

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° 25.2024.177

Le douze décembre deux-mille-vingt-quatre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de TOURNON-SUR-RHÔNE, régulièrement convoqué le six décembre deux-mille-vingt-quatre, s'est réuni dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de M. Frédéric SAUSSET, Maire.

Présents :

Frédéric SAUSSET, Laurent BARRUYER, Ingrid RICHIOUD, Christiane CHERAR, Paul BARBARY, Annie FOURNIER, Jean-Louis GAILLARD, Xavier AUBERT, Omar GUERROUCHE, Mathieu EGLAINE, Nathalie RAZE, Valina FAURE, Benjamin GAILLARD, Jérôme BODIN, Claude GANDINI, Christophe DUMAS, Catherine LAURENT, Pierre GUICHARD, Lyliane BURGUNDER, Dominique LEPAGE, Amandine ECHASSERIEAU.

Ont donné pouvoir :

Jean-Claude BASTET à Frédéric SAUSSET, Bruno FAURE à Catherine LAURENT, Ghislaine PARRIAUX à Omar GUERROUCHE, Caroline RIFFAULT à Claude GANDINI, Marillac PONTIER à Annie FOURNIER, Laurent MAILLARD à Nathalie RAZE, Dominique NORET à Jean-Louis GAILLARD, Laurence CHANTEPY à Christiane CHERAR, Franck LIOTIER à Laurent BARRUYER, Sylvie BUISSON à Valina FAURE, Etienne GUILLERMAZ à Amandine ECHASSERIEAU, Geoffroy MARECHAL à Pierre GUICHARD.

Le Conseil Municipal désigne Mme Valina FAURE, l'un de ses membres, pour remplir les fonctions de secrétaire.

OBJET : CONVENTION PORTANT SUR LA REALISATION D'UNE NOUVELLE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Les communes de Saint-Félicien, Tain l'Hermitage et Tournon-sur-Rhône ont signé le 31 décembre 2019 en partenariat avec la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat entre autres, une convention pour la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites pour une durée de 5 ans et concernant environ 2 000 logements intra-muros.

L'opération vise trois périmètres géographiques distincts :

- le centre ancien de Tournon-sur-Rhône ;
- une partie de l'avenue Jean Jaurès, de part et d'autre de la RN7 à Tain l'Hermitage,
- le centre ancien de Saint-Félicien.

Les enjeux et objectifs principaux étaient les suivants :

- lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter l'habitat dégradé vacant,
- accompagner le projet urbain et améliorer le cadre de vie urbain,
- favoriser la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux,
- produire des logements attractifs pour de nouveaux ménages.

L'OPAH-RU, notamment dans le centre ancien de Tournon-sur-Rhône, n'aura pas résolu l'ensemble des problèmes concourant à la déqualification du centre-ville : vacance de logements et de commerces, présence de logements dégradés et indignes, dévitalisation commerciale. C'est à ce titre qu'ARCHE Agglo a mandaté SOLIHA au printemps 2024 pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle visant à redéfinir l'ensemble des dispositifs d'amélioration de l'habitat sur le territoire afin de répondre plus justement aux problématiques et besoins des communes en la matière.

A travers cette étude, plusieurs enjeux ont pu être avancés :

Sur l'ensemble du territoire intercommunal :

- un enjeu à poursuivre l'accompagnement à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements,
- un enjeu à répondre aux besoins des publics spécifiques : vieillissement et nouvelles formes d'habiter, saisonniers.
- un enjeu à développer la connaissance des élus concernant les outils de lutte contre l'habitat indigne.
- un enjeu à développer une offre locative de qualité.

Des enjeux renforcés à Saint-Félicien, Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage :

- un enjeu à trouver de nouveaux leviers/actions dans le cadre de l'OPAH-RU pour impulser une véritable dynamique de rénovation des immeubles à enjeux (parc vacant et dégradé),
- un enjeu à approfondir la connaissance sur l'état et le fonctionnement des copropriétés, à Tournon-sur-Rhône et apporter un accompagnement sur mesure en cas de besoin,
- un enjeu de développement d'une offre abordable, à Tain-l'Hermitage,
- un enjeu d'accompagnement dans la définition d'une stratégie sur le parc communal, à Saint-Félicien.

Au regard de ces enjeux clairement identifiés, il est proposé de mettre en place un nouveau dispositif OPAH-RU multisites :

- une intervention axée sur les secteurs et les thématiques prioritaires (dégradation, vacance),
- des subventions renforcées de la Communauté d'Agglomération et des communes, pour soutenir les projets des propriétaires,
- la mise en place d'outils adaptés aux problématiques des différents secteurs (opération façade, permis de louer, ORI, etc.).

