

AR Prefecture

063-200070761-20260226-2026_02_26_26-DE
Reçu le 10/03/2026



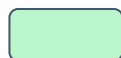
/ Etude pré opérationnelle
d'OPAH RU
CC ALF

Phase 2 - Etudes urbaines et
stratégie

17 décembre 2025



SITUATION ACTUELLE

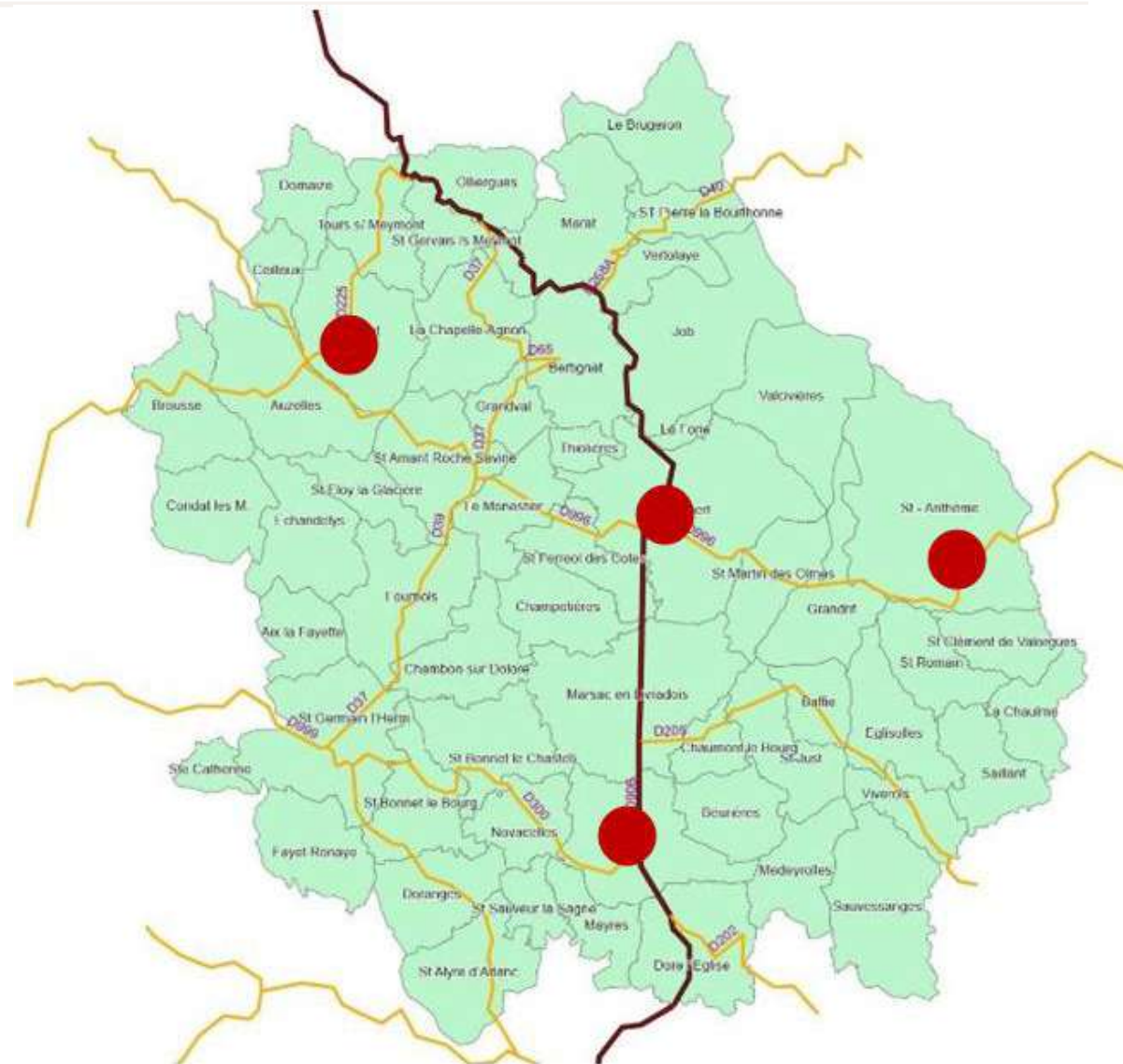


Pacte territorial jusqu'au 31/12/2029
*Accompagnement des ménages par le Conseil
Départemental*



Opération Programmée d'Amélioration
de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
(OPAH-RU) multi site jusqu'au 07/02/2026
Accompagnement des ménages par Urbanis

Ensemble du territoire couvert par **Rénov'actions 63**
(1ers contacts et accompagnement des ménages non éligibles aux
dispositifs Pacte et OPAH)





Des aides financières incitatives

3 thématiques de travaux financées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Travaux lourds pour la
rénovation globale d'un
logement

Travaux de rénovation
énergétique globale

Travaux d'adaptation à la perte
d'autonomie

2 types de ménages ciblés

Propriétaire occupant

- **Ressources modestes ou très modestes**
- Résidence principale (> 8 mois / an)
- Engagement d'occupation du logement pendant **3 ans**
- **Projet global qualitatif** (*critère de performance énergétique, cohérence et complétude de l'adaptation du logement...*)

> **Subvention aux travaux**

Propriétaire bailleur

- Localisation du projet en **centre-bourg doté de commerces**
- **Location vide** à usage de résidence principale
- **Plafonnement des loyers** et des ressources des locataires
- Engagement de location pendant **6 ans**
- **Projet global qualitatif** (*critère de performance énergétique, cohérence et complétude du projet et des travaux de décence...*)

> **Subvention aux travaux**

> **Réduction d'impôts de 15 à 65 %** des recettes locatives brutes



Aides de l'Anah

			Propriétaire bailleur (engagement de mise en location - plafond de loyer)	Plafonds de travaux	Subvention Anah	Défiscalisation
Propriétaire occupant (sous condition de ressources)	Plafonds de travaux	Taux de subvention Anah				
Réhabilitation d'un log dégradé	70 000€	60 à 90%	Réhabilitation d'un log très dégradé	1 000€ / m² dans la limite de 80m²	35% + prime 2000€	15 à 65% du montant des loyers
Economies d'énergie	30 000€ à 40 000€	60 à 80%	Réhabilitation d'un log dégradé	750€ / m² dans la limite de 80m²	25% + prime 2000€	
Adaptation à la perte d'autonomie	22 000€	50 à 70%	Economies d'énergie			
			Transformation d'usage			
			+ prime sortie de vacance	-	5 000€ / log	

+ Compléments de la Communauté de communes (et de la commune)

