour soutenir l'installation d'ascenseurs dans les immeubles collectifs de l'hyper-centre et favoriser leur mise en accessibilité.

3.1.3 Objectifs

L'Opah-Ru se donne pour objectif :

- la réhabilitation de 42 logements locatifs répartis de la manière suivante :
 - o 15 logements avec loyers conventionnés - dispositif Anah Loc'Avantages :
 - loyer Loc 1 : 13 logements,
 - loyer Loc 2 : 1 logement,
 - loyer Loc 3 : 1 logement,
 - o 27 logements en « loyer libre » (dispositif MBA et Ville de Mâcon) :
 - aide « loyer libre » : 15 logements,
 - aide « menuiseries » : 12 logements,
- le financement de 15 logements en accession à la propriété,
- le financement de 2 immeubles représentant 24 logements dans le cadre des dispositifs Anah VIR et DIFF
- la réhabilitation de 20 grands logements dont :
 - o 10 grands logements via le soutien à la production d'une offre en cession libre,
 - o 10 grands logements dans le cadre de l'amélioration de l'offre locative,
- le financement de 114 interventions dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial de MBA et de la Ville de Mâcon :
 - o rénovation de parties communes : 50 immeubles,
 - o rénovation des toitures : 35 immeubles,
 - o rénovation des cours intérieures : 25 immeubles,
 - o installation d'ascenseurs : 4 immeubles.

Les indicateurs immobiliers sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- typologie des logements produits,
- remise sur le marché de logements vacants,

- niveaux de loyer des logements produits,
- nombre d'immeubles totalement réhabilités,
- opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé,
- dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'Opah-Ru par l'intermédiaire des Déclaration d'intention d'aliéner (DIA),
- montant total des travaux et coûts moyens de réhabilitation (au projet, au logement, au m²), montant des subventions.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Déjà mis en œuvre lors des précédentes opérations, la présente Opah-Ru sera l'occasion de poursuivre le travail de veille foncière sur le périmètre de l'opération.

Cette cellule aura notamment en charge :

- la veille systématique des déclarations d'intention d'aliéner afin de suivre les mutations foncières et de statuer le cas échéant sur l'intérêt stratégique de préempter les biens vendus,
- le suivi des procédures coercitives,
- l'information et la mobilisation proactive des propriétaires d'immeubles prioritaires,
- le lancement et le suivi des études de faisabilité approfondies pour une intervention foncière et immobilière, à l'échelle de l'immeuble en cas d'Opération de restauration immobilière,
- l'animation de la Déclaration d'utilité public ORI dont le suivi de la réalisation des travaux,
- l'utilisation du droit de préemption urbain (DPU) en fonction des opportunités.

Ce travail se fera en lien direct avec les constats de terrain faits par l'équipe de suivi-animation de l'Opah-Ru et en coordination avec l'ensemble des actions menées dans le cadre du dispositif.

3.2.2 Objectifs

La mise en place d'une cellule spécifique dans le cadre de l'Opah-Ru vise à favoriser le recyclage immobilier du bâti peu qualitatif et à s'engager vers une revalorisation durable du quartier. Elle permettra d'approfondir la connaissance et de mobiliser les immeubles ou îlots prioritaires et stratégiques. Cette cellule aura également pour objectif de faire une veille sur l'évolution des mutations et renforcer le suivi de l'évolution des procédures coercitives.

Compétente en matière d'urbanisme, la Ville de Mâcon s'engage, en concertation avec MBA et ses partenaires, à mettre en place les actions contraignantes de droit public en faveur du renouvellement urbain à travers la mobilisation des outils adéquats, en fonction des besoins repérés et présentés par l'équipe d'animation, en appui aux services des collectivités. A ce titre, la Ville de Mâcon s'engage au terme de la 1^{re} année d'animation à présenter les résultats de cette démarche et les outils à mettre en place pour traiter cette thématique.

3.2.3 Indicateurs

Le suivi de la réalisation de cette action pourra se faire à travers le recensement des indicateurs suivants :

- nombre de mutations immobilières contrôlées par la Ville (Droit de préemption urbain),
- liste et cartographie des immeubles et/ou îlots stratégiques repérés et traités,

- rendu des études de faisabilité,
- rendu des décisions prises,
- nombre d'immeubles sous procédures coercitives et état d'avancement.

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

La lutte contre l'habitat indigne constitue nécessairement un objectif fort de l'Opah-Ru. Cet objectif est porté conjointement par MBA, la Ville de Mâcon, l'Anah et le Département de Saône-et-Loire, qui débloquent des aides spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, tant en matière d'aides financières aux travaux que d'ingénierie.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2010 avait permis de déceler une tendance à la précarisation de la population du centre-ville avec :

- 350 ménages dont les ressources sont inférieures à 30 % des plafonds HLM (88 % sont locataires),
- 190 ménages résidant dans un parc privé potentiellement indigne (PPPI).

Les phases opérationnelles des deux précédentes opérations (2012-2017 puis 2019-2025) ont permis d'intervenir sur **107 situations de mal-logement**, confirmant ainsi le diagnostic. Il est pressenti que le potentiel à traiter reste significatif, et ce, pour plusieurs raisons :

- quelques situations n'ont pas encore trouvé d'issues favorables à la fin de la précédente Opah-Ru,
- un volume plus important de situations suivies dans le cadre de la seconde opération (68 lors de la seconde Opah-Ru contre 39 lors de la première opération),
- le maintien d'une dynamique importante de remontée des signalements en fin de phase opérationnelle de la dernière Opah-Ru (+ 15 signalements en dernière année d'opération), en lien avec la mise en place de la plateforme Histologe,
- l'étude pré-opérationnelle (2023-24) a mis en évidence la persistance d'indicateurs de fragilité : maintien de la présence de ménages précaires concentrée sur certains îlots.

3.3.1. Descriptif du dispositif

Le caractère diffus des situations d'habitat indigne impliquera pour l'équipe de suivi-animation de mettre en place un dispositif partenarial spécifique, social et technique de repérage et de traitement du logement indigne à l'échelle de l'Opah-Ru (repérage et traitement des signalements, recherche de solutions, travaux d'office, ...).

La mise en œuvre opérationnelle de ce volet s'inscrira dans la continuité des interventions menées depuis plus de 10 ans, en veillant à poursuivre le travail partenarial initié lors des deux précédentes Opah-Ru. Le dispositif devra permettre d'impliquer l'ensemble des acteurs agissant dans le repérage et le traitement de l'habitat indigne.

Ainsi sera mis en place un **Comité logement indigne (CLI)** à l'échelle du périmètre d'intervention qui constituera une déclinaison locale du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Le groupe de travail sera composé des acteurs sociaux compétents (Caf, ARS, services de l'État, services sociaux du Département, MBA, Ville de Mâcon, CCAS, Service hygiène municipale, Adil, ...). Cette entité devra permettre, par le biais d'une démarche pro active, d'assurer une meilleure efficacité des dispositifs de repérage, de suivi et de traitement des situations sur le périmètre d'intervention. Il sera chargé de faciliter la remontée des signalements de logements indignes, insalubres et/ou indécents à l'équipe d'animation, par le biais de la plateforme Histologe mise en place par l'État.

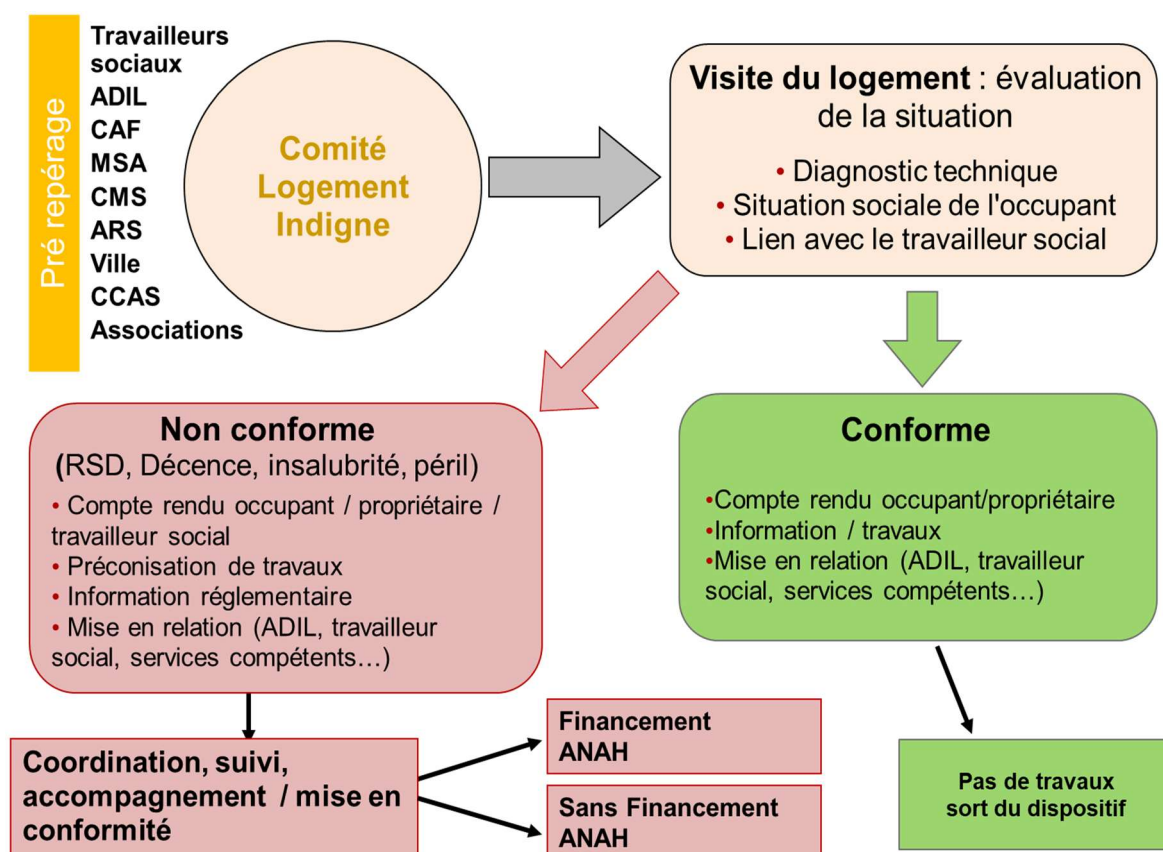
Ce volet de lutte contre l'habitat indigne visera plus spécifiquement à :

- sensibiliser les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et les acteurs locaux (partenaires, élus, techniciens, assistantes sociales, aide à domicile, ...) à la problématique de l'habitat indigne : mettre en avant l'état du logement, faire prendre conscience des risques sanitaires et sociaux, diffuser des conseils de prévention, rappeler les obligations légales, inciter à l'engagement de travaux,
- mettre en œuvre un accompagnement social renforcé et personnalisé de ménages en situation d'habitat indigne (voir paragraphe 3.4 Volet social),
- identifier et qualifier les situations :
 - o situations d'insalubrité, de mise en sécurité, de manquements au Règlement sanitaire départemental (RSD) : diagnostics techniques réalisés par les services de la Ville de Mâcon en partenariat avec l'opérateur de l'Opah-Ru,
 - o situations de non-décence : diagnostics techniques réalisés par l'équipe de suivi-animation,
- mutualiser les différents leviers et renforcer les aides (techniques, sociales, administratives, juridiques, financières) pour favoriser l'accompagnement des propriétaires et encourager la réalisation de travaux permettant de remédier aux situations,
- étudier l'opportunité et, si nécessaire, mettre en œuvre les outils contraignants de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (arrêté d'insalubrité et de mise en sécurité, injonctions, suspension des aides aux logements, ...). Le maître d'ouvrage de ces procédures aura en charge l'application des mesures, y compris, le cas échéant, le relogement et les travaux d'office.

Les missions confiées à l'équipe de suivi-animation couvriront l'ensemble des champs suivants :

- animation du travail partenarial,
- centralisation des repérages et hiérarchisation des besoins,
- élaboration du diagnostic : visites des logements, élaboration d'un diagnostic technique sur le logement (situation ne relevant pas du champ de compétence de la Ville de Mâcon), diagnostic des situations sociales et juridiques des occupants,
- accompagnement social renforcé des occupants (en lien avec les acteurs sociaux compétents),
- accompagnement des propriétaires (sensibilisation, accompagnement administratif, technique et financier à la mobilisation des aides financières de l'Opah-Ru et à la réalisation des travaux de mise aux normes).