Les objectifs opérationnels fixés par la nouvelle convention sont pour la commune de Tournon-sur-Rhône la rénovation et/ou sortie de vacance de 55 logements.

Parmi les éléments clés de la convention, celle-ci prévoit le maintien de la participation des communes aux aides aux travaux.

A l'instar du dispositif en cours, il est demandé aux communes une aide complémentaire pouvant aller de 5 000 € à 11 500 € par logement selon le type de projet/travaux.

Les dispositifs complémentaires de lutte contre l'habitat indigne tels que le permis de louer et l'opération façade sont maintenus.

Les modalités techniques et financières sont détaillées dans ledit avenant annexé à la présente. La mise en œuvre du nouveau dispositif est prévue pour le début de l'année 2025.

Pour ce faire, une nouvelle convention doit être conclue entre les communes concernées par l'OPAH-RU, ARCHE Agglo, l'ANAH, Procivis et Action Logement pour une durée de cinq ans de 2025 à 2029.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,
Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 adopté le 01/02/2024,
Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo le 06/02/2019,
Vu la convention du 31 décembre 2019 pour la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2020-2024,
Vu le comité de pilotage du 21/11/2024 évaluant les dispositifs opérationnels en place,
Considérant la nécessité pour la Ville de TOURNON-SUR-RHÔNE de poursuivre entre autres la lutte contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'habitat dégradé vacant, d'accompagner les projets urbains et de revitaliser les rez-de-chaussée commerciaux,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **D'APPROUVER** le contenu de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (annexée à la présente délibération), sous réserve de la validation de la convention par le Conseil d'Agglomération le 18/12/2024,
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer ladite convention ci-annexée (et ses avenants),
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la convention,
- **D'AUTORISER** aux budgets des cinq prochaines années les crédits nécessaires au versement des aides complémentaires aux propriétaires privés, pour un montant prévisionnel de 338 770 € pour la durée de l'opération selon les modalités décrites en annexes.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures des présents.

Pour extrait certifié conforme, la présente délibération a été affichée le 18/12/2024

Le présent acte sera exécutoire dès réception en Sous-Préfecture, en application de la loi 82-213 du 02/03/82 AR 2 et de la loi 82-623 du 22/07/82.

Le Maire,
Frédéric SAUSSET

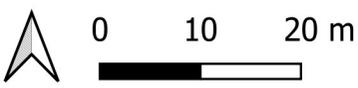


Périmètre d'étude de l'ilot du Grenier à sel

Légende

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Périmètre d'étude
- Immeubles prioritaires

Localisation du périmètre d'étude par rapport au périmètre de l'OPAH-RU de Tournon-sur-Rhône



Source données cadastrales : Etalab, 1er janvier 2024
Réalisation : Arche Agglo, juin 2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° 26.2024.178

Le douze décembre deux-mille-vingt-quatre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de TOURNON-SUR-RHÔNE, régulièrement convoqué le six décembre deux-mille-vingt-quatre, s'est réuni dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de M. Frédéric SAUSSET, Maire.

Présents :

Frédéric SAUSSET, Laurent BARRUYER, Ingrid RICHIOUD, Christiane CHERAR, Paul BARBARY, Annie FOURNIER, Jean-Louis GAILLARD, Xavier AUBERT, Omar GUERROUCHE, Mathieu EGLAINE, Nathalie RAZE, Valina FAURE, Benjamin GAILLARD, Jérôme BODIN, Claude GANDINI, Christophe DUMAS, Catherine LAURENT, Pierre GUICHARD, Lyliane BURGUNDER, Dominique LEPAGE, Amandine ECHASSERIEAU.

Ont donné pouvoir :

Jean-Claude BASTET à Frédéric SAUSSET, Bruno FAURE à Catherine LAURENT, Ghislaine PARRIAUX à Omar GUERROUCHE, Caroline RIFFAULT à Claude GANDINI, Marillac PONTIER à Annie FOURNIER, Laurent MAILLARD à Nathalie RAZE, Dominique NORET à Jean-Louis GAILLARD, Laurence CHANTEPY à Christiane CHERAR, Franck LIOTIER à Laurent BARRUYER, Sylvie BUISSON à Valina FAURE, Etienne GUILLERMAZ à Amandine ECHASSERIEAU, Geoffroy MARECHAL à Pierre GUICHARD.

Le Conseil Municipal désigne Mme Valina FAURE, l'un de ses membres, pour remplir les fonctions de secrétaire.