AR Prefecture

063-200070761-20260226-2026_02_26_26-DE
Reçu le 10/03/2026

01/ Bilan OPAH RU févr 2021- févr 2026



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

8 février 2021 - 7 février 2026

4 centres-villes: Ambert - Arlanc - Cunlhat - Saint-Anthème

=> **104** logements rénovés en 5 ans

- 47 logements très dégradés
- 41 rénovations énergétiques d'ampleur
- 13 logements adaptés à la perte d'autonomie
- 1 transformation d'usage

=> **65** logements de propriétaires occupants

=> **39** logements locatifs

=> Un dispositif qui a bien fonctionné







Un bilan économique important pour le territoire

5 765 000€
de travaux

réalisés à 80% par
des entreprises
situées dans la CC

Aides aux travaux

Un budget Anah de **2 385 000€**

Un budget de la CC de **416 000€**

Un budget des communes de **379 000€**

Suivi-animation

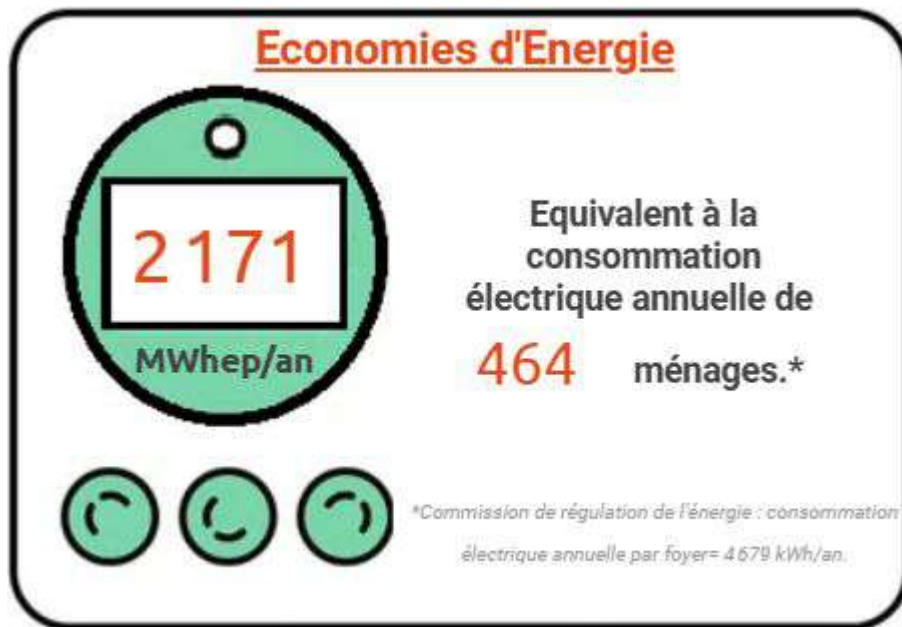
Un budget Anah de **216 800€**

Un budget de la CC de **213 500€**



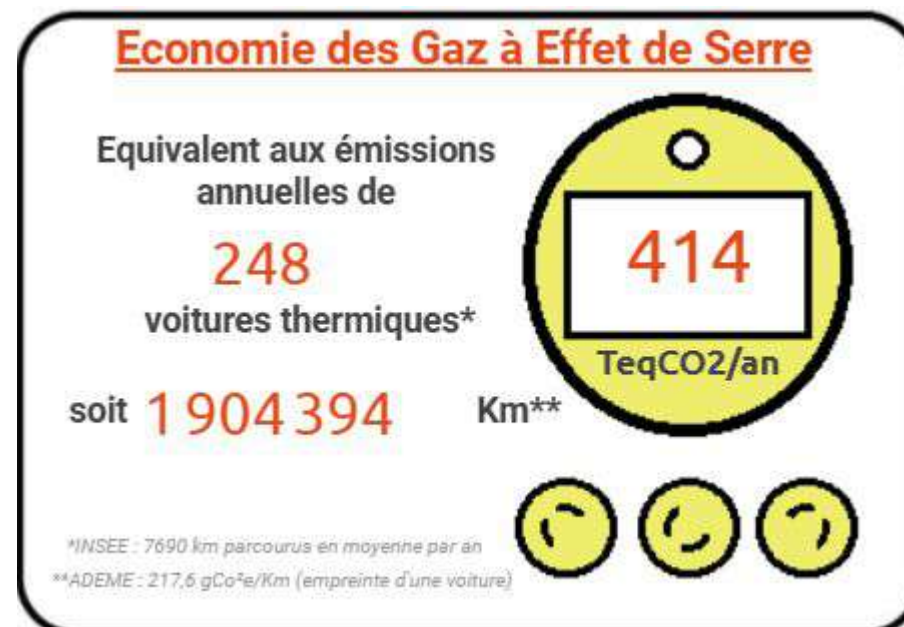


Un bilan environnemental conséquent



Gain énergétique moyen **59 %**

Saut d'étiquette moyen **3**



Gain moyen d'émission de GES **79 %**

Saut d'étiquette moyen **3**





Volet Renouvellement urbain: le recyclage d'immeubles dégradés

AMBERT: Vente avec cahier des charges et Opération de Restauration Immobilière

- DUP ORI : arrêté du 17 juillet 2025
- Projet espace public avec démolition de deux parcelles
- Maîtrise d'oeuvre pour espaces publics en cours
- Vente avec cahier des charges en cours





Volet Renouvellement urbain: le recyclage d'immeubles dégradés

ARLANC: achat, curage et revente avec cahier des charges (2 logts locatifs conventionnés)



=> Travaux en cours, livraison prévue fin 1er trimestre 2026



Volet Renouvellement urbain: le recyclage d'immeubles dégradés

CUNLHAT: Opération de Restauration Immobilière

07/2022: Arrêté de mise en sécurité

10/2024: Arrêté de DUP ORI

Mise en vente des biens

09/2025: Vente des biens

01/2026: RDV avec l'acquéreur



02/ Une étude pré opérationnelle pour relancer un nouveau dispositif



Une étude pré opérationnelle pour définir la stratégie d'intervention intercommunale sur l'habitat privé

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain qui se terminera en février 2026

Un souhait de la Communauté de communes de continuer à s'investir sur la question de l'habitat