Le schéma ci-après illustre l'organisation de ce travail partenarial :



Dans l'objectif de solvabiliser les ménages modestes, d'une part, et d'inciter les propriétaires bailleurs, d'autre part, MBA et la Ville de Mâcon ont souhaité faciliter la réhabilitation des logements indignes, non décents ou dégradés en mettant en place des aides renforcées dédiées :

- **la mobilisation des dispositifs Anah** pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (Ma Prime Logement Décent et Loc'Avantages) abondés par les collectivités,
- **la mise en place d'aides financières spécifiques à MBA et de la Ville de Mâcon** afin de viser une intervention plus large que celle de l'Anah :
 - o aide « loyer libre » aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation de logements dégradés ou indignes (conditions techniques identiques à celles fixées par l'Anah pour le dispositif Loc'Avantages),
 - o aide à la rénovation d'un logement dégradé aux propriétaires occupants aux ressources intermédiaires (conditions techniques identiques à celles fixées par l'Anah pour le dispositif Ma Prime Logement).

Face à la recrudescence du nombre d'arrêtés de mise en sécurité, les collectivités ont également souhaité mettre en œuvre des **aides financières spécifiques à la réalisation d'un diagnostic structure** (réalisé sous la maîtrise d'ouvrage des propriétaires) afin d'intervenir de manière préventive, en amont des situations de péril. Ces aides sont mobilisables uniquement pour les immeubles situés sur le Secteur patrimonial (cf. carte - sous-périmètre jaune), dans un souci de cohérence avec le dispositif de soutien à la rénovation des immeubles de MBA et la Ville de Mâcon.

3.3.2 Objectifs

L'Opah-Ru se donne pour objectifs :

- l'accompagnement de 50 ménages en situation de mal-logement,
- la réhabilitation de 28 logements indignes ou très dégradés, répartis comme suit :
 - o propriétaires occupants : 9 logements,
 - o parc locatif : 19 logements,
- le financement de 10 diagnostics « structure ».

Les indicateurs de l'habitat indigne et très dégradé sont les suivants :

- nombre de réunions du comité logement indigne,
- nombre et localisation :
 - o des immeubles suivis dans le cadre CLI,
 - o des signalements remontés à l'équipe de suivi-animation,
 - o des visites effectuées par l'équipe de suivi-animation,
- nombre de procédures (insalubrité, mise en sécurité, non décence, infraction RSD) :
 - o prises avant l'Opah-Ru et pendant l'Opah-Ru,
 - o levées suite aux travaux dans le cadre de l'Opah-Ru,
- nombre d'immeubles suivis dans le comité faisant l'objet d'une ORI,
- caractéristiques des situations : logements insalubres, indignes ou indécents, mise en sécurité :
 - o nombre d'adresses et nombre de logements concernés,
 - o nombre de ménages ayant fait l'objet d'un accompagnement maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS),
- nombre de situations résolues :
 - o logements subventionnés dans le cadre de l'Opah-Ru,
 - o logements réhabilités sans subvention de l'opération,
 - o nombre de relogements,
- montant total et montant moyen de travaux liés à la dégradation et des travaux induits,
- montant total et montant moyen de subventions par financeurs,
- nombre d'évaluations « grille de dégradation Anah » réalisées par l'opérateur,
- nombre et raison des situations bloquées,
- nombre de diagnostics « structure » financés,
- issues données aux situations expertisées.

3.4 Volet social

3.4.1 Descriptif du dispositif

En lien direct avec les actions de lutte contre l'habitat indigne, ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'Opah-Ru. Toutes les actions permettant de favoriser la mixité sociale et le maintien de la population en place sont privilégiées :

- **le développement d'une offre locative sociale privée de qualité** (respect des normes minimales d'habitabilité, charges et loyers maîtrisés via conventionnement obligatoire des logements locatifs aidés avec des aides de l'Anah),
- **des interventions en faveur des propriétaires occupants les plus modestes :**
 - o des aides financières incitatives offertes par l'Opah-Ru,
 - o la recherche de financements complémentaires pour les ménages les plus modestes. Des partenariats avec les financeurs potentiels (UDAF, Fondation pour le logement des défavorisés, Sacicap Procvivis Bourgogne Sud Allier, Caf, banques locales, caisses de retraites, CCAS, ...) seront mobilisés pour des prêts sans intérêt ou à faible taux, des subventions exceptionnelles en complément des aides existantes ou encore pour des avances de subvention.

La réussite de ce volet social repose sur la mise en œuvre d'un accompagnement renforcé des ménages dans leurs démarches liées aux conditions d'habitation. Avec pour objectif prioritaire le maintien des résidents, cet accompagnement se traduit par la réalisation :

- d'un **diagnostic de l'occupation sociale et juridique** permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation,
- d'un **accompagnement des ménages pour des relogements** définitifs ou hébergements provisoires qui s'avéreront nécessaires :
 - o en cas de situation de danger au regard de leur santé ou de leur sécurité,
 - o pour permettre l'exécution de travaux dans des logements que le propriétaire bailleur s'engage à conventionner,
 - o lorsque le logement restera manifestement inadapté, même après travaux (sur-occupation lourde, handicap),
 - o pour permettre la réalisation des projets de renouvellement urbain.
- du **repérage des situations les plus fragiles** qui nécessiteront d'être présentées et discutées au sein du groupe de travail d'éradication de l'habitat indigne ; il s'agit notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide aux ménages, y compris après la fin de l'opération. Le groupe doit rechercher des solutions pour remédier aux situations identifiées,
- de **l'accompagnement social des ménages durant tout le projet**, en lien avec le référent social des ménages quand il existe.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs de l'Opah-Ru prévoient :

- une aide à la réhabilitation pour 15 logements locatifs conventionnés (occupés ou vacants),
- une aide à la réhabilitation pour 30 propriétaires occupants modestes ou très modestes,
- le repérage des situations d'habitat indigne qui nécessitent la recherche d'outils adaptés.

3.4.3 Indicateurs

Les indicateurs démographiques et sociaux sont les suivants :

- nombre et type de logements conventionnés,
- taux de conventionnement,
- solvabilisation des propriétaires occupants modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux,
- nombre et types de situations repérées par le CLI.

3.5. Volet copropriétés (dont copropriétés fragiles ou en difficulté)

3.5.1. Descriptif du dispositif

La précédente Opah-Ru avait permis de mettre en évidence :

- l'existence d'un parc de petites copropriétés déqualifiées,
- la nécessité de mettre en place un accompagnement spécifiquement dédié aux copropriétés dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial (accompagnement technique et administratif renforcé à la mise en œuvre du projet et à la mobilisation des subventions),
- un nombre croissant de copropriétés faisant l'objet d'arrêté de mise en sécurité,
- la présence d'un parc de copropriétés « récentes » (construites après 1948) nécessitant potentiellement des travaux de rénovation énergétique globale,
- la présence supposée de petites copropriétés présentant une organisation juridique et une gouvernance sommaire (syndics bénévoles, ...) et des signes de déqualification (taux de vacance important, paupérisation, vieillissement du bâti, difficultés à faire émerger un projet de travaux, ...).

Face à ces constats, le volet copropriétés de l'Opah-Ru comprendra :

a) Un dispositif général dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial

Mis en place par MBA et la Ville de Mâcon sur le sous-périmètre Secteur patrimonial (secteur jaune du périmètre d'Opah), ce volet prévoit :

- un accompagnement renforcé par l'opérateur d'Opah-Ru spécifiquement mis en place pour l'accompagnement des copropriétés : sensibilisation (état de l'immeuble, obligations réglementaires, conduite d'un projet de travaux en copropriété, ...), accompagnement à la construction du projet et incitation à faire mieux,
- des aides financières renforcées prévoyant :
 - o des aides aux travaux incluant un système de bonification pour inciter à la rénovation globale,
 - o une incitation à recourir à une maîtrise d'œuvre (financement des honoraires) afin de faciliter le travail du syndic (construction et mise en œuvre du projet) et garantir la qualité des travaux.

b) Un dispositif spécifique de soutien à la rénovation énergétique des copropriétés

(voir paragraphe 3.6 Volet énergie et précarité énergétique)

c) Un dispositif spécifique de soutien aux copropriétés sous arrêté de mise en sécurité

Il est proposé un accompagnement gratuit (assuré par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'Opah-Ru) pour la mobilisation des financements spécifiques de l'Anah.

d) Un dispositif de repérage et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté

L'Opah-Ru s'attachera dans un premier temps à mieux connaître l'ampleur d'un phénomène encore peu connu pour ensuite, si nécessaire, mettre en place des mesures curatives. Ce travail à destination des copropriétés fragiles se déroulera en plusieurs étapes :

- identifier les copropriétés fragiles (actualisation du repérage effectué lors de la précédente opération),
- mobiliser les syndics et copropriétaires des immeubles identifiés,

- informer et accompagner les copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté :
 - o réaliser un diagnostic multicritères (social, financier, technique, gestion et fonctionnement),
 - o sensibiliser et former les copropriétaires à la « culture de la copropriété » sur les thèmes de la gestion, du fonctionnement juridique et du plan patrimonial,
 - o proposer des méthodes innovantes de gestion des petites copropriétés,
 - o accompagner celles qui le pourront vers la réalisation de travaux de rénovation des parties communes.

Le cas échéant, les financements spécifiques de l'Anah « Copropriété en difficulté » pourront être sollicités (Voir liste de copropriétés pré-identifiées en Annexe n°5).

3.5.2. Objectifs

L'Opah-Ru se donne pour objectifs :

- le financement de 55 copropriétés dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial,
- le financement de 4 copropriétés sous arrêté de mise en sécurité,
- le financement de 5 copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété ,
- l'accompagnement d' 1 copropriété désorganisée et fragilisée dont réalisation de diagnostics multicritères.

Les indicateurs de résultats et de suivi sont les suivants :

- nombre de copropriétés et conseil syndical accompagnés,
- réalisation d'un partenariat avec les acteurs majeurs de la copropriété (syndics professionnels, ...),
- nombre de visites techniques d'immeubles,
- nombre de parties communes rénovées dans le cadre de l'Opah-Ru,
- montant des travaux générés et montant des subventions mobilisées (par immeuble, par lots principaux, par m²).

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc du centre-ville présente des enjeux importants en matière de rénovation énergétique de par la présence majoritaire de logements anciens. En vue d'accélérer l'amélioration thermique et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques, l'Opah-Ru devra permettre :

- d'améliorer globalement l'attractivité du parc :
 - o en menant une intervention élargie à l'ensemble des publics avec mobilisation de l'ensemble des outils incitatifs disponibles,
 - o en mobilisant les logements vacants pour développer une nouvelle offre énergétiquement performante (limiter les charges pour les futurs occupants),
- de remédier aux situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants).

Pour répondre aux enjeux, MBA et ses partenaires s'engagent à mobiliser des moyens humains et financiers en vue de :

- favoriser le repérage et l'accompagnement (technique, administratif, social et financier) des locataires et des propriétaires en situation de précarité énergétique,
- lutter contre la précarité énergétique en cohérence avec les programmes de l'Anah, en incitant à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leurs logements auprès :
 - o des propriétaires occupants aux ressources modestes,
 - o des propriétaires bailleurs privés,
- encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents :
 - o respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien et des contraintes architecturales,
 - o prendre en considération les capacités financières des propriétaires,
 - o mutualiser et optimiser les différentes aides techniques et financières,
 - o favoriser l'approche globale de rénovation énergétique,
- engager des actions de sensibilisation des acteurs sociaux (travailleurs sociaux, aides à domicile, ...) au repérage de situation de précarité énergétique.

L'intervention menée dans le cadre de l'Opah-Ru sera complétée par des actions de mobilisation et d'information menées dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' (porté en parallèle par le PETR Mâconnais Sud Bourgogne) qui doivent permettre :

- de sensibiliser les artisans, entreprises et propriétaires en matière d'amélioration énergétique sur le bâti ancien,
- de sensibiliser les propriétaires et occupants aux pratiques économes et éco-gestes.

L'Opah-Ru s'appuie sur un dispositif financier fortement incitatif et adapté aux spécificités des différentes cibles d'intervention. La mise en œuvre d'une ingénierie dédiée permettra également de garantir la réussite de ce volet de l'opération.

Ce volet se décline par la conduite des interventions suivantes :

a) Intervention à destination des logements individuels

Cette intervention s'adresse uniquement aux projets portés par des propriétaires (demandes individuelles) à l'échelle de leurs logements (travaux sur parties privatives). Elle permet à la fois de favoriser le maintien en place des occupants (amélioration du confort, baisse des charges, ...) et d'encourager les accédants à se tourner vers des biens à rénover.