OBJET : AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARCHE AGGLO ET LA VILLE DE TOURNON-SUR-RHONE RELATIVE AU PERMIS DE LOUER

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo est en charge de la compétence de l'équilibre social de l'habitat et peut, à ce titre, comme le prévoit l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

La mise en œuvre du permis de louer sur le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la commune de TOURNON-SUR-RHONE a ainsi été actée par délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2017, au regard des liens étroits entre les deux dispositifs et leur complémentarité visant à lutter contre l'habitat indigne et améliorer le parc de logement sur le secteur.

Par délibération du 6 avril 2022, ARCHE Agglo a repris la mise en œuvre du permis de louer sur le secteur concerné par l'OPAH-RU de la commune de TOURNON-SUR-RHONE.

Afin de mettre en place une coopération entre la Commune et ARCHE Agglo, une convention de partenariat visant à préciser les conditions dans lesquelles la Commune assurera, au nom et pour le compte d'ARCHE Agglo, une partie des missions concourant à l'exercice du permis de louer a été conclue pour la durée de l'OPAH-RU soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Selon les termes de cette convention conclue le 1^{er} juillet 2022, la Ville assurera les missions d'informations auprès des demandeurs de permis de louer et d'enregistrement de ces demandes tandis que ARCHE Agglo en assurera l'instruction et les visites.

L'OPAH-RU faisant l'objet d'un renouvellement jusqu'au 31 décembre 2029, il y a lieu de conclure un avenant prorogeant la durée de la convention de partenariat relative à la mise en œuvre du permis de louer entre la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo et la Ville de Tournon-sur-Rhône jusqu'à cette même date.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **D'APPROUVER** la conclusion d'un 1^{er} avenant portant modification de la durée de la convention de partenariat relative à la mise en œuvre du permis de louer entre la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo et la Ville de TOURNON-SUR-RHONE soit jusqu'au 31 décembre 2029,
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à signer ladite convention.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures des présents.

Pour extrait certifié conforme, la présente délibération a été affichée le 18/12/2024

Le présent acte sera exécutoire dès réception en Sous-Préfecture, en application de la loi 82-213 du 02/03/82 AR 2 et de la loi 82-623 du 22/07/82.

Le Maire,
Frédéric SAUSSET



AVENANT N°1

CONVENTION DE PARTENARIAT RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE LOUER A TOURNON SUR RHONE

ENTRE :

ARCHE Agglo, Communauté d'agglomération, représentée par Yann EYSSAUTIER, en qualité de Vice-Président à l'Habitat, Aménagement et Urbanisme, sise BP 103- 07305 Tournon-sur-Rhône, en vertu de la délibération n°XXX en date du 18 décembre 2024 ;

Ci-après dénommée la « **ARCHE Agglo** »,

D'UNE PART,

ET :

La Ville de Tournon-sur-Rhône, représentée par M. Frédéric SAUSSET, en qualité de Maire, sise Place Auguste Faure - BP 92 - 07301 Tournon-sur-Rhône cedex, en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°XXXX en date du XXXX.

Ci-après dénommée la « **Ville** »,

D'AUTRE PART,

Préambule

Les Parties ont conclu une Convention de partenariat relative à la mise en œuvre du permis de louer datée du 1^{er} juillet 2022 (la «**Convention**»).

Souhaitant modifier la durée et la date de fin de la convention, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent avenant (ci-après l'«**Avenant**»).

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er : Objet

Le présent avenant a pour objet de modifier la Date de Fin de la convention afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre du permis de louer aux conditions en vigueur.

Article 2 : Modifications de l'article 7 de la Convention

Les Parties conviennent de modifier la date de fin de la convention convenu à l'article 7 de la Convention comme suit :

La Date de Fin de la convention à compter de l'entrée en vigueur de l'Avenant est fixée au 31 décembre 2029.

Les autres conditions de la Convention demeurent inchangées.

Article 3 : Dispositions générales

L'Avenant entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les Parties.

Les stipulations de la Convention non modifiées par l'Avenant demeurent inchangées et conservent leur plein effet. L'Avenant ne fait pas novation.

La Convention et le présent Avenant forment un tout indivisible qui lie les Parties.

Fait à Mauves, le **XXX 2024**,

En deux exemplaires originaux.

Pour ARCHE Agglo

Nom : M. Yann EYSSAUTIER

Titre : Vice-Président à l'Habitat

Signature :

Pour la Ville de Tournon-sur-Rhône

Nom : M. Frédéric SAUSSET

Titre : Maire

Signature :