**Études urbaines et
élaboration d'une
stratégie**

mai à décembre 2025

2

**Etude du territoire
et concertation
avec les
communes**

Janvier à avril 2025

1

**Rédaction de la
convention d'opération**

janvier 2026 à mars 2026

3



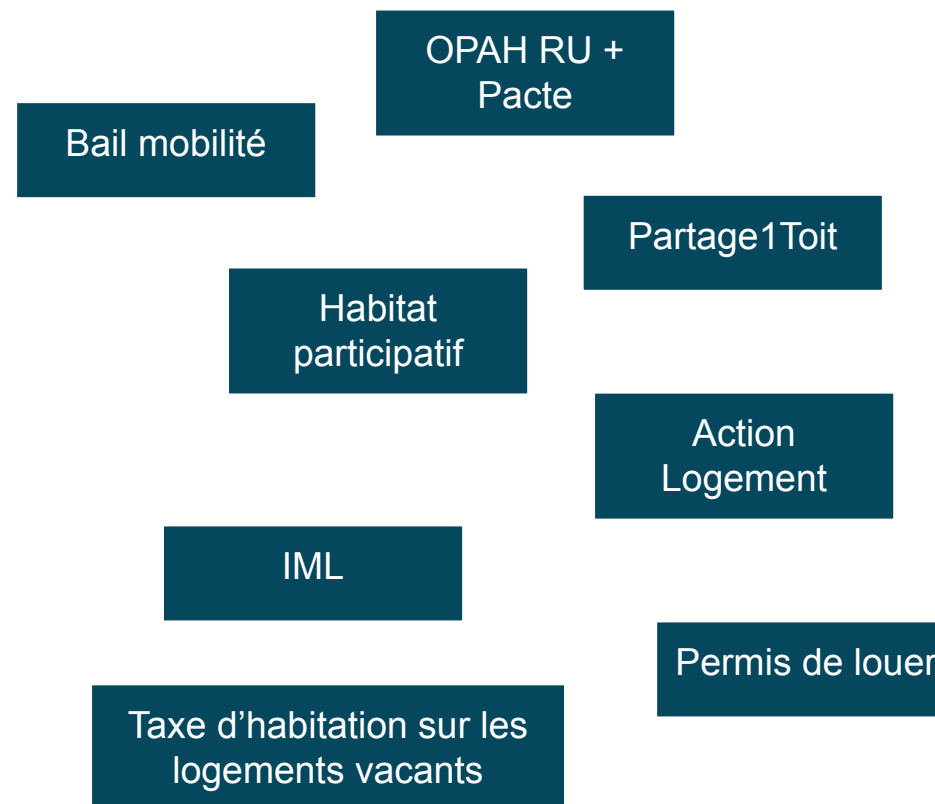
03 / Enjeux et outils de l'habitat privé



LES GRANDS ENJEUX DU DIAGNOSTIC

- Conserver des centralités attractives
- Préserver le bâti existant tout en favorisant l'innovation
- Diversifier les formes d'habitat, notamment pour les jeunes et pour les seniors
- Renforcer et développer une offre locative de qualité à proximité des services et commerces
- Attirer de nouveaux habitants pour compenser le solde naturel fortement négatif

LES OUTILS POSSIBLES À METTRE EN PLACE:



Études urbaines et élaboration de la stratégie opérationnelle

7 communes positionnées pour réaliser une étude urbaine :

Ambert

Arlanc

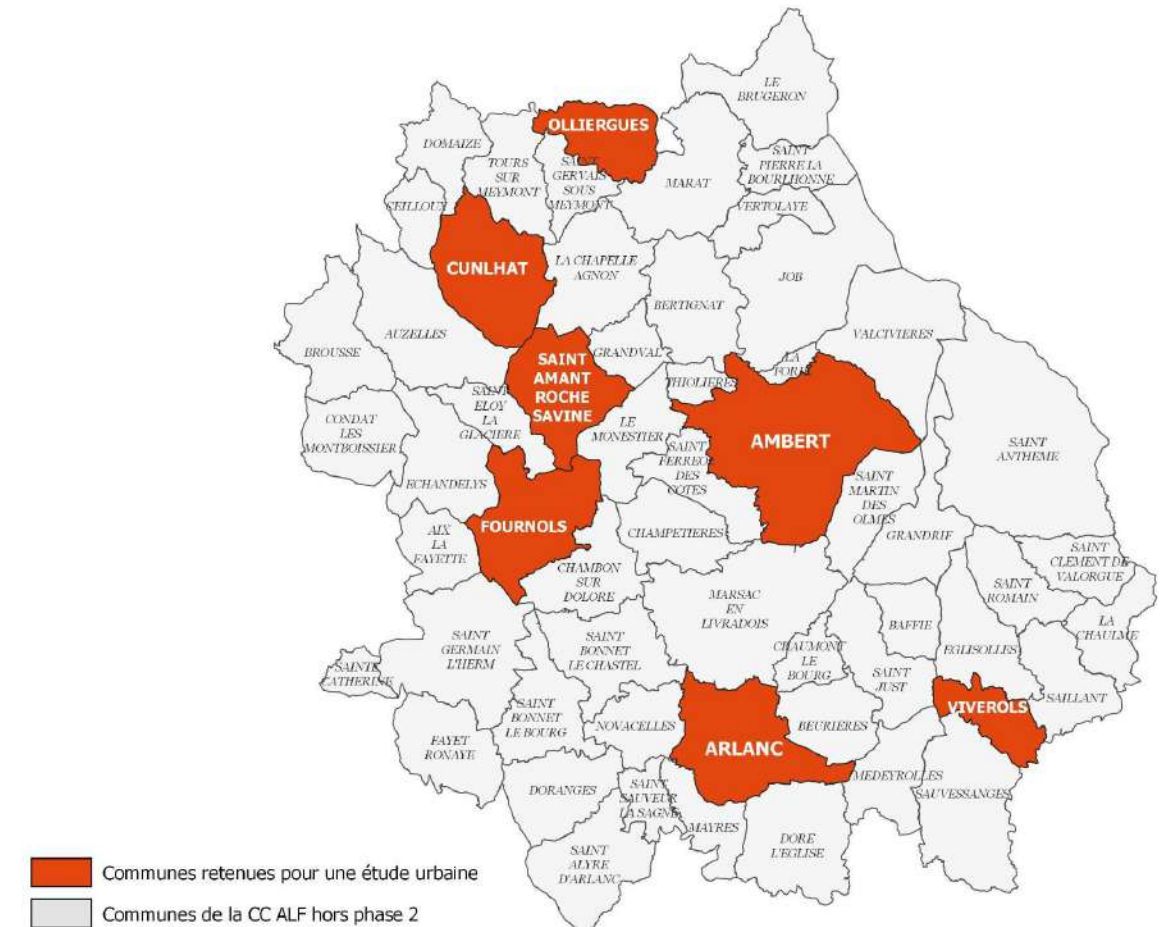
Cunlhat

Fournols

Ollergues

Saint-Amant-Roche-Savine

Viverols





FOCUS SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Qu'est-ce-que-c'est ? La transformation ou le recyclage des ressources immobilières et foncières présentes

Dans quel but ? Résorber la vacance et l'habitat dégradé. Assurer des conditions de vie décentes à la population. Valoriser l'habitat et son environnement.

Avec des actions ...