Elle se décline par :

- **la mobilisation des dispositifs Anah favorisant la rénovation énergétique globale** pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (MaPrimeRénov' Parcours Accompagné et Habiter Mieux) abondés par les collectivités de certaines des cibles,
- **la mise en place d'aides financières spécifiques à MBA et à la Ville de Mâcon** afin de viser une intervention plus large que celle de l'Anah :
 - o **aide « loyer libre » aux propriétaires bailleurs** réalisant des travaux de rénovation énergétique (conditions techniques identiques à celles fixées par l'Anah pour le Programme Habiter Mieux),

- **aide au remplacement des menuiseries extérieures** visant à la fois à soutenir les projets de rénovation énergétique « monogeste » (non éligibles aux autres dispositifs de financement) et la mise en valeur du patrimoine (sous conditions de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France - voir paragraphe 3.8 - Volet patrimonial et environnemental)

b) Accompagnement des projets de rénovation énergétique en copropriété

Afin de favoriser l'émergence et la concrétisation de rénovation des copropriétés les plus énergivores, le dispositif mobilisera les leviers suivants :

- **un soutien renforcé aux petites copropriétés (moins de 20 lots) éligibles au dispositif MaPrimeRenov' copropriété**, par le biais d'aides financières aux travaux (abondement renforcé des aides Anah par MBA) et la prise en charge de la mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). La mission d'AMO sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de MBA (intégrée au marché de suivi-animation de l'Opah-Ru),

Cette intervention concerne à la fois les copropriétés éligibles au dispositif expérimental de l'Anah et les copropriétés répondant aux conditions classiques du dispositif MPR Copropriété.

- **un soutien au copropriétés de plus de 20 lots éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété**, par le biais d'aides financières aux travaux (abondement des aides Anah par MBA).

La réussite de ce volet nécessitera la mise en place d'un travail préalable d'information et de mobilisation des copropriétaires et syndic du secteur.

3.6.2 Objectifs

Les parties signataires se fixent pour objectifs pour les 5 ans d'Opah-Ru :

- la rénovation énergétique de 11 logements relevant des dispositifs Anah :
 - 10 propriétaires occupants éligibles MPR Parcours accompagné aux ressources modestes et très modestes,
 - 1 logement locatif éligible au dispositif Habiter Mieux (Loc'Avantages),
- la rénovation énergétique de 43 logements relevant des dispositifs spécifiques de MBA et de la Ville de Mâcon dont :
 - 10 propriétaires occupants aux ressources intermédiaires et supérieurs,
 - 1 logement locatif « loyer libre »,
 - 32 logements éligibles à l'aide « menuiseries » dont :
 - ☒ 20 logements de propriétaires occupants,
 - ☒ 12 logements de propriétaires bailleurs,
- le financement de 5 projets de rénovation énergétique en copropriété sur le périmètre d'Opah-Ru, dont :
 - 1 copropriété de moins de 20 lots éligible au dispositif expérimental MaPrimeRénov' Copropriété,
 - 2 copropriétés de moins de 20 lots éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Copropriété,
 - 2 copropriétés de plus de 20 lots éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

3.6.3 Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) réalisées par l'opérateur,
- typologie des travaux,
- répartition des logements par classe énergétique (étiquettes DPE) : avant et après travaux,
- gain énergétique moyen par logement (kWh/m²/an),
- gain énergétique cumulé (kWh/an),
- montant total et montant moyen de travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits,
- montant total et montant moyen de subvention par financeur,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à cette thématique.

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

Ce volet de l'Opah-Ru vise à répondre aux enjeux suivants :

- **favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées**, cette intervention doit permettre de faciliter la réalisation de travaux d'adaptation en fonction des besoins spécifiques exprimés des propriétaires occupants (ou des locataires déjà en place) âgés ou handicapés. Elle se traduit par la mobilisation :
 - o du dispositif Anah existant (MaPrimeAdapt') pour les occupants aux ressources modestes et très modestes, optimisé par un abondement de MBA et de la Ville de Mâcon,
 - o d'une aide spécifique de MBA et de la Ville de Mâcon pour les ménages aux ressources intermédiaires (critères d'éligibilité identiques à ceux du dispositif MaPrimeAdapt'), et ce, afin de répondre aux besoins croissants et d'accentuer la dynamique.
- **développer une offre de logements locatifs adaptés au handicap**, notamment à l'occasion d'une réhabilitation complète,
- **favoriser la mise en accessibilité des immeubles via l'installation d'ascenseurs** à travers un dispositif fortement incitatif (aide spécifique MBA + Ville de Mâcon, mobilisation des aides l'Anah) :
 - o dans le cadre d'une rénovation complète d'un immeuble mis en location,
 - o pour des immeubles déjà occupés.

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'équipe de suivi-animation participe au repérage des personnes ayant un besoin de travaux d'adaptation de leur logement au handicap ou au vieillissement à travers une information et la construction d'un partenariat. Sur la base des visites et diagnostics, l'équipe de suivi-animation propose des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations. Les partenariats avec les services concernés (Département, Caf, MDPH, CCAS...) et les caisses de retraites seront mobilisés en tant que de besoin.

3.7.2 Objectifs

L'Opah-Ru se donne pour objectifs :

- la réalisation de travaux d'adaptation pour 20 logements :
 - o 19 propriétaires occupants,
 - o 1 logement locatif,
- le financement de 4 ascenseurs dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial de MBA et de la Ville de Mâcon.

3.7.3 Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- montant total et montant moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation du logement au handicap,
- montant total et montant moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation du logement au vieillissement,
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à cette thématique.

3.8 Volet patrimonial et environnemental

Le bâti du centre-ville de Mâcon présente des qualités patrimoniales et architecturales remarquables, qu'il conviendra de valoriser par des interventions particulières sur les façades, parties communes et cours intérieures.

Ces interventions se feront en relation étroite avec les services compétents (Unité départemental d'architecture et de patrimoine (UDAP/Architecte des bâtiments de France (ABF), service urbanisme, ...) pour garantir cohérence et qualité de rénovation. En cas de mise en place d'un Site patrimonial remarquable (SPR) en cours d'Opah-Ru, cette démarche viendra donner un cadre technique et faciliter le calibrage des projets de rénovation.

L'implantation de la ville de Mâcon à proximité de la Saône l'expose aux fluctuations naturelles du cours d'eau. Ce phénomène peut menacer son patrimoine bâti et les personnes qui en ont l'usage. Si le risque d'inondation normalement prévisible se veut faible à modéré sur le centre urbain, à l'exception de quelques îlots situés en zones bleue et rouge du Plan de prévention du risque inondation de la Saône (PPRI), les immeubles implantés en bordure de Saône et relevant du périmètre Opah sont directement concernés par la zone violette correspondant aux zones d'aléa fort en espaces urbanisés à Mâcon.

La prise en compte des objectifs de protection des biens et des populations ainsi que l'optimisation des subventions publiques investies et employées dans la réhabilitation durable de biens dégradés, conduit le pétitionnaire à la réalisation d'un projet conforme aux dispositions et techniques de prévention prescrites dans le règlement du PPRI.

3.8.1 Descriptif du dispositif

a) Aide à la rénovation des façades visibles depuis l'espace public

Les actions d'accompagnement en faveur de l'amélioration du cadre de vie concernent la mise en œuvre d'un dispositif de soutien à la rénovation des façades visibles depuis l'espace public. Cette intervention vise à stimuler la dynamique privée de réhabilitation.

Elle consiste en une **aide financière de la Ville de Mâcon** à destination des propriétaires privés, qui bénéficient également d'un accompagnement de l'équipe de suivi-animation afin de garantir la bonne réalisation du projet.

Ce dispositif concerne les immeubles situés dans le **sous-périmètre Secteur patrimonial** (cf. carte – sous-périmètre jaune) correspondant au secteur retenu dans le cadre de l'étude préalable à la mise en place d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Pour mémoire, un guide de coloration des façades a été élaboré et est à disposition des propriétaires pour les aider à la définition de leur projet.

b) Aide au remplacement des menuiseries extérieures

L'intervention de l'Opah-Ru en faveur de la mise en valeur du patrimoine architectural comprend également un dispositif de soutien à la rénovation des menuiseries extérieures.

Il se traduit par la mise en place d'aides financières de MBA et de la Ville de Mâcon aux travaux de remplacement des portes, fenêtres et volets des immeubles du quartier.

Ces subventions sont destinées à compenser les surcoûts liés à l'installation de menuiseries compatibles avec l'identité patrimoniale locale (menuiseries bois, volets traditionnels). Dans cette optique, l'attribution de ces aides est conditionnée à l'établissement d'un projet conforme aux prescriptions (ou préconisations) spécifiques par l'Architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre d'une demande d'autorisation.

Ce dispositif concerne les logements situés sur le sous-périmètre Secteur patrimonial de l'Opah-Ru (cf. carte – périmètre jaune) en cohérence avec le cadre réglementaire en vigueur en matière de protection d'urbanisme. La quasi-totalité des bâtiments du secteur d'Opah-Ru sont en effet situés dans le périmètre du SPR. Dans ce cadre, les projets de réhabilitation sont soumis à avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

3.8.2 Objectifs

L'Opah-Ru se donne pour objectif :

- le financement de 40 immeubles au titre de l'aide à la rénovation des façades du dispositif Secteur patrimonial,
- le financement de 32 logements éligibles aux aides de remplacement des menuiseries extérieures, dont :
 - 20 logements de propriétaires occupants
 - ☒ 5 propriétaires aux ressources très modestes,
 - ☒ 5 propriétaires aux ressources modestes,
 - ☒ 5 propriétaires aux ressources intermédiaires,
 - ☒ 5 propriétaires aux ressources supérieures,
 - 12 logements de propriétaires bailleurs.

3.8.3 Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- montant total et montant moyen des travaux de rénovation de façades et de menuiseries,
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à ces thématiques.

3.9 Volet accession à la propriété dans l'ancien

3.9.1 Descriptif du dispositif

Afin d'encourager le retour de ménages sur le centre-ville, MBA et la Ville de Mâcon mettent en place sur le périmètre de l'Opah-Ru un dispositif complémentaire d'incitation à l'accession à la propriété, pour des logements anciens du centre-ville. Cette initiative se décline en deux interventions distinctes :

Aides directes aux ménages accédant à la propriété

Ouverte aux ménages répondant à des plafonds de ressources, cette intervention prend la forme de primes forfaitaires de la Ville de Mâcon à destination des ménages réalisant l'acquisition de leur première résidence principale. Pour ce faire, ils ne doivent pas avoir été propriétaire lors des 5 dernières années.

L'attribution de ces primes est également conditionnée à l'acquisition d'un logement dégradé, dans un souci de cohérence avec l'objectif de mobilisation du parc vacant vétuste.

Les demandeurs bénéficient d'un accompagnement de la part de l'équipe en charge du suivi-animation afin de faciliter leur démarche.

Afin d'encourager les ménages à acquérir des biens à rénover et de mobiliser le parc vacant, ces aides peuvent être couplées avec les différentes incitations financières aux travaux de l'Opah-Ru.

Soutien à la production d'une offre en grands logements en « cession libre »

Ce dispositif vise à soutenir les opérateurs privés réalisant des opérations de réhabilitation/revente.

Cette intervention doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- encourager la mobilisation du parc de logements vacants vétustes et notamment la requalification complète d'immeuble,
- encadrer l'intervention des investisseurs ayant tendance à opérer une division excessive des logements existants, phénomène induisant la production de petites typologies,
- favoriser la production d'une offre en grands logements de qualité et adaptée aux familles.

Ce dispositif se traduit par la mise en place d'aides financières aux travaux par MBA et la Ville de Mâcon, sous condition de production d'un logement T4 (ou plus).

L'attribution de ces aides n'est pas conditionnée à la revente du logement à des ménages accédant à la propriété. Elle pourra également être attribuée si l'acquéreur destine le bien à une mise en location. En revanche, compte-tenu du type de produits concernés (grands logements), il est supposé que cette nouvelle offre intéressera prioritairement des familles accédant à la propriété.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs fixés durant l'Opah-Ru s'élèvent à :

- 15 primo-accession,
- 10 grands logements produits en cession libre.

3.9.3 Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- nombre de primes accordées aux primo-accédants,
- nombre de grand logements produits,
- montant total et montant moyen des travaux de rénovation de grands logements,
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à ces thématiques.

3.10 Volet urbain, économique et développement territorial : le plan « Action cœur de ville »

Le croisement des approches urbaines, foncières et immobilières sur le centre-ville doit permettre de compléter les interventions sur les équipements, les espaces publics et l'offre commerciale. La volonté de MBA et de la Ville de Mâcon de requalifier le centre-ville s'entend en effet à travers la diversité des projets, récemment réalisés, en cours ou à venir. Ceux-ci doivent être en capacité d'accompagner efficacement l'action publique sur l'habitat privé dont l'objectif principal sera de développer et de diversifier l'offre de logements.

Initié dès la fin des années 2000 en parallèle de la première Opah-Ru, le projet de requalification du centre-ville avait été contractualisée dans le cadre de la convention « Action cœur de ville ». Un certain nombre de projets ont pu être concrétisés durant la période 2019-2025, concomitamment avec la seconde Opah-Ru. La prolongation jusqu'en 2026 de la convention « Action cœur de ville » permettra la mise en œuvre des projets restants.

Mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine :

Actions réalisées :

- aménagements d'espaces publics : requalification des entrées du centre-ville, aménagement et rénovation des abords de l'îlot des Minimes, des places Saint-Louis, aux Herbes, de la Barre et Poissonnière, des rues Carnot et Sigorgne, du quai Lamartine, de la rue du Pont
- étude préalable à la mise en place et création d'un Secteur patrimonial remarquable,
- opération façades dans le cadre de la seconde Opah-Ru (2019-2025),
- rénovation de l'éclairage public LED et mise en valeur des principaux bâtiments et monuments du centre-ville.

Actions restant à réaliser :

- rénovation de la rue Franche, de la place de la Barre, du quai Lamartine, et création de la Cité judiciaire,
- requalification des entrées de ville (Saint Clément),
- rénovation du Vieux Saint Vincent et ses abords,

- renforcement de l'animation culturelle : Les Cordeliers : création d'un théâtre « Jeunes talents », salle d'exposition aménagée dans le cadre de la restructuration de l'îlot des Minimés.

Des interventions en faveur de l'habitat

Actions réalisées :

- Opah-Ru (2019-2025),
- conseil et aide à la réhabilitation des copropriétés,
- chargé de mission Habitat,
- développement et renouvellement de l'offre de logements en intensifiant la construction : îlot Laguiche, réhabilitation/ constructions de logements par l'opération Visitation, rénovation d'un immeuble rue Dombey, rue Rambuteau, immeuble Le Royal et quai Lamartine,
- renforcement de l'attractivité de l'offre existante avec la réhabilitation de nombreux sites : réhabilitation thermique d'un immeuble rue Châtillon, résidence Soufflot.

Actions restant à réaliser :

- poursuite de la politique d'attractivité de l'offre existante avec la réhabilitation de nombreux sites,
- poursuite des aides à la réhabilitation des copropriétés,
- poursuite des opérations de rénovation de l'habitat.

Favoriser un développement économique et commercial

Destinée à soutenir le tissu économique et commercial du centre-ville, la Ville de Mâcon avait lancé, entre 2015 et 2017, la réalisation d'une étude pour la mise en place d'un programme Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC). Ce programme prévoyait des actions visant à la création, au maintien, à la modernisation et à l'adaptation des entreprises du périmètre défini, à l'appui d'aides directes.

En lien étroit avec les associations de commerçants, un plan d'action stratégique avait été élaboré pour consolider l'activité commerciale du centre-ville et favoriser la diversité de l'offre.

Actions réalisées :

- attribution des aides FISAC pour la rénovation/ aménagement des commerces
- élaboration d'un Schéma directeur commercial,
- extension des halles Saint-Pierre,
- développement de surfaces commerciales dans le cadre des aménagements des îlots Laguiche et des Minimés,
- ouverture de boutiques éphémères et d'une conciergerie.

Actions restant à réaliser :

- mise en place d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux,
- intervention en faveur de la modernisation des locaux commerciaux pour la rénovation des vitrines, enseignes, devantures, ...
- mise en place d'animations ponctuelles (marché nocturne/marché de Noël).

Certains îlots dégradés du centre ancien concentrent les problématiques de vacance commerciale et résidentielle. La collectivité peut ainsi prévoir de mobiliser simultanément l'ingénierie de l'Opah-Ru et de la mission commerce pour étudier la faisabilité de réaliser conjointement deux opérations de renouvellement urbain.

Les aides à la modernisation des services, de l'artisanat et du commerce complètent ainsi les actions menées sur le bâti du centre-ville pour une meilleure cohabitation entre la fonction résidentielle et l'activité commerciale.

Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Actions réalisées :

- développement de navettes gratuites nord/sud et est/ouest,
- création d'un parking souterrain en cœur de ville
- création de voies cyclables et mise en place de la zone 20 en centre-ville
- wifi gratuit en centre-ville.

Actions en cours de réalisation :

- favoriser les transports doux : installation de garages pour vélos et deux-roues,
- pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare SNCF,
- étude pour l'aménagement de la RD906 en vue d'accueillir une mobilité douce
- étude pour l'amélioration de la mobilité en centre-ville.

Renforcer la présence des services publics en centre-ville

Actions réalisées :

- aménagement de l'îlot des Minimes avec la création d'une maison médicale,
- amélioration de la propreté de la Ville,
- amélioration de la tranquillité publique en centre-ville,
- application smartphone pour le stationnement sur la ville.

Actions restant à réaliser :

- renforcement de la présence de policiers municipaux dans les rues
- renforcement de la vidéo-surveillance

3.10.1 Indicateurs

Le suivi de la réalisation de ces actions pourra se faire à travers le recensement des indicateurs suivants, en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- cartographie des réhabilitations,
- avancement des projets,
- réceptions de chantiers, inaugurations,
- actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires,

- maintien et/ou création de services et/ou d'équipements sur le périmètre de l'Opah-Ru,
- nombre de façades rénovées (avec ou sans aides).

Des règlements d'intervention décrivant les conditions d'attribution des aides seront établis au démarrage de l'opération en lien direct avec les services de la Ville, l'ABF et en cohérence avec le futur Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du Site patrimonial remarquable, pour la valorisation du patrimoine.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **150 logements minimum**, répartis comme suit :

- **propriétaires occupants :** **83 logements** dont :
 - 30 logements éligibles Anah,
 - 38 logements hors dispositif Anah dont :
 - o 10 logements rénovation énergétique (ressources intermédiaires et supérieures)
 - o 20 logements éligibles à l'aide « menuiseries »,
 - o 3 logements dégradés (ressources Intermédiaires),
 - o 5 logements adaptés (ressources Intermédiaires),
 - 15 logements en accession à la propriété,
- **cession libre :** **10 logements** (T4 ou +),
- **Primo-Accédants :** **15 logements**
- **parc locatif privé :** **42 logements** dont
 - 15 logements éligibles Anah,
 - 27 logements hors dispositif Anah dont :
 - o 15 logements en Loyer libre,
 - o 12 logements éligibles à l'aide « menuiseries ».

A ces objectifs d'intervention en matière de logement, viennent s'ajouter des objectifs d'intervention complémentaire à l'échelle de l'immeuble et répartis comme suit :

- **Immeubles :** **154 interventions** (double compte possible) au titre du dispositif Secteur patrimonial (ravalement des façades, rénovation des toitures, des parties communes, des cours intérieures et cœurs d'îlots, création d'ascenseurs),
- 65 copropriétés** accompagnées sur le centre-ville dont :
 - 55 copropriétés financées dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial,
 - 4 copropriétés éligibles Anah au titre des travaux de mise en sécurité,

- 1 petite copropriété en difficulté bénéficiant d'un accompagnement renforcé,
- 5 copropriétés éligibles au dispositif Anah MaPrimeRénov' Copropriété.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 45 logements, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire,
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

L'Anah réservera également les moyens nécessaires au financement de 5 copropriétés éligibles au dispositif Ma Prime Renov' Copropriété dont 1 éligible au dispositif expérimental.

Objectifs de réalisation de la convention

PARC PRIVÉ (Anah)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	5	7	6	6	6	30
dont Ma Prime Logement Décent (LHI et TD)	1	2	1	1	1	6
dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné <i>modestes et très modestes</i>	2	2	2	2	2	10
dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	2	3	3	3	3	14
Nombre de logements PB	2	2	4	4	3	15
dont Loc'Avantages	2	2	4	4	3	15
dont MaPrimeRénov' parcours accompagné <i>modestes et très modestes</i>	0	0	0	0	0	0
Nombre de dossiers d'aides aux syndicats de copropriétaires MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	1	2	2	5
dont dispositif expérimental	0	0	0	1	0	1
dont copropriétés classiques de moins de 20 lots	0	0	0	1	1	2
dont copropriétés classiques de plus de 20 lots	0	0	1	0	1	2
Nombre de dossiers d'aides aux syndicats de copropriétaires pour copropriétés en difficulté	0	1	1	2	1	5
dont copropriété sous arrêté de mise en sécurité	0	1	1	1	1	4
dont copropriété en difficulté	0	0	0	1	0	1
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2	2	4	4	3	15
dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	3	3	3	13
dont loyer conventionné social Loc'2	0	0	1	0	0	1
dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	1	0	1
Répartition des logements PB Loc'Avantages par clé d'entrée	2	2	4	4	3	15
dont logements indignes	1	0	0	0	0	1
dont logements très dégradés	1	1	1	2	3	8
dont amélioration énergétique	0	0	1	0	0	1
dont logements moyennement dégradés	0	1	1	1	0	3
dont autres (autonomie/RSD décence/transformation d'usage)	0	0	1	1	0	2
PARC PRIVÉ (Anah) - suite	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL

Détails du nombre de logements financés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	60	36	78	174
dont dispositif expérimental	0	0	0	18	0	18
dont copropriétés classiques de moins de 20 lots	0	0	0	18	18	36
dont copropriétés classiques de plus de 20 lots	0	0	60	0	60	120
Nombre de logements financés au titre de la VIR-DIIF	16	8	0	0	0	24

PARC PRIVÉ (Hors Anah)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Nombre de logements PO (hors Anah)	7	8	8	7	8	38
dont rénovation énergétique (<i>intermédiaires et supérieures</i>)	2	2	2	2	2	10
dont Autonomie (<i>intermédiaires</i>)	1	1	1	1	1	5
dont Logement dégradé (<i>intermédiaires</i>)	0	1	1	0	1	3
dont rénovation de menuiseries (<i>très modestes</i>)	1	1	1	1	1	5
dont rénovation de menuiseries (<i>modestes</i>)	1	1	1	1	1	5
dont rénovation de menuiseries (<i>intermédiaires</i>)	1	1	1	1	1	5
dont rénovation de menuiseries (<i>supérieurs</i>)	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB (hors Anah)	5	5	5	6	6	27
dont loyer libre	3	3	3	3	3	15
dont rénovation de menuiseries	2	2	2	3	3	12
Accession à la propriété – Primo-arrivant	3	3	3	3	3	15
Cession libre - Production de grands logements	2	2	2	2	2	10
Interventions dispositif Secteur patrimonial	30	31	31	31	31	154
dont installation d'ascenseur	0	1	1	1	1	4
dont façades	8	8	8	8	8	40
dont rénovation de parties communes	10	10	10	10	10	50
dont rénovation de toiture	7	7	7	7	7	35
dont rénovation de cours intérieures	5	5	5	5	5	25
Répartition des logements PB loyer libre par clé d'entrée	3	3	3	3	3	15
dont logements indignes		1				1
dont logements très dégradés	2	1	2	2	2	9
dont amélioration énergétique			1			1
dont logements moyennement dégradés	1			1	1	3
dont autres (autonomie/RSD décence/transformation d'usage)		1				1

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 applicable 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 programme d'actions départemental arrêté chaque année.

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 (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 4 080 040 €, selon l'échéancier suivant :

TRAVAUX	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides travaux (hors copro)	173 262 €	231 832 €	231 954 €	231 954 €	205 608 €	1 074 610 €
Aides travaux copro	457 490 €	457 490 €	457 490 €	457 490 €	457 490 €	2 287 450 €

INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Part fixe	80 782 €	80 782 €	80 782 €	80 782 €	80 783 €	403 911 €
Part variable	16 800€	21 400 €	25 400 €	25 400 €	21 400 €	110 400 €
Part fixe copro		14 942 €	14 942 €	14 942 €	14 943 €	59 769 €
Etudes ORI		10 000 €				10 000 €
Chef de projet Opah-Ru	26 750 €	26 750 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	133 900 €

Le coût de l'ingénierie de l'Opah-Ru est financé à hauteur de 50 % maximum du montant de la mission de suivi-animation, dans la limite d'un plafond annuel de dépense subventionnable de 250 000 € H.T.

A cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (primes ingénierie). La partie « dont aides à l'ingénierie » du tableau ci-dessus fait apparaître le détail des parts fixes et variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2025.

Les études de faisabilités ORI portées par MBA s'élèvent à 20 000€ H.T. À noter que la ville de Mâcon portera le dispositif ORI (animation et études de calibrage), pour un montant s'élevant à 158 500€ H.T. Le financement Anah, lié à des crédits nationaux, sera demandé ultérieurement.

5.2. Financements de MBA, maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

MBA prend en charge le financement du prestataire chargé du suivi-animation de l'opération pour la partie animation et suivi de l'Opah, pour les actions sur les copropriétés ainsi que pour le repérage des logements qui pourraient être concernés par le dispositif ORI.