Contraindre un propriétaire à réaliser des travaux sur un bien dégradé ou dangereux

Acquérir un bien dégradé ou dangereux

Démolir pour reconstruire ou améliorer l'environnement public



04 / Etudes urbaines, premiers retours



=> AMBERT:

- ❖ Des logements anciens qui restent à rénover
- ❖ Une **centralité à renforcer par la qualité des logements**
- ❖ Un enjeu sur la **vacance** et l'**offre locative**
- ❖ Un volet RU défini dans le centre ancien avec des **actions coercitives** et un **accompagnement renforcé** de parcelles ciblées



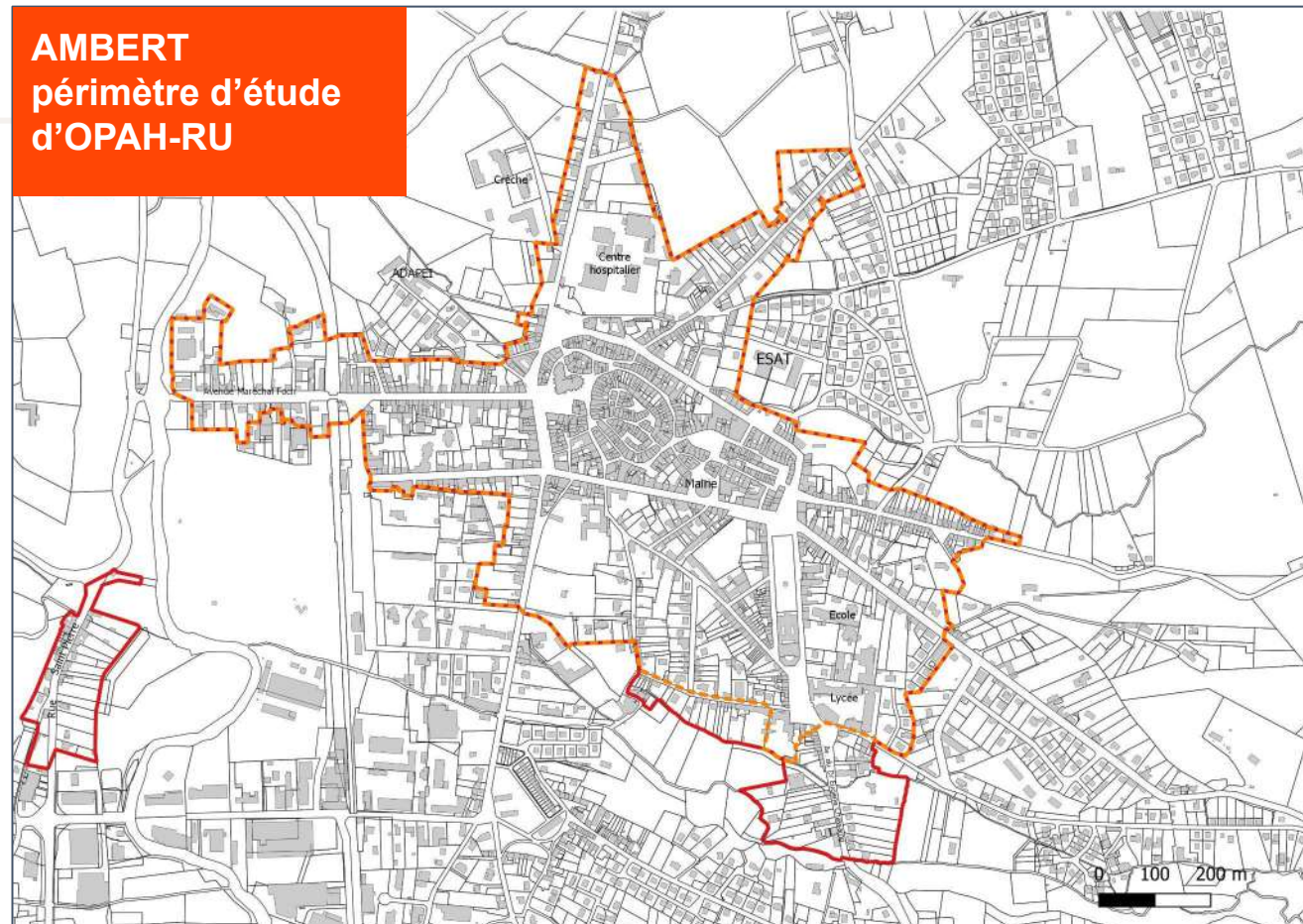
Logements privés vacants en 2024

Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

451 (soit 24,4%)

dont 258 en vacance structurelle

AMBERT périmètre d'étude d'OPAH-RU



1 848 logements concernés
soit 41% du parc de la commune



=> ARLANC

- ❖ De forts besoins en réhabilitation du parc privé
- ❖ Un enjeu sur la résorption de la vacance, le **recyclage d'un bien communal** et l'amélioration des **espaces publics**
- ❖ Un volet RU qui se précise avec un travail à l'ilôt

718 logements concernés
soit 49% du parc de la commune

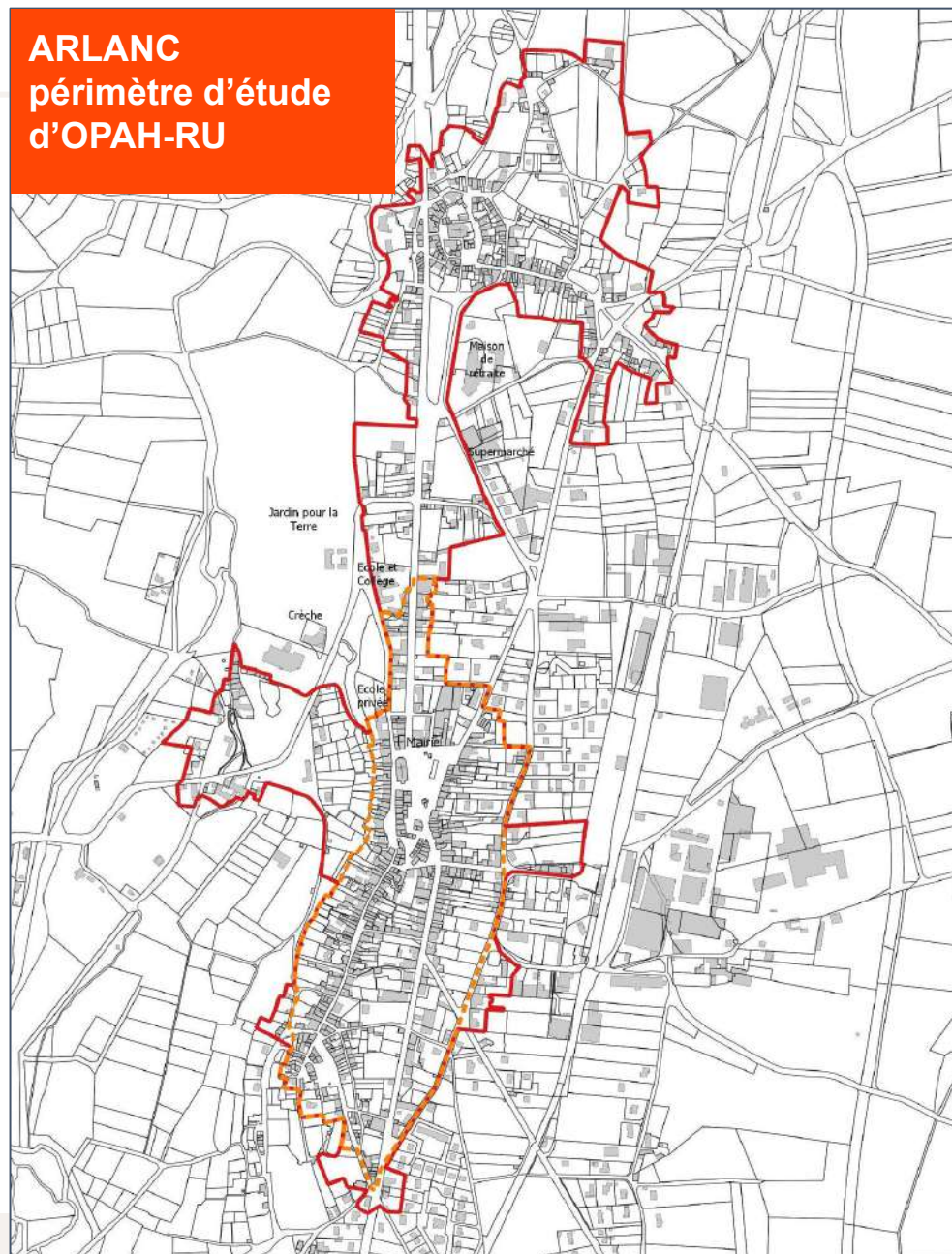


Logements privés vacants en 2024

Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

197 (soit 27,4%)

dont 153 en vacance structurelle





=> CUNLHAT

- ❖ Un **dynamisme de rénovation privée** à maintenir
- ❖ Une opportunité de **poursuivre la remise sur le marché de logements vacants**
- ❖ Un volet RU qui a fait ses preuves et qui peut être renouvelé

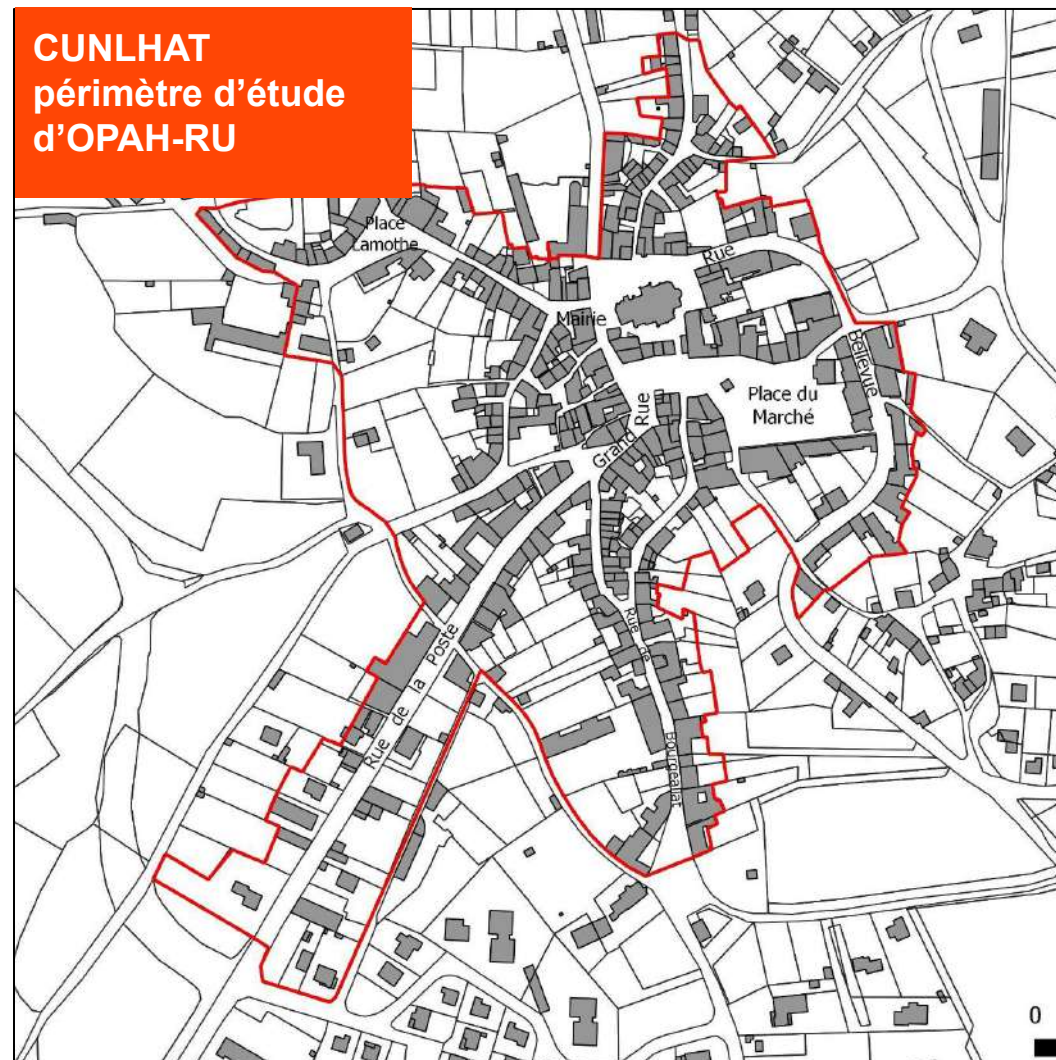
327 logements concernés
soit 32,6% du parc de la commune



Logements privés vacants en 2024
Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

95 (soit 29%)
dont 66 en vacance structurelle

CUNLHAT
périmètre d'étude
d'OPAH-RU





=> FOURNOLS

- ❖ Des besoins en réhabilitation qui existent
- ❖ Un enjeu sur le **recyclage de biens en maîtrise foncière publique** et les **espaces publics**
- ❖ Un volet RU inexistant