Sur le périmètre d'Opah-Ru, MBA apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Parc locatif privé :

Projets financés	Dispositifs	Type de loyer	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Habitat Indigne ou très dégradé	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	25 %	
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Travaux de Sécurité et Salubrité	Loc'Avantages	Loc'1	25 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Habitat dégradé ou RSD-Décence"	Loc'Avantages	Loc'1	25 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Amélioration énergétique	Loc'Avantages	Loc'1	20 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	15 %	
Transformation d'usage	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	25 %	
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Travaux de Maintien à domicile	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	15 %	
	Aide collectivité	Libre	15 %	
Travaux non financés par l'Anah En complément d'un dossier "rénovation énergétique" (Habiter Mieux ou Menuiserie)	Aide collectivité	Selon dossier	30 %	15 000 €
Primes grand logement Type 4 ou regroupement de deux logements En complément d'un dossier rénovation énergétique ou dégradation	Aide collectivité	Selon dossier	3 000 € / Logement	

Parc occupé par leurs propriétaires :

Projets financés	Dispositifs	Public éligible	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Rénovation énergétique	Aide Anah MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - Pacte territorial	Supérieur	15%	idem Anah
Habitat Indigne ou dégradé	Aide Anah MaPrime Logement Décent	Modeste	5 %	idem Anah
	Aide spécifique collectivité	Intermédiaire	20 %	30 000 €
Autonomie	Aide Anah MaPrimeAdapt'	Modeste	5 %	idem Anah
	Aide spécifique collectivité	Intermédiaire	20 %	6 000 €
Sécurité et travaux induits par l'isolation	Aide spécifique des collectivités en complément d'une aide Menuiseries + Autonomie + MPR' Parcours Accompagné	Très Modeste	25 %	10 000 €
		Modeste	25 %	
		Intermédiaire	20 %	
		Supérieur	15 %	

Cession libre :

Projets financés	Public éligible	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Réhabilitation de logements permettant la production de logement T4 ou +	Opérateurs privés effectuant des opérations de réhabilitation / revente	30 %	50 000 €

Dans le cadre d'interventions spécifiques de l'Opah-Ru, MBA apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Sur l'ensemble du périmètre de l'Opah-Ru :

Aide à la mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du dispositif MPR Copropriété :

- **pour les copropriétés de moins de 20 lots** : mission d'AMO prise en charge par la collectivité (réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'Opah-Ru), et ce, dans la limite des objectifs fixés par la convention,
- **pour les copropriétés de plus de 20 lots** : une aide à l'ingénierie à hauteur de 40 % des dépenses retenues par l'Anah.

Aide aux travaux dans le cadre du dispositif MPR' Copropriété :

Public éligible	Dispositifs	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Copropriétés de MOINS de 20 lots	Dispositif expérimental de l'Anah	10 %	25 000 €/logt
	Copropriété classique	10 %	25 000 €/logt
Copropriétés de PLUS de 20 lots	Copropriété classique	5 %	25 000 €/logt dans la limite de 60 logements

Sur le sous-périmètre du Secteur patrimonial (Cf. Annexe n°1 – Secteur Jaune) de l'Opah-Ru :

Projets financés	Interventions	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Aides aux travaux*	Parties communes	20 % ou 30 %	30 000 €
	Ascenseur	25 %	80 000 €
Aides à l'ingénierie	Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux financés dans le cadre des interventions du périmètre Secteur patrimonial*	25 %	10 000 €
	Diagnostic structure	25 %	10 000 €

Projets financés	Dispositifs	Public éligible	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Menuiseries Propriétaires occupants	Aide spécifique collectivité	Très modeste	25 %	15 000 €
		Modeste	20 %	
		Intermédiaire	20 %	
		Supérieur	15 %	
Menuiseries Propriétaires bailleurs	Aide spécifique collectivité	Loyer libre	15 %	15 000 €

Un règlement d'intervention spécifique précisera les conditions de recevabilité et de financement.

Sur le périmètre de l'Opah-Ru, MBA :

- met en œuvre une animation opérationnelle et spécifique pour :
 - o le repérage et l'accompagnement des copropriétés en situation de fragilité,
 - o le repérage et l'accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne,
 - o le repérage des immeubles ou îlots pouvant bénéficier d'actions de renouvellement urbain.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de MBA, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de 1 818 061 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnelles	363 612 €	363 612 €	363 612 €	363 612 €	363 612 €	1 818 061 €
dont aides aux travaux	268 455 €	268 455 €	268 455 €	268 455 €	268 455 €	1 342 275 €
dont financement de l'ingénierie (T.T.C.) (part restant à la charge de MBA)	95 157 €	95 157 €	95 157 €	95 157 €	95 158 €	475 786 €

5.3 Financements du Département de Saône-et-Loire

5.3.1. Règles d'application

Le Département de Saône-et-Loire subventionne les propriétaires occupants sous conditions de ressources et les propriétaires bailleurs sur la base des dispositifs en vigueur, dans la limite des autorisations de programmes inscrites au budget :

- aide départementale à l'amélioration de l'habitat privé des propriétaires occupants très modestes de 10 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah. Cette aide vise à soutenir les propriétaires occupants dans la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité ou de sortie d'indignité ou d'insalubrité (éléments de confort, économie d'énergie...), en complément de l'intervention de l'Anah,
- aide départementale à l'amélioration des logements conventionnés des propriétaires bailleurs de 10 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah. Cette aide consiste à soutenir les propriétaires bailleurs s'engageant à réhabiliter des logements locatifs conventionnés Loc'2 ou Loc'3, en complément de l'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre de la lutte contre le logement indigent ou indigne,
- aide départementale Habiter Mieux 71. Cette aide forfaitaire de 1 000 € vise à soutenir les propriétaires occupants modestes et très modestes répondant à des plafonds de ressources spécifiques dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie en complément d'une aide Anah.

Le Département de Saône-et-Loire n'intervient pas dans le financement de l'ingénierie de l'Opah.

Dans la limite des autorisations de programmes (AP) inscrites au budget, le Département de Saône-et-Loire s'engage à accorder conformément au règlement départemental d'intervention en vigueur, des aides

complémentaires dans la limite de 41 500 € pour 5 ans, selon les taux et plafonds maximum définis dans les tableaux ci-dessous, et ce sous réserve de l'inscription au budget départemental des crédits correspondants aux exercices budgétaires de la période concernée par l'Opah.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnelles	8 500 €	2 000 €	8 000 €	14 500 €	8 500 €	41 500 €

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations de programmes (AP) du Département de Saône-et-Loire pour l'opération sont de 41 500 €, selon l'échéancier suivant :

Propriétaires occupants

Action	PO	Objectif quantitatif Anah	Participation du Département / dossier	AE prévisionnelles
Logements indignes et très dégradés	Très modestes	3	10%	19 500 €
Dossiers primés Habiter Mieux Sérénité	Modestes et Très Modestes	10	1 000 €	10 000 €
TOTAL PO		13		29 500 €

Propriétaires occupants : 29 500 € correspondant à l'amélioration de logements

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Objectifs logements	3	2	2	2	3	13
Logements indignes et très dégradés	1	0	0	1	1	3
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	0	0	0	0	0	0
Dossiers primés Habiter Mieux	2	2	2	2	2	10
AE prévisionnelles	8 500 €	2 000 €	2 000 €	8 500 €	8 500 €	29 500 €

Propriétaires bailleurs

<u>Action</u>	<u>Loyer</u>	<u>Objectifs quantitatifs Anah</u>	<u>Participation du Département</u>	<u>AP prévisionnelles</u>
Travaux lourds logements indignes ou très dégradés	Loc 2 et Loc 3	2	10 % plafonné	12 000 €
TOTAL PB		2		12 000 €

Propriétaires bailleurs : 12 000 € correspondant à l'amélioration de logements

	<u>Année 1</u>	<u>Année 2</u>	<u>Année 3</u>	<u>Année 4</u>	<u>Année 5</u>	<u>Total</u>
Objectifs logements	0	0	1	1	0	2
dont travaux lourds logements indignes ou très dégradés	0	0	1	1	0	2
AE prévisionnelles	0 €	0 €	6 000 €	6 000 €		12 000 €

5.4 Financements de la Ville de Mâcon

5.4.1. Règles d'application

Dans le cadre de ses différentes compétences, la Ville de Mâcon peut apporter une participation au financement des opérations de réhabilitation et d'amélioration du parc immobilier bâti dans le cadre d'Opah. Pour ce qui concerne l'Opah-Ru objet de la présente convention, l'engagement de la Ville de Mâcon se décline dans les conditions suivantes :

Sur le périmètre d'Opah-Ru, la Ville de Mâcon apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Parc locatif privé :

Projets financés	Dispositifs	Type de loyer	Aides Ville	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Habitat Indigne ou très dégradé	Loc'Avantages	Loc'1	20 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Travaux de Sécurité et Salubrité	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	20 %	
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Habitat dégradé ou RSD-Décence"	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	20 %	
	Aide collectivité	Libre	15 %	
Amélioration énergétique	Loc'Avantages	Loc '2 ou 3	5 %	idem Anah
		Loc'1	25 %	
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Transformation d'usage	Loc'Avantages	Loc'1	20 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	15 %	
Travaux de Maintien à domicile	Loc'Avantages	Loc'1	20 %	idem Anah
	Aide collectivité	Libre	20 %	
Travaux non financés par l'Anah En complément d'un dossier "rénovation énergétique" (MPR' PA ou Habiter Mieux ou Menuiseries)	Aide collectivité	Selon dossier	30 %	15 000 €
Primes grand logement Type 4 ou regroupement de deux logements En complément d'un dossier rénovation énergétique ou dégradation	Aide collectivité	Selon dossier	3 000 € / Logement	

Parc occupé par leurs propriétaires :

Projets financés	Dispositifs	Public éligible	Aides Ville	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Rénovation énergétique	Aide Anah MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - Pacte territorial	Supérieur	5 %	idem Anah
Habitat Indigne ou dégradé	Aide Anah MaPrime Logement Décent	Très Modeste	5 %	idem Anah
	Aide spécifique collectivité	Intermédiaire	20 %	30 000 €
Autonomie	Aide Anah MaPrimeAdapt'	Très Modeste	5 %	idem Anah
	Aide spécifique collectivité	Intermédiaire	20 %	6 000 €
Sécurité et travaux induits par l'isolation	Aide spécifique des collectivités en complément d'une aide Menuiseries + Autonomie + MPR Parcours Accompagné	Très Modeste	25 %	10 000 €
		Modeste	20 %	
		Intermédiaire	20 %	
		Supérieur	15 %	

Accession à la propriété :

Projets financés	Public éligible	Aides Ville
Primo-accédant Acquisition d'un logement dégradé	Ménages ressources PTZ zone B2	8 000 € / logement

Sur le sous-périmètre Secteur patrimonial (Cf. Annexe n°1 – Secteur Jaune) de l'Opah-Ru :

Projets financés	Interventions	Aides Ville	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Aides aux travaux*	Façade	40 % ou 60 %	40 000 €
	Parties communes	20 % ou 30 %	30 000 €
	Toiture	40 % ou 60 %	30 000 €
	Cour intérieure	40 % ou 60 %	30 000 €
	Ascenseur	25 %	80 000 €
Aides à l'ingénierie	Honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux financés dans le cadre des interventions du périmètre Secteur patrimonial*	25 %	10 000 €
	Diagnostic structure	25 %	10 000 €

Projets financés	Dispositifs	Public éligible	Aides MBA	Plafond de dépenses éligibles H.T.
Menuiseries Propriétaires occupants	Aide spécifique collectivité	Très modeste	25 %	15 000 €
		Modeste	20 %	
		Intermédiaire	20 %	
		Supérieur	15 %	
Menuiseries Propriétaires bailleurs	Aide spécifique collectivité	Loyer libre	15 %	15 000 €

Un règlement d'intervention spécifique précisera les conditions de recevabilité et de financement.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Ville de Mâcon pour l'opération sont de 2 091 475 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnelles	395 315 €	456 065 €	417 815 €	417 815 €	404 965 €	2 091 475 €
dont aides aux travaux	395 315 €	395 315 €	395 315 €	395 315 €	395 315 €	1 976 575 €
dont financement de l'ingénierie * (T.T.C.) (part restant à la charge de la Ville)	0 €	60 750 €	22 250 €	22 250 €	9 650 €	114 900 €

(*) La Ville lancera un marché complémentaire au marché de suivi-animation de l'Opah-Ru, pour

- le montage de DUP ORI sur un groupe de 5 immeubles,
- l'animation DUP ORI sur un groupe de 5 immeubles,
- étudier l'éligibilité de dossiers RHI THIRORI pour 5 immeubles,
- des études de calibrage pour 3 immeubles en ORI.

5.5 Partenariat financier avec Action Logement

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

Dans le cadre de cette convention d'Opah-Ru, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers

et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

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

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

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

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

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Mâcon éligible au programme national Action cœur de ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L303-2-1 du CCH.

Les opérations devront atteindre a minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement :

- financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 500 € T.T.C. par m² de surface habitable.

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

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

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

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action

Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

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

Article 6 - Engagements complémentaires

Sans objet.

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

MBA, maître d'ouvrage, assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution, par le prestataire, du suivi-animation.

La Ville de Mâcon, compétente en matière d'urbanisme, portera la mise en œuvre opérationnelle des ORI et prendra en charge les prestations spécifiquement nécessaires à la mise en œuvre de ces procédures.

7.1.2. Instances de pilotage

Comité de pilotage

Un comité de pilotage propre à l'Opah-Ru, présidé par le Président de Mâconnais-Beaujolais Agglomération ou son représentant, est mis en place et composé :

- du Préfet de Saône-et-Loire ou de son représentant ;
- du Président de MBA et/ou de son représentant en charge de l'habitat ;
- du Maire de Mâcon et/ou de ses représentants en charge de l'urbanisme ;
- du Président du Département de Saône-et-Loire ou de son représentant ;
- du Délégué de l'Anah dans le département de Saône-et-Loire ou de son représentant ;
- du Directeur régional BFC de la Banque des territoires ou de son représentant ;
- du Président du CCAS de Mâcon ou de son représentant ;
- du Directeur départemental des territoires de Saône-et-Loire ou de son représentant ;
- du représentant d'Action Logement en Saône-et-Loire.
- du Directeur.ice de la Sacicap Procivis Bourgogne Sud Allier.
- du Président de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Saône et Loire.

Ce comité se réunira dès le démarrage de l'Opah-Ru puis au moins une fois par an, à l'initiative de son Président.

Il permet aux partenaires, au vu des informations fournies par l'équipe chargée du suivi-animation de l'Opah-Ru, de suivre l'activité de l'opération ; le cas échéant, d'entériner des orientations stratégiques.

Comité technique

Le comité technique est une instance partenariale chargée d'assurer le suivi technique de l'opération. Il a pour objectifs :

- d'assurer la conduite opérationnelle et de présenter le bilan technique de l'opération (présentation des dossiers, communication, permanences, etc.) ;
- de travailler sur des problèmes particuliers liés à l'opération ;
- de travailler sur des actions spécifiques à mettre en place pendant la durée de l'opération ;
- de préparer les comités de pilotage.

Ce comité technique se réunit a minima une fois l'an et sera composé de représentants/techniciens :

- de l'État,
- de MBA, dont le chef de projet Opah-Ru,
- de la Ville de Mâcon, dont le chef de projet Cœur de ville,
- du Département de Saône-et-Loire,
- de l'Anah (DDT),
- du CCAS,
- des représentants des différents partenaires en fonction des besoins liés à l'opération (ABF, Caf, Carsat, Sacicap, EIE, Adil, Action Logement, Caisse des dépôts...),
- des représentants des travailleurs sociaux (services sociaux, Département 71, ...).

Un groupe de travail opérationnel, réunissant une équipe projet restreinte, composée de l'opérateur, de la chargée de mission Habitat de MBA, du Directeur de l'Habitat de MBA, du chargé de missions Habitat Aménagement et Directeur du Pôle Développement et Prospective de la ville de Mâcon et du chef de service Habitat-Construction de la DDT se réunira une fois par mois pour assurer le suivi d'activité de l'opération et examiner les dossiers spécifiques.

Comité Logement Indigne

Un comité de suivi de l'indignité et du relogement sera constitué. Le comité se réunira à minima tous les deux mois et en fonction des besoins.

L'opérateur est chargé de rendre compte de l'avancement de la mission, d'exposer et de partager les problèmes rencontrés pour un arbitrage collectif et des décisions d'intervention contraignante, dont l'application/mise en œuvre effective des mesures d'office restera à la charge de la Ville de Mâcon, maître d'ouvrage des procédures coercitives. Il est composé de membres permanents : MBA, Ville de Mâcon, l'ARS, DDT, Anah, Adil, Caf, CCAS, CMS, Département de Saône-et-Loire, les partenaires sociaux et l'équipe de suivi animation ainsi que de membres invités au gré des besoins.

L'équipe de suivi-animation assure la préparation, l'animation et le secrétariat du comité de suivi de l'indignité et du relogement.

Organisation du secrétariat des comités

L'équipe de suivi-animation recrutée par MBA est chargée d'élaborer, pour chaque comité (pilotage, technique, logement indigne), les documents à présenter en séance et de les transmettre dans des délais suffisants (15 jours avant) à MBA pour validation.

L'équipe de suivi anime les réunions et organise le secrétariat en se chargeant de la réalisation des comptes rendus de réunions et les transmet pour validation à MBA, dans les quinze jours suivant la rencontre ; elle veille à leur qualité rédactionnelle et à leur mise en forme.

Les différents bilans de l'Opah seront présentés devant les instances d'Action cœur de ville afin de faire le lien avec les autres thématiques.

La cellule de veille foncière

La cellule de veille foncière est une instance partenariale chargée d'assurer le suivi des interventions spécifiques liées aux volets immobilier et foncier de l'Opah-Ru.

Cette cellule se réunira au gré des opportunités foncières et en fonction des besoins. Sa composition sera la suivante :

- des représentants de la Ville de Mâcon ;
- des représentants de MBA ;
- de l'opérateur en charge du suivi-animation ;
- des représentants des différents partenaires en fonction des besoins liés à l'opération (bailleurs sociaux du territoire par exemple).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'Opah-Ru est confié à un prestataire qui sera retenu conformément au code des marchés publics.

L'équipe de suivi-animation retenue doit démontrer les compétences suivantes :

- connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'Opah-Ru,
- coordination et gestion de projet, connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec l'implication des collectivités locales à cette démarche,
- architecture, réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- développement durable et performance énergétique, capacité à réaliser des évaluations énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation approuvées par les différentes délibérations de l'Anah,
- coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement),
- connaissance en fiscalité.

L'équipe retenue est chargée d'assister la collectivité dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'intervention.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Animation – Information – Coordination opérationnelle

Le prestataire retenu devra mettre en place des actions d'information et de communication pendant la durée de l'Opah-Ru :

- communication auprès des habitants, des propriétaires, des associations de quartiers, des notaires, des agents immobiliers, des artisans, ...,
- création d'un plan de communication, constitué de documents de sensibilisation type plaquettes/brochures, affiches, de communiqués de presse, de supports en vue de réunions publiques d'information, ...
- information, accueil du public et promotion de l'opération organisée à travers une présence sur le secteur au sein d'un local dédié à l'accueil du public.

Mission de repérage et formalisation du partenariat

En lien avec les partenaires concernés, le prestataire en charge du suivi-animation assure, dans le cadre des différents volets de l'Opah-Ru (incitatif, études préalables aux ORI, habitat indigne) les missions de repérage pour les situations suivantes :

- logements indignes,
- immeubles stratégiques,
- ménages en difficulté,
- en lien avec le maître d'ouvrage :
 - o la capitalisation et la remontée des informations auprès des partenaires,
 - o l'organisation et la formalisation du travail de repérage en mobilisant les acteurs concernés.

Diagnostics

Adaptation et élaboration des outils techniques de diagnostics :

- diagnostic technique,
- diagnostic social et juridique,
- proposition de stratégies par la mobilisation des outils adaptés,
- diagnostic énergétique.

Accompagnement sanitaire et social des ménages

Le traitement social est un élément transversal. Il accompagne le traitement technique et juridique des situations et est effectué en étroite collaboration avec les travailleurs et services sociaux.

Au regard de la fragilité ou précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Le suivi social se fait en étroite concertation avec les travailleurs sociaux accompagnants habituellement le ménage, et comporte un diagnostic sur l'état de non décence du logement, et si nécessaire dans le cas d'un recours auprès du juge, une préconisation chiffrée des travaux nécessaires à la mise en conformité du logement.

Les modalités d'accompagnement sont adaptées au degré de fragilité et à l'ampleur des besoins des ménages (notamment accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité).

Missions liées à l'hébergement et au relogement

Ce volet comprend la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leur droit ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il apparaît nécessaire à l'issue du diagnostic.

La question de la nécessité du relogement provisoire ou définitif des occupants doit être abordée le plus en amont possible et notamment les informations collectées pour le diagnostic doivent être, à ce stade, suffisantes, pour que la question soit soumise au comité de suivi de l'indignité et du relogement et ensuite approfondie dans le cadre du traitement (besoins, capacité du ménage, calendrier, évaluation de l'offre locale, pistes, ...).

En vertu de l'alinéa III de l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, qui précise que « lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L303-1 et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants ». MBA se substituera afin de trouver des solutions d'hébergement ou de relogement nécessaires.

L'équipe de suivi-animation doit mettre en œuvre et suivre les relogements nécessaires à la conduite de l'opération en collaboration avec les services compétents de MBA et de la ville.

Aide à la décision – Assistance financière, administrative et technique

Information – Sensibilisation :

- assistance administrative et financière,
- assistance à maîtrise d'ouvrage technique au propriétaire,
- assistance à l'autorité publique,
- accompagnement des porteurs de projets et conseil auprès des habitants, locataires et propriétaires :
 - o inciter systématiquement à l'amélioration de l'habitat et à la restauration du patrimoine bâti,
 - o encourager les propriétaires et notamment les bailleurs à réhabiliter leur patrimoine, en les incitant à mener une véritable politique patrimoniale, notamment par le biais de contacts directs, permanence sur le terrain et par la mise en place d'un plan de communication (cf. supra),
 - o inciter les propriétaires à prendre en compte la question de la performance énergétique par l'approche notamment du couple « loyer + charges ».

Aide à la décision pour les propriétaires :

- information sur les financements ;
- réalisation des diagnostics social et financier du ménage, notamment pour les PO ;
- les diagnostics et le conseil technique, thermique, architectural ;
- la réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant notamment :
 - o l'évaluation du coût des travaux, scénarios,
 - o le calcul des loyers maîtrisés pour les PB,
 - o l'évaluation des diverses aides financières en fonction des caractéristiques de l'immeuble (insalubrité, ...) et de la formule locative choisie,
 - o le plan de financement et le plan de trésorerie de l'opération en intégrant notamment les autres subventions et différentes incitations fiscales.

Assistance auprès des propriétaires :

- conseil aux particuliers sur la marche à suivre et les différentes formalités à accomplir,
- conseil architectural (avec prescriptions si nécessaire notamment pour la maîtrise des charges) auprès du propriétaire et des professionnels,
- conseil pour la présentation du projet et des devis,
- assistance pour le montage des dossiers administratifs auprès des différents financeurs. Dans le cas où un service en ligne de demandes d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne,
- avis consultatif sur les projets,
- dépôt des dossiers Opah auprès des financeurs ; organisation éventuelle d'une intervention préalable de l'administration dans le cas de dossiers complexes,
- prise en compte des situations difficiles : relogements, problèmes sociaux, problèmes avec les entreprises,
- suivi et visites de conformité après réalisation des travaux,
- préparation du conventionnement locatif,
- appui à la réception des travaux et au versement des subventions.

Suivi – évaluation en continu :

- organisation des comités de pilotage,
- suivi des indicateurs et des stratégies,
- propositions opérationnelles,
- assurer le suivi régulier et l'évaluation de l'opération :
 - o création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'Opah-Ru,
 - o production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

Missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne - mise en place et animation du dispositif

L'équipe de suivi-animation assure notamment :

- la définition d'une méthode de travail partenariale et formalisation du partenariat : création du « comité de suivi habitat indigne et relogement », accompagné de la rédaction d'une charte partenariale et de confidentialité,
- le suivi et la coordination opérationnelle du dispositif,
- le repérage de l'habitat indigne (insalubrité et indécence) par la mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements et ainsi de dépister des cas d'indignité,
- l'appui et le suivi des ménages occupants :
 - o recherche de solutions adaptées et la mobilisation des différents partenaires,
 - o accompagnement pour le relogement temporaire ou définitif des occupants,
- l'appui à la réalisation des travaux par le propriétaire, en cas de logement indigne ou insalubre :

- médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
- si accord du propriétaire, lui apporter une assistance et un conseil renforcé au montage du dossier,
- en cas de refus du propriétaire, assister la collectivité locale pour le déclenchement et le suivi des mesures contraignantes nécessaires (péril, déclaration d'insalubrité réparable ou irréparable, ...), dont la Ville de Mâcon restera seule décisionnaire pour la mise en œuvre effective des mesures appropriées,
- en cas d'insalubrité irréparable, assistance à la collectivité dans la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre,
- la constitution d'une base de données de l'habitat indigne.

Missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par l'Anah dans le cadre de son règlement des aides du programme Habiter Mieux Sérénité :

« Inciter à la réhabilitation durable : l'objectif est d'améliorer la performance énergétique des logements. »
L'équipe de suivi-animation doit sensibiliser et inciter les propriétaires à intégrer les objectifs de performance énergétique dans leur projet de réhabilitation, ainsi que les artisans et les entreprises locales du bâtiment, en vue notamment de la réduction des charges du logement et de l'émission de gaz à effet de serre, mais avant tout pour le confort des occupants.