127 logements concernés
soit 30,5% du parc de la commune

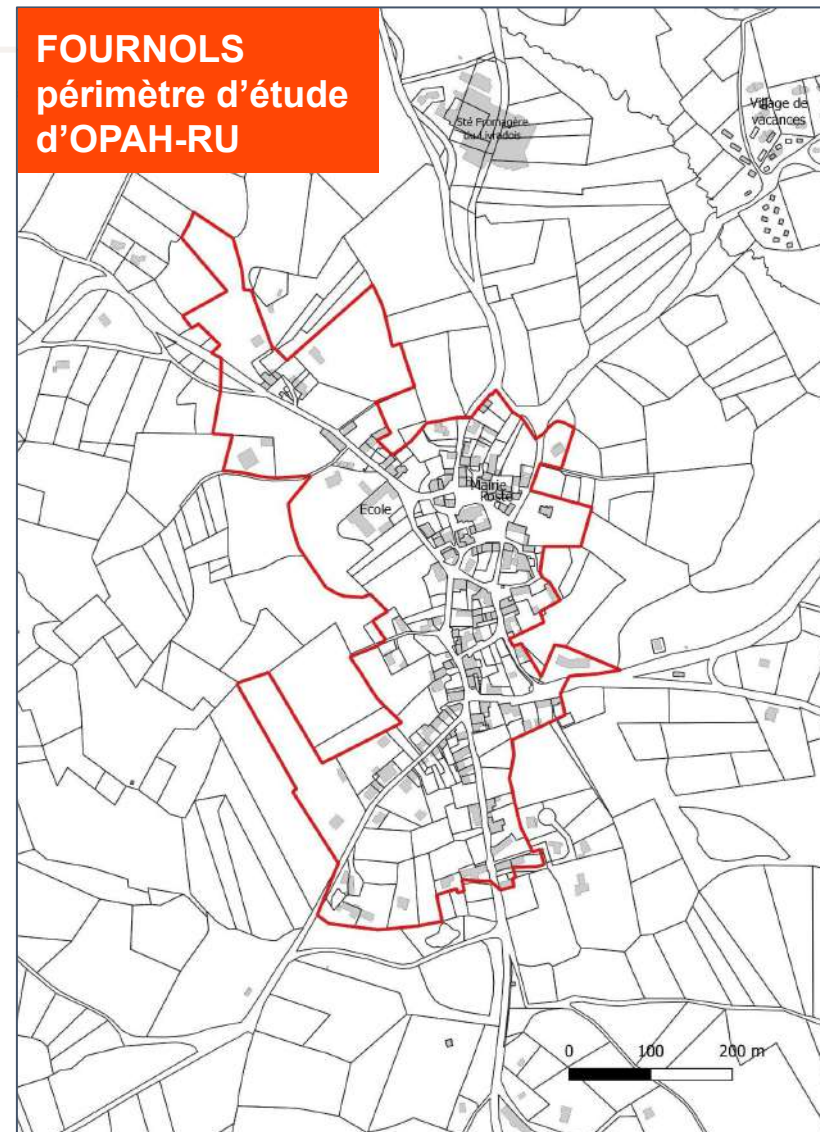


Logements privés vacants en 2024

Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

22 (soit 17,3% des logts)
dont 16 en vacance structurelle

FOURNOLS
périmètre d'étude
d'OPAH-RU





=> OLLIERGUES

- ❖ Une **rénovation privée à inciter et à accompagner** en parallèle d'actions publiques engagées
- ❖ Un souhait de **reconquête des logements vacants**
- ❖ Des actions **coercitives** ciblées

271 logements concernés
soit 40% des logements de la commune

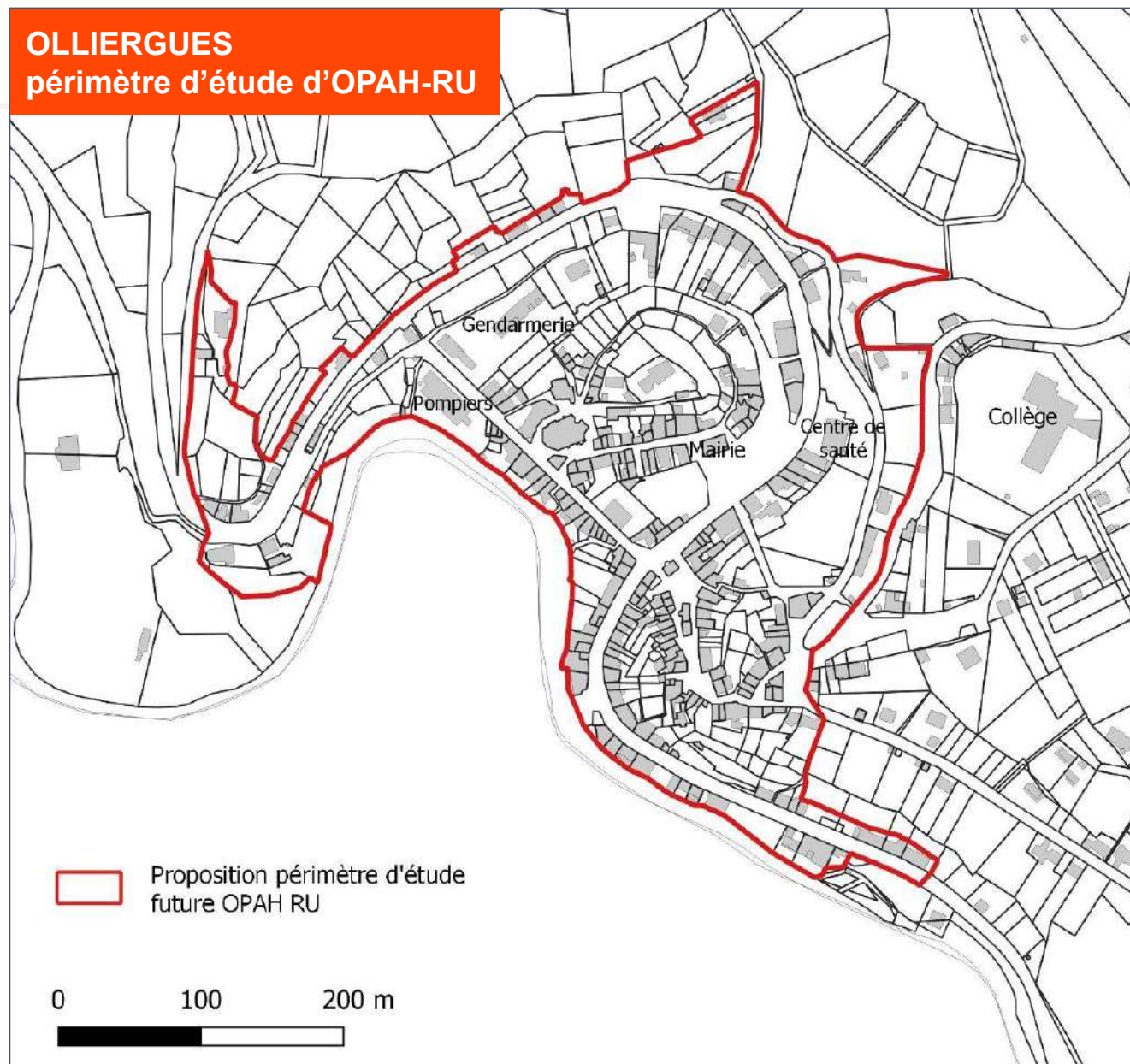


Logements privés vacants

Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

74 (soit 27% des logs du CB)
dont 40 en vacance structurelle

OLLIERGUES périmètre d'étude d'OPAH-RU





=> SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE

- ❖ Des besoins en rénovation du parc privé
- ❖ Un enjeu de **recyclage de biens communaux** et d'amélioration des **espaces publics**
- ❖ Un volet RU présent mais **une temporalité inadaptée** avec les préoccupations et situation actuelle

172 logements concernés
soit 36% du parc de la commune



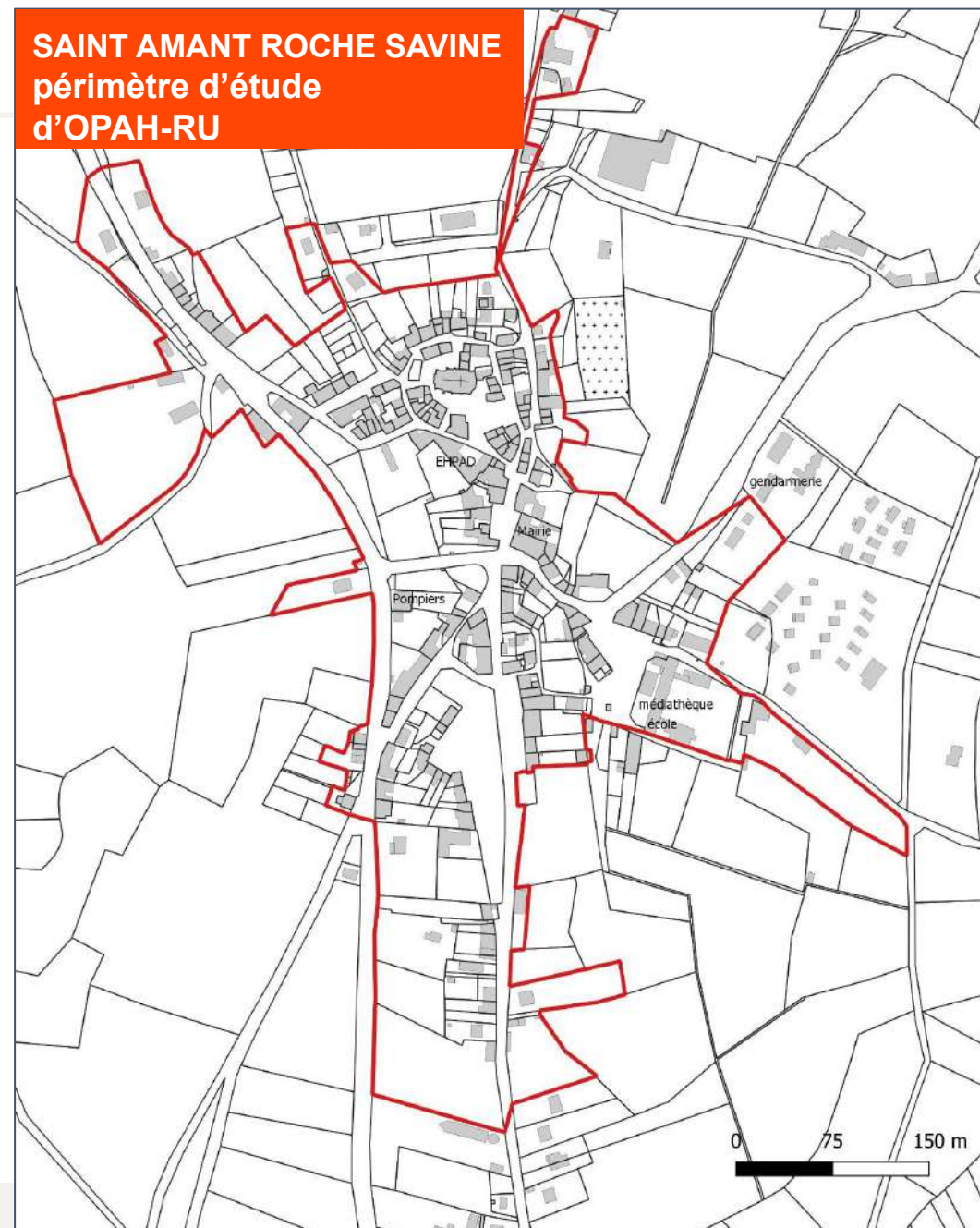
Logements privés vacants

Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

22 (soit 8,3% du CB)

dont 15 en vacance structurelle

SAINT AMANT ROCHE SAVINE périmètre d'étude d'OPAH-RU





=> VIVEROLS

- ❖ Des besoins en réhabilitation existants
- ❖ Un **volet RU** défini avec un **accompagnement renforcé** d'autres parcelles