Mission spécifique en faveur des copropriétés :

- actions d'information générales en direction des syndicats, des syndicats bénévoles, des conseils syndicaux ou des copropriétaires,
- élaboration de diagnostics multicritères (technique, social, gestion et fonctionnement),
- accompagnement des instances de gouvernance pour améliorer le fonctionnement,
- accompagnement pour le redressement de la gestion financière.

Volet perte d'autonomie de la personne dans l'habitat :

- repérage des situations,
- diagnostic,
- appui à la réalisation des travaux,
- animation – information,
- accompagnement social en cas de besoin.

Volet « prospective foncière » :

- repérage d'immeubles stratégiques,
- veille des déclarations d'intention d'aliéner,
- analyse sommaire pour choix de la stratégie (déblocage faisabilité, DPU, négociation, ...).

Mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI)

L'équipe de suivi-animation prend en charge les études préalables à la mise en place du volet coercitif de

l'Opah-Ru :

- repérage et analyse préalable,
- études pré-opérationnelles d'ORI,
- assistance aux autorités compétentes pour le choix des procédures judiciaires et des DUP,

En revanche, MBA n'étant pas compétente en matière d'urbanisme, le prestataire n'assurera pas les missions liées à la mise en œuvre opérationnelle des ORI :

- animation et suivi opérationnel : assistance à maîtrise d'ouvrage pour le choix des stratégies,
- constitution et montage de dossiers liés aux dispositifs RHI-THIRORI (demande de vérification d'éligibilité, de calibrage ou de financement).

Le cas échéant, ces prestations devront faire l'objet ultérieurement de prestations complémentaires ou de marchés dédiés avec l'autorité compétente (Ville de Mâcon), dont le calibrage pourra être défini à l'occasion des études complémentaires.

Mission de gestion des aides de MBA et des partenaires et articulation avec les dispositifs existants

L'équipe de suivi-animation assure l'information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par MBA et ses partenaires, constitue les dossiers administratifs pour l'engagement de ces aides, et les dossiers de demande de paiement. Elle assure le lien administratif avec les dispositifs d'aides existants afin de constituer les dossiers complets à transmettre pour engagement.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

MBA désignera un chef de projet qui aura en charge l'animation et la coordination plus globale de l'Opah-Ru et des actions partenariales. Il assurera l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation retenue pour l'Opah-Ru.

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 sont suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels 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.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage doit faire état des éléments suivants :

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

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

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport doit être présenté au

comité de pilotage en fin d'opération.

Ce rapport doit notamment :

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

Ce document peut comporter des propositions d'actions 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'équipe de suivi-animation 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'ensemble des partenaires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah-Ru.

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

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

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

Dans le cadre de l'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 de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'équipe de suivi-animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'Anah (DDT), les signataires de la présente convention et les principaux partenaires.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale

de l'Anah (DDT) qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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'équipe de suivi-animation 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'équipe de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe de suivi-animation 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 libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets à compter de sa signature par l'ensemble des parties.

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.

Liste des annexes :

- ☒ Annexe n°1 : Périmètre de l'opération
- ☒ Annexe n°2 : Synthèse du suivi des objectifs et indicateurs de la convention
- ☒ Annexe n°3 : Tableau de synthèse des objectifs Opah et financements
- ☒ Annexe n°4 : Liste des immeubles potentiellement éligibles aux financements Anah VIR-DIIF
- ☒ Annexe n°5 : Liste des immeubles éligibles aux financements Anah copropriétés en difficulté

Fait en 5 exemplaires à Mâcon, le

Pour Mâconnais-Beaujolais Agglomération
Le vice-président délégué à l'Habitat,

Pour l'Anah
Le Préfet,

Patrick Buhot

Dominique Dufour

Pour la Ville de Mâcon
Le Maire,

Pour le Département de Saône-et-Loire
Le Président,

Jean-Patrick Courtois

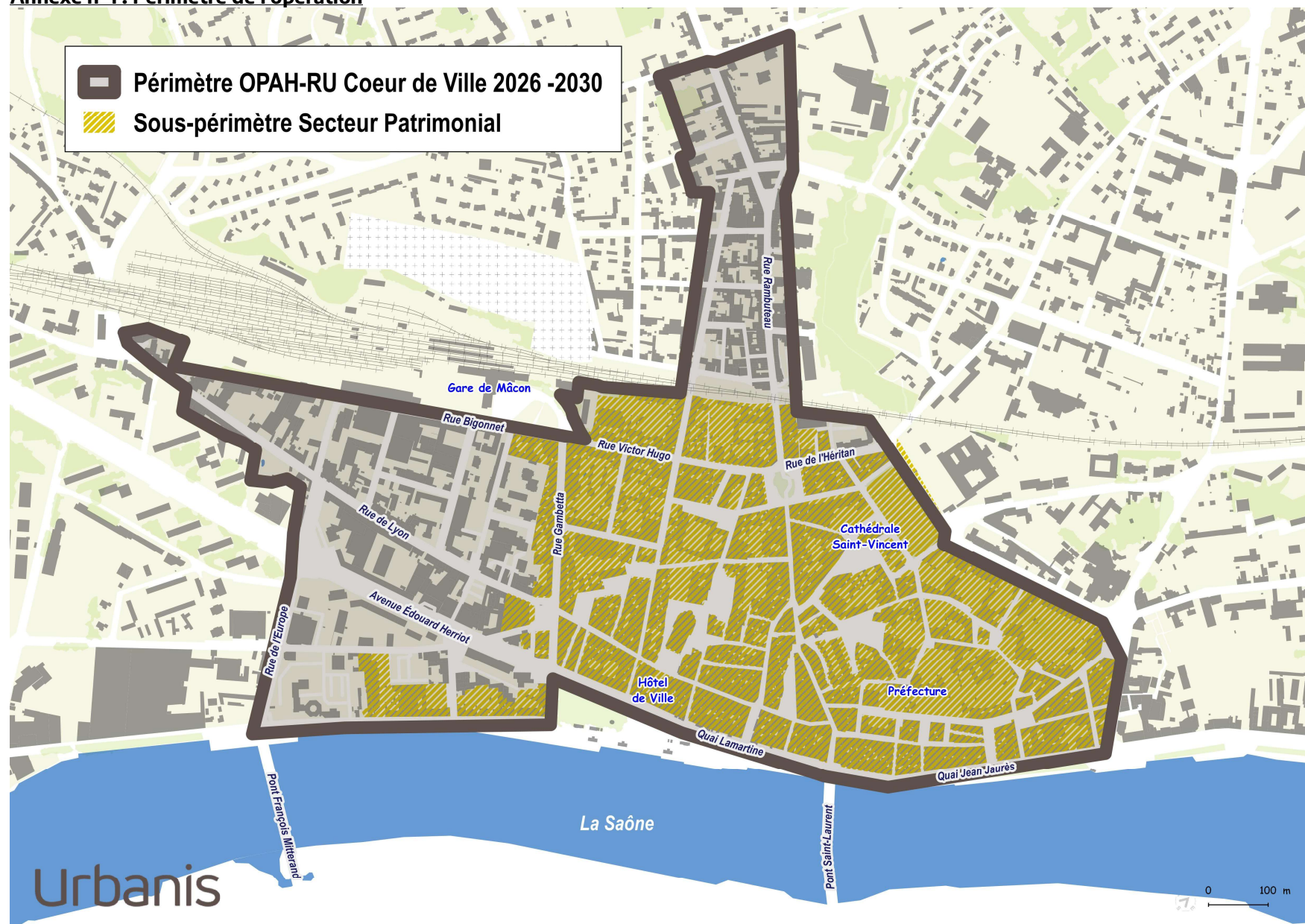
André Accary

Pour Action Logement Service BFC
Le directeur régional,

Florent Trublet

ANNEXES

Annexe n°1 : Périmètre de l'opération



Annexe n°2 : Synthèse du suivi des objectifs et indicateurs de la convention

1. Volet immobilier

Objectifs de rénovation de logements locatifs :

42 logements réhabilités durant l'Opah-Ru, selon la répartition suivante :

- loyer libre : 27 logements,
- loyer Loc 1 : 13 logements,
- loyer Loc 2 : 1 logement,
- loyer Loc 3 : 1 logement.

Objectifs d'intervention en faveur de l'accession à la propriété :

- 15 logements de primo-arrivants financés.

Objectifs de production d'une offre en grands logements :

- 20 grands logements réhabilités dont :
 - 10 grands logements via le soutien à la production d'une offre en cession libre,
 - 10 grands logements dans le cadre de l'amélioration de l'offre locative.

Objectifs d'intervention sur les immeubles dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial :

114 projets financés dont :

- rénovation de parties communes : 50 immeubles,
- rénovation des toitures : 35 immeubles,
- rénovation des cours intérieures : 25 immeubles,
- installation d'ascenseur : 4 immeubles.

Les indicateurs immobiliers sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- remise sur le marché de logements vacants,
- niveaux de loyer des logements produits,
- nombre d'immeubles totalement réhabilités,
- opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé,
- dynamique de vente et valorisation immobilière attribuées à l'Opah-Ru,
- montant total des travaux et coûts moyens de réhabilitation.

2. Volet foncier

Le suivi de la réalisation de cette action pourra se faire à travers le recensement des indicateurs suivants :

- nombre de mutations immobilières contrôlées par la Ville (DPU),
- liste et cartographie des immeubles et/ou îlots stratégiques repérés,
- rendu des études de faisabilité,
- rendu des décisions prises.

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

L'Opah-Ru se donne pour objectifs :

- l'accompagnement de 50 ménages en situation de mal-logement,
- la réhabilitation de 28 logements indignes ou très dégradés, répartis comme suit :
 - propriétaires occupants : 9 logements,
 - parc locatif : 19 logements,
- le financement de 10 diagnostics « structure ».

Les indicateurs de l'habitat indigne et très dégradé sont les suivants :

- nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril avant l'Opah-Ru,
- nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril levés suite aux travaux dans le cadre de l'Opah-Ru,
- nombre de signalements (plaintes, signalements Caf remontés à l'équipe de suivi-animation...),

- nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents,
- nombre de logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- nombre de logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat,
- nombre de logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux (logements locatifs) consécutifs à une procédure « règlement sanitaire départemental » ou à un contrôle de décence,
- nombre de suspensions ou de suppressions des aides au logement.

4. Volet social

Les parties signataires se fixent pour objectif :

- une aide à la réhabilitation pour 15 logements locatifs conventionnés (occupés ou vacants),
- une aide à la réhabilitation pour 30 propriétaires occupants modestes ou très modestes,
- le repérage des situations d'habitat indigne qui nécessitent la recherche d'outils adaptés.

Les indicateurs démographiques et sociaux sont les suivants :

- nombre et type de logements conventionnés,
- taux de conventionnement,
- solvabilisation des propriétaires occupants modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux,
- nombre et types de situations repérées par le groupe Habitat Indigne.

5. Volet copropriétés (dont copropriétés fragiles ou en difficulté)

Les parties signataires se fixent pour objectif :

- le financement de 55 copropriétés dans le cadre du dispositif Secteur patrimonial,
- le financement de 4 copropriétés sous arrêté de mise en sécurité,
- le financement de 5 copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété,
- la réalisation de diagnostics multicritères portant sur 1 copropriété,
- l'accompagnement d'1 copropriété désorganisée et fragilisée.

Les indicateurs de résultats et de suivi sont les suivants :

- nombre de copropriétés et conseils syndicaux accompagnés,
- nombre de visites techniques d'immeubles,
- nombre de parties communes rénovées dans le cadre de l'Opah,
- montant des travaux générés et montant des subventions mobilisées (par immeuble, par lots principaux, par m²).

6. Volet énergie et précarité énergétique

Les parties signataires se fixent pour objectif d'aider :

- la rénovation énergétique de 11 logements relevant des dispositifs Anah,
- la rénovation énergétique de 43 logements relevant des dispositifs spécifiques à MBA et la Ville de Mâcon,
- la rénovation énergétique de 5 copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) réalisées par l'opérateur,
- nombre de logements bénéficiant d'une prime Habiter Mieux,
- typologie des travaux,
- répartition des logements par classe énergétique (étiquettes DPE) : avant et après travaux,
- gain énergétique moyen par logement (kWh/m².an),
- gain énergétique cumulé (kWh/an),
- montant total et montant moyen de travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits,

- montant total et montant moyen de subvention par financeurs,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à cette thématique.

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

- réalisation de travaux d'adaptation pour 20 logements,
- installation d'ascenseur pour 4 immeubles.

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- montant total et montant moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation du logement (handicap/vieillessement),
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à cette thématique.

8. Volet patrimonial et environnemental

- le financement de 40 immeubles au titre de l'aide à la rénovation des façades du dispositif Secteur patrimonial,
- le financement de 32 logements éligibles à l'aide au remplacement des menuiseries extérieures.

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- montant total et montant moyen des travaux de rénovation de façades et de menuiseries,
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à ces thématiques.

9. Volet accession à la propriété dans l'ancien

Les objectifs fixés durant l'Opah-Ru s'élèvent à :

- 15 acquisitions de primo-arrivants aidées,
- 10 grands logements produits en cession libre.

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- nombre de primes accordées aux primo-arrivants,
- montant total et montant moyen des travaux de rénovation de grands logements,
- montant total et montant moyen de subvention accordée,
- nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- nombre de contacts liés à ces thématiques.

10. Volet urbain et développement territorial

Le suivi de la réalisation de ces actions pourra se faire à travers le recensement des indicateurs suivants, en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- cartographie des réhabilitations,
- avancement des projets,
- réceptions de chantier, inaugurations,
- actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires,
- maintien et/ou création de services et/ou d'équipements sur le périmètre de l'Opah-Ru,
- nombre de façades rénovées (avec ou sans aides).

Annexe n°3 : Tableau de synthèse des objectifs Opah et financements

Cible PROPRIETAIRES OCCUPANTS			OPAH-RU Coeur de Ville Mâcon (2026-2030) Tableaux des financements et objectifs										
Cible PROPRIETAIRES OCCUPANTS		Public éligible	Objectif Globaux (5 ans)	Périmètre	Plafond de travaux éligibles	Public éligible	Aides Anah	Aides MBA	Aides Ville	Aides CD 71	Total aides publiques / logement		
Projets financés	Dispositifs						Aides	Aides	Aides	Aides	Taux mini	Taux maxi	Primes
Rénovation énergétique	Aide ANAH MPR Accompagné Crédits locaux	Très Modeste	5	OPAH-RU	30 000 € à 40 000 €	Très Modeste	80%			1000 €	80%		1000 €
		Modeste	5			Modeste	60%			1000 €	60%		1000 €
Habitat Indigne ou dégradé	Aide ANAH MaPrime Logement Décent	Très Modeste	3	OPAH-RU	50 000 € à 70 000 €	Très Modeste	50% à 90 %		5%	10%	65%	105%	
		Modeste	3			Modeste	50% à 70 %	5%			55%	75%	
Autonomie	Aide ANAH MaPrimeAdapt'	Très Modeste	7	OPAH-RU	22000 €	Très Modeste	70%		5%		75%		
		Modeste	7			Modeste	50%	5%			55%		
Rénovation énergétique	Aide ANAH MPR Accompagné	Intermédiaire	5	OPAH-RU	30 000 € à 40 000 €	Intermédiaire	45%				45%		
		Supérieur	5			Supérieur	10%	15%	5%		30%		
Habitat Indigne ou dégradé	Aide spécifique des collectivités	Intermédiaire	3	OPAH-RU	30 000 €	Intermédiaire		20%	20%		40%		
Autonomie	Aide spécifique des collectivités	Intermédiaire	5	OPAH-RU	6 000 €	Intermédiaire		20%	20%		40%		
Menuiseries	Aide spécifique des collectivités	Très Modeste	5	SPR	15 000 €	Très Modeste		25%	25%		50%		
		Modeste	5			Modeste		20%	25%		45%		
		Intermédiaire	5			Intermédiaire		20%	20%		40%		
		Supérieur	5			Supérieur		15%	15%		30%		
Sécurité et travaux induits par l'isolation Travaux non financés par l'ANAH	Aide spécifique des collectivités	Très Modeste	3	OPAH-RU	10 000 €	Très Modeste		25%	25%		50%		
		Modeste	3			Modeste		25%	20%		45%		
		Intermédiaire	3			Intermédiaire		20%	20%		40%		
		Supérieur	3			Supérieur		15%	15%		30%		

Cible PROPRIETAIRES BAILLEURS															OPAH-RU Cœur de Ville Mâcon (2026-2030) Tableaux des financements et objectifs									
Projets financés	Dispositifs		Objectif Globaux (5 ans)	Périmètre	Plafond de travaux éligibles	Public éligible	Aides Anah		Aides MBA		Aides Ville		Aides CD 71	Total / logement										
	Loyers						Aides Loc.1/2/3	Aides Libre	Aides Loc.1 : Loc.2 et 3	Aides Libre	Aides Loc.1 : Loc.2 et 3	Aides Loc.2 et 3	Aides Loc.1	Aides Libre	Aides Loc.2 et 3	Taux mini	Taux maxi							
Dispositif ANAH LocAvantage	Habitat Indigne ou très dégradé	18	OPAH-RU	1000 €/m ²	Loyer conventionné + Loyer Libre MBA / Ville	35%	35%	20%	25%	5%	20%	20%	10%	40%	50%	50%								
	Travaux de Sécurité & Salubrité	1					35%	20%	25%		20%	20%	5%	20%	40%	50%	50%							
	Habitat dégradé ou "Procédure RSD-Déceance"	6		25%	20%		25%		15%	20%	5%	10%	35%	40%	40%									
	Amélioration énergétique "Habiter Mieux"	2		25%	15%		20%		20%	25%	5%		35%	30%	30%									
	Transformation d'usage	2		25%	20%		25%	5%	15%	20%		35%	30%	30%										
	Travaux de Maintien à domicile	1		35%	15%		15%	5%	20%	20%		35%	40%	40%										
Aide spécifique des collectivités	Menuiseries		12	SPR	15000 €	Loyer libre			15%		20%			35%										
En complément d'un dossier LocAvantages	Prime de performance énergétique	29	OPAH-RU		Conventionné	1500€ à 2000 €								1 500 € à 2 000 €										
	Prime intermédiation locative	2			Loc.2 ou 3	1000€ à 3000 €							1 000 € à 3 000 €											
	Prime de réservation public prioritaire	1			Loc.3	2 000 €							2 000 €											
Aide spécifique des collectivités	Primes grand logement Type 4 En complément d'un dossier rénovation énergétique ou dégradation		10	OPAH-RU	/				3000 €		3000 €			6 000 €										
	Travaux non financés par l'ANAH En complément d'un dossier "rénovation énergétique" (Habiter Mieux ou Menuiserie)		5	OPAH-RU	15000 €				30%		30%			60%										
Primes complémentaires																								

Dispositif ANAH LocAvantage	Détails objectifs			
	Libre	Loc.1	Loc.2	Loc.3
	10	6	1	1
		1		
	3	3		
	1	1		
	1	1		
	15	13	1	1

Cible ACCESSION A LA PROPRIETE		OPAH-RU Coeur de Ville Mâcon (2026-2030) Tableaux des financements et objectifs						
Dispositifs	Projets financés	Objectif Globaux (5 ans)	Périmètre	Plafond de travaux éligibles	Public éligible	Aides MBA Aides	Aides Ville Aides	Total / logement
Aide spécifique des collectivités Aides à l'accession	Aide aux primo-accédants à la propriété	15	OPAH-RU	/	Primo-accédants Ménages ressources PTZ zone B2 Acquisition d'un logement à rénover		8 000 €	8 000 €
Aide spécifique des collectivités Aides aux travaux	Aide à la production grands logements en cession libre	10	OPAH-RU	50 000 €	Opérateurs privés effectuant des opérations (d'acquisition) / Réhabilitation / Revente	30%		30%

Cible ACCESSION A LA PROPRIETE		OPAH-RU Coeur de Ville Mâcon (2026-2030) Tableaux des financements et objectifs								
Dispositifs	Projets financés	Objectif Globaux (5 ans)	Périmètre	Plafond de travaux éligibles	Public éligible	Aides MBA		Aides Ville		Total / logement
						Aides	Aides	Aides	Aides	
Aide spécifique des collectivités Aides à l'accession	Aide aux primo-accédants à la propriété	15	OPAH-RU	/	Primo-accédants Ménages ressources PTZ zone B2 Acquisition d'un logement à rénover			8 000 €	8 000 €	
Aide spécifique des collectivités Aides aux travaux	Aide à la production grands logements en cession libre	10	OPAH-RU	50 000 €	Opérateurs privés effectuant des opérations (d'acquisition) / Réhabilitation / Revente		30%			30%

Cible RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES										
Dispositifs		Projets financés	Future OPAH-RU (2025-2029) Objectifs et budgets prévisionnels aides aux travaux							
		Objectif Globox (5 ans)	Périmètre	Conditions spécifiques	Plafond de dépenses éligibles	Aides Anah	Aides MBA	Aides Ville	Total / projet	
						Aides	Aides	Aides	Taux mini	Taux maxi
Dispositif ANAH MPR copropriété Aides aux travaux	Aide aux petites copropriétés Copropriétés de MOINS de 20 lots	1	OPAH-RU	Dispositif expérimental ANAH Gain énergétique 15 % Cible = Immeuble construit avant 1948	25 000 €/logt	30% à 40%	10%		40%	50%
		2	OPAH-RU	Gain énergétique mini 35 % Cible = Immeuble construit après 1948	25 000 €/logt	30% à 55%	10%		40%	65%
	Aide aux grandes copropriétés Copropriétés de PLUS de 20 lots	2	OPAH-RU	Gain énergétique de 35 % Cible = Immeuble construit après 1948	25 000 €/logt	30% à 55%	5%		35%	60%
Bonification ANAH			OPAH-RU	Bonus Copro fragile ou en difficulté	25 000 €/logt	20%			20%	
			OPAH-RU	Primes individuelles ménages Très modestes		3 000 €			3 000 €	
			OPAH-RU	Primes individuelles ménages Modestes		1 500 €			1 500 €	

Annexe n°4 : Liste des immeubles potentiellement éligibles aux financements Anah VIR-DIIF

Adresse	Code postal	Commune	Section cadastrale	N° de parcelle
2 Rue Grande De Veyle	71000	Mâcon	AZ	176
14 Rue Du Pont	71000	Mâcon	BC	106
30 Rue Du Pont	71000	Mâcon	BC	105
36, Rue Du Pont	71000	Mâcon	BC	104
91-93, Rue Franche	71000	Mâcon	BC	103
10 Rue Du Pont	71000	Mâcon	BC	118
40 Rue Philibert Laguiche	71000	Mâcon	BD	273
17 Rue Jean-Baptiste Ferret	71000	Mâcon	BD	28
66 Rue Carnot	71000	Mâcon	BD	316
54 Rue Carnot	71000	Mâcon	BD	34
54 Rue Carnot	71000	Mâcon	BD	37
65-69 Rue Carnot	71000	Mâcon	BD	226
108 Place Aux Herbes / 43 Rue Philibert Laguiche	71000	Mâcon	BD	133
68 Rue De Lyon	71000	Mâcon	BN	17
32-34, Rue Joseph Dufour	71000	Mâcon	BE	85
36, Rue Joseph Dufour	71000	Mâcon	BE	87
51 Rue Philibert Laguiche	71000	Mâcon	BD	71
11 Rue Joseph Dufour	71000	Mâcon	BH	48
23 25 27 Rue Joseph Dufour	71000	Mâcon	BH	316

Annexe n°5 : Liste des immeubles éligibles aux financements Anah copropriétés en difficulté

Adresse	Code postal	Commune	Section cadastrale	N° de parcelle
17 21 Rue Du Pont	71000	Mâcon	BD	179
24 Rue Sigorgne	71000	Mâcon	BD	57
9 Rue Sigorgne	71000	Mâcon	BD	48
65 Rue Franche	71000	Mâcon	BC	99
32 Rue De La Barre	71000	Mâcon	AX	170
18 Rue Lamartine	71000	Mâcon	AY	9
217 Quai Jean Jaures	71000	Mâcon	BC	43
399 Quai Jean Jaures	71000	Mâcon	BC	92
262 Quai Jean Jaures	71000	Mâcon	BC	112
66 Rue Philibert Laguiche	71000	Mâcon	BD	96
231 Quai Lamartine	71000	Mâcon	BD	228
30 Rue Du Pont	71000	Mâcon	BC	105
253 Quai Lamartine	71000	Mâcon	BI	116
31 Rue Gambetta	71000	Mâcon	BM	30
25 Rue De Lyon	71000	Mâcon	BL	188
40 Rue De Lyon	71000	Mâcon	BM	87
3 Imp De L'Heritan	71000	Mâcon	AX	95
38 Rue Philibert Laguiche 5, Rue Rochette	71000	Mâcon	BD	253
3 Rue Du Paradis	71000	Mâcon	BD	326
69 Rue Franche	71000	Mâcon	BC	99
427 Quai Jean Jaures	71000	Mâcon	BC	100
195 Quai Lamartine	71000	Mâcon	BD	223