222 logements concernés
soit 55% du parc de la commune



Logements privés vacants en 2024

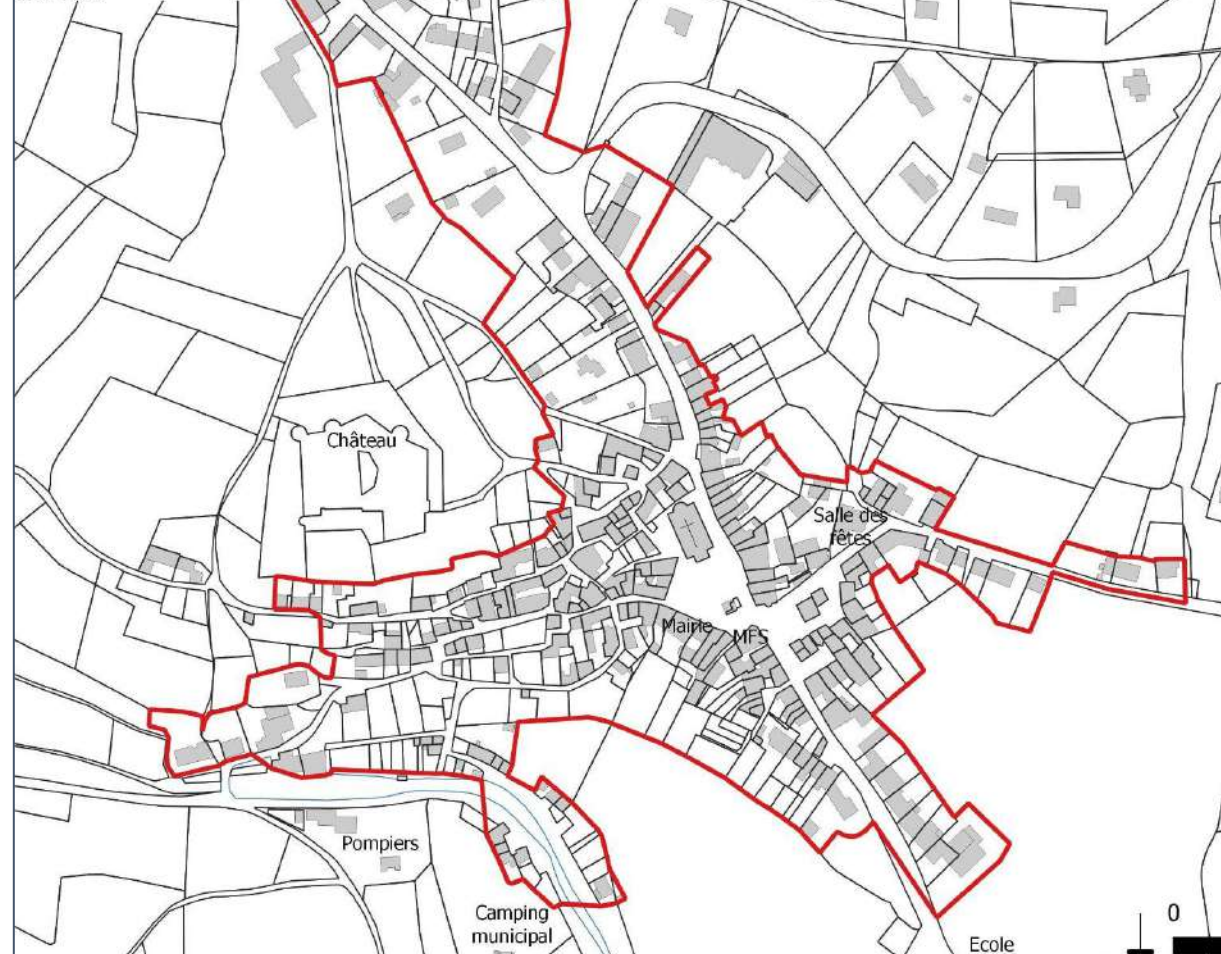
Source : MAJIC 2024 | Traitement : Urbanis

46 (soit 20,7%)

dont 40 en vacance structurelle

VIVEROLS périmètre d'étude d'OPAH-RU

tion périmètre d'étude
OPAH RU



AR Prefecture

063-200070761-20260226-2026_02_26_26-DE
Reçu le 10/03/2026

05/ Stratégie opérationnelle



AR Prefecture

Stratégie opérationnelle
003_200016_63_20260126_2026_02_26_26-DE
Reçu le 10/03/2026

Porte d'entrée des contacts

**Accompagnement des propriétaires aux revenus intermédiaires et supérieurs
et des bailleurs hors conventionnement**



**Accompagnement des propriétaires aux revenus modestes et très modestes
et des bailleurs conventionnant avec l'Anah**

**Pacte territorial
départemental**

sur l'ensemble de la CCALF

(jusqu'en mars 2030)

**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain
(OPAH RU)**

sur 5 centres-villes / centres-bourgs

(2026-2031)



Le suivi-animation

Le pilotage

Animer, informer et coordonner l'action

- Bâtir un **plan de communication**
- Développer **des partenariats actifs**
- Rechercher des investisseurs privés
- Repérer les immeubles stratégiques et les besoins des habitants (habitat indigne, perte d'autonomie)
→ *rechercher les propriétaires et les informer du dispositif,*
→ *informer la / les collectivités des outils à mobiliser (arrêté de mise en sécurité, abandon manifeste, ...)*
- **Suivre, évaluer et rendre compte** de l'avancement de l'opération auprès de la CC et l'Anah
- Proposer à la CC et l'Anah de faire **évoluer le dispositif** si besoin

L'accompagnement des propriétaires

Conseils, recollement des données, dépôt du dossier

- Recevoir les propriétaires en **permanence**
- Réaliser une **visite technique**
- Faire le lien avec les travailleurs sociaux si besoin
- Récolement des pièces administratives et techniques
- Vérification des devis, sécurisation du plan de financement
- **Déposer les dossiers** de demande de financement auprès des organismes
- Si besoin, demander un préfinancement des subventions à la SACICAP
- **Vérification des factures et demande de versement** auprès des organismes

Le traitement des situations auprès du PDLHI

Repérer, sensibiliser, prévenir des situations de mal logement

- Mobiliser et mettre en place des partenariats actifs
- Mise en place d'un groupe de travail ad hoc
- Accompagnement et traitement des situations (visites, bilan social, médiation, ...)



Les thématiques de travaux accompagnées

PROPRIÉTAIRES
OCCUPANTS
84 logts

Insalubrité / Très dégradé
Adaptation à la perte d'autonomie
Economies d'énergie

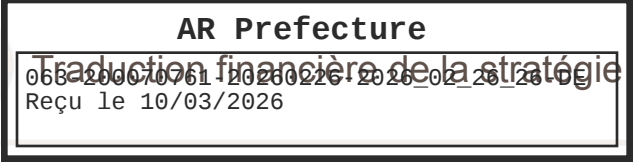
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
71 logts

Insalubrité / Très dégradé
Sécurité / Salubrité
Logement dégradé
Economies d'énergie
Indécence / RSD
Transformation d'usage

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET BAILLEURS
55 façades

Ravalement de façade (hors isolation)

Un objectif de **155** logts
à rénover en 5 ans



Un budget de la CC de **201 500€**

Aides aux travaux

Un budget des communes de **802 000€**
soit 160 400€/an

+ acquisitions potentielle par les communes des biens ciblés
et réalisation d'un projet en Renouvellement Urbain

Réflexion en cours sur la **vacance des logements** et le **permis de louer**

06/ Planning



AR Prefecture

Suite de l'étude

003-2006761-2026_02_26_26-DE

Reçu le 10/03/2026

Un planning à recaler:



identification et étude d'un îlot ou d'immeubles problématiques pour chaque commune



définition d'une stratégie d'intervention à l'échelle de la CC



rédaction de la convention d'OPAH RU, échanges partenaires et validation DREAL



signature de la convention avec le Préfet

Planning prévisionnel:

septembre -
Décembre
2025

décembre 2025

janvier 2025 -
mars 2026

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable