



**OPAH-RU
CENTRE ANCIEN DE VIZILLE**

2023 - 2027

CONVENTION
N°038PRO057

SIGNEE LE 17/01/2023

La présente convention est établie :

Entre Grenoble-Alpes Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Christophe FERRARI, Président

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Christophe FERRARI, président de Grenoble Alpes Métropole,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Christophe FERRARI, président de Grenoble Alpes Métropole, et dénommée ci-après « Anah »

et la commune de Vizille, représentée par Catherine TROTON, maire

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération du conseil métropolitain, le 10 novembre 2017,

Vu la convention de délégation de compétence du 10/08/2018 conclue entre le délégataire Grenoble Alpes Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 10/08/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18/11/2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Vizille, en date du 12/12/2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Isère, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 07/04/2022,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 05/12/2022.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 17 novembre au 17 décembre 2022 à l'accueil de la Métropole (site Prémalliance) en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

| | |
|---|----|
| <u>Préambule</u> | 4 |
| <u>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</u> | 6 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 6 |
| 1.1. Dénomination de l'opération | 6 |
| 1.2. Périmètre | 6 |
| <u>Chapitre II – Enjeux de l'opération</u> | 7 |
| Article 2 – Enjeux | 7 |
| <u>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération</u> | 7 |
| Article 3 – Volets d'action | 8 |
| 3.1. Volet urbain | 8 |
| 3.2. Volet foncier | 10 |
| 3.3. Volet immobilier | 11 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé | 12 |
| 3.5. Volet copropriétés en difficulté | 14 |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 15 |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 17 |
| 3.8. Volet social | 18 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental | 19 |
| 3.10. Volet économique et développement territorial | 20 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation | 21 |
| <u>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</u> | 23 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération | 23 |
| 5.1. Financements de l'Anah | 23 |
| 5.2. Financements de Grenoble-Alpes Métropole | 24 |
| 5.3. Financements de la commune de Vizille | 24 |
| 5.4. Financements de la Banque des Territoires | 25 |
| 5.5. Financements du département de l'Isère | 25 |
| Article 6 – Engagements complémentaires | 25 |
| <u>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation</u> | 26 |
| Article 7 – Conduite de l'opération | 26 |
| 7.1. Pilotage de l'opération | 26 |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération | 26 |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 27 |
| <u>Chapitre VI – Communication</u> | 28 |
| Article 8 – Communication | 28 |
| <u>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</u> | 29 |
| Article 9 - Durée de la convention | 29 |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention | 29 |
| Article 11 – Transmission de la convention | 30 |
| <u>Annexes</u> | 31 |
| Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés | 31 |
| Annexe 2. Indicateurs de suivi des objectifs | 33 |
| Annexe 3. Fiches immeubles (étude préopérationnelle 2016-2017) | 34 |

Préambule

Grenoble-Alpes Métropole compte sur son territoire 445 059 habitants et 235 644 logements, répartis dans 49 communes

88.5% de ces logements (soit 208 450) sont des résidences principales (parc privé et logement social).

84% des résidences principales sont des logements privés, soit 173 753 logements. 62% de ces logements appartiennent à leurs occupants, et 38% sont locatifs (ou autres).

Le Programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022 fixe parmi ses objectifs de rendre le parc existant attractif. L'accompagnement des copropriétés dégradées, la lutte contre l'habitat indigne et non décent, contre la précarité énergétique, le développement de logements locatifs privés conventionnés, de logements adaptés au vieillissement, la valorisation des centres anciens ou encore la lutte contre la vacance font partie des priorités identifiées.

La fiche-action n°11 « valoriser les centres anciens » prévoit une intervention sur Vizille.

La commune de Vizille, située dans le territoire dit « Grand Sud » de la Métropole, compte 7 303 habitants (recensement 2018),

Elle compte 3 917 logements, dont 87.3% de résidences principales. Sur 2 782 résidences principales privées, 68% appartiennent à leurs occupants, et 32% sont locatives (ou autres). Le taux de logements locatifs sociaux y est de 25,5%, remplissant ainsi l'objectif imposé par la loi SRU.

La commune de Vizille est identifiée au PLUI comme une centralité métropolitaine qui contribue à l'organisation polycentrique de la Métropole et à son rayonnement dans les territoires moins urbains et montagnards. Les enjeux économiques et le positionnement stratégique de Vizille sur le territoire ainsi que ses patrimoines historiques (château et son domaine, canaux, paysages...) en font une ville à fort potentiel d'attractivité, de mixité sociale et d'usages.

Malgré ce potentiel d'attractivité la commune connaît des difficultés impactant son dynamisme: parc et château peu ouverts sur le centre-bourg, espaces publics peu valorisés, cellules commerciales fermées, vacance et dégradation du parc de logements...

Il convient de traiter ces problèmes en s'appuyant sur les qualités de la commune pour qu'elle redevienne un bourg dynamique et attractif rayonnant sur le sud-est du territoire métropolitain et sur les territoires voisins de l'Oisans et de la Matheysine.

Par délibération du 3 novembre 2016, la Métropole a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement et formalisé les enjeux liés au polycentrisme et au renforcement des polarités tout en soulignant le rôle et la place particulière des centralités historiques de Grenoble et Vizille.

La Métropole a lancé en 2018 la démarche Cœurs de Ville - Cœurs de Métropole qui regroupe sous une même bannière différents projets de réaménagement. Si le label est commun, le dispositif respecte les spécificités et les identités de chaque territoire. L'inscription de Vizille Cœurs de Ville - Cœurs de Métropole acté par délibération métropolitaine le 15 mai 2018 permet l'articulation et la mise en synergie d'opérations d'aménagement et de requalification sur le périmètre du centre-ville. La délibération métropolitaine du 17 décembre 2021 marque l'engagement d'une démarche de projet partagée concernant la centralité vizilloise, autour de 3 objectifs (enrayer le déclin du centre-ville ; définir une nouvelle stratégie économique ; améliorer les mobilités) et 9 leviers (dont pour le centre-ville la rénovation de l'habitat, la redynamisation des commerces et services et la requalification des espaces publics).

La Ville de Vizille consciente des difficultés a déjà mené une intervention sur certains bâtis du centre-ville, prenant en compte des enjeux croisés (ravalement, performance énergétique, insalubrité, vacance, adaptation des logements aux besoins, adaptation des commerces...).

Elle a mis en œuvre de nombreux dispositifs opérationnels pour tenter de remédier à la dégradation de l'état du bâti, notamment depuis les années 2000 :

- 2005 : dispositif de lutte contre la non-décence et infractions au RSD ayant permis de repérer et d'assurer le suivi de 108 logements dans le parc privé et 66 logements dans le parc public
- 2006-2009 : PIG de cohésion sociale. 149 propriétaires (94 occupants et 55 bailleurs) ont été informés. 30 logements ont été subventionnés (18 propriétaires occupants et 12 logements locatifs à loyers conventionnés).
- 2009-2013 : OPAH de la Communauté de Commune du Sud Grenoblois. Cette opération a généré 155 contacts (72% d'occupants, 28% de bailleurs) et a permis de réhabiliter 37 logements (28 logements occupés par leur propriétaire + 9 logements locatifs à loyers conventionnés).
- 2010 : étude spécifique sur la vacance et les commerces dans le centre ancien. Cette étude ciblait 3 rues : la rue Jean Jaurès, la rue du Général de Gaulle et l'avenue Aristide Briand concentrant ainsi 137 immeubles regroupant 366 logements, 103 commerces et 6 locaux d'activité.
- 2015 : étude sur la stratégie de redynamisation commerciale du centre-ville de Vizille. Elle a démarré en juin 2015 et s'achève au printemps 2016. Le diagnostic confirme une hausse de la vacance commerciale depuis 2011 avec atteinte d'un seuil critique de plus de 20% dans le centre ancien.

Ces initiatives ont résolu ponctuellement des problèmes mais n'ont pas permis d'enrayer une certaine déqualification du centre-ville.

En 2016, la Métropole, de laquelle fait désormais partie la commune, fait réaliser une étude-préopérationnelle sur préparatoire à une intervention sur l'habitat du centre-ancien.

Cette dernière met en avant en particulier:

- un manque d'entretien, une dégradation certaine, voire de la non décence ou indignité d'immeubles et logements
- un nombre important de petites copropriétés souvent non organisées
- la présence d'occupants modestes et vieillissants
- une vacance importante de logements, en partie due à une accessibilité depuis des pieds d'immeubles commerciaux (vacants eux aussi).

Cette étude conclut d'agir en faveur de:

- l'organisation juridique des copropriétés (et certaines monopropriétés)
- la réhabilitation des immeubles (parties communes, dont une action particulière sur les façades)
- la lutte contre la vacance des logements (et l'incitation de travaux en parties privatives)

Il est ainsi préconisé la mise en place d'une OPAH-RU.

L'OPAH-RU du centre ancien de Vizille s'inscrit dans le cadre du Plan Initiative copropriétés (2018-2028), en tant que projet d'intérêt régional

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

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

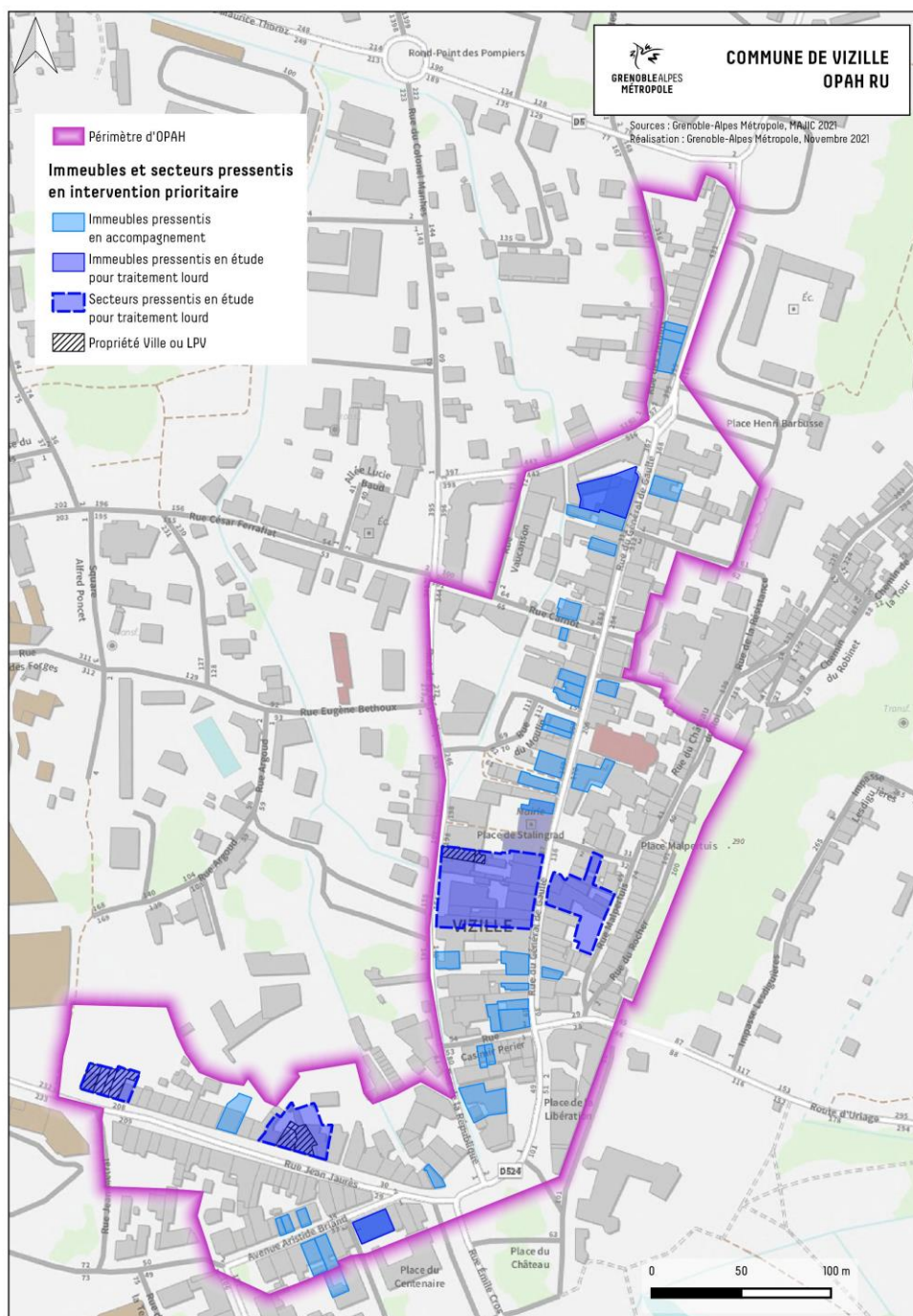
1.1. Dénomination de l'opération

Grenoble-Alpes Métropole, la commune de Vizille, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Vizille.

1.2. Périmètre

Le périmètre d'intervention figure dans le plan de situation ci-dessous.

La liste des rues et des adresses pressenties comme prioritaires figure en annexe.



Ce périmètre et la liste des immeubles dits prioritaires pourront être revus par voie d'avenant à cette convention, en fonction de l'actualisation de l'étude préopérationnelle.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux de l'opération s'inscrivent dans le projet urbain visant à la redynamisation et l'attractivité du centre-ancien de Vizille.

Ils consistent à lutter contre la vacance ainsi que l'habitat dégradé, en cohérence avec les actions d'aménagement des espaces publics, de restructuration des réseaux et d'attractivité commerciale.

Ils visent à une nouvelle attractivité résidentielle, en réponse aux besoins des vizillois et habitants de la métropole en terme de logement (décent, abordable, adapté au vieillissement) et de cadre de vie (économique, social, services, environnement, patrimoine).

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

L'OPAH-RU du centre-ancien de Vizille comporte les objectifs suivants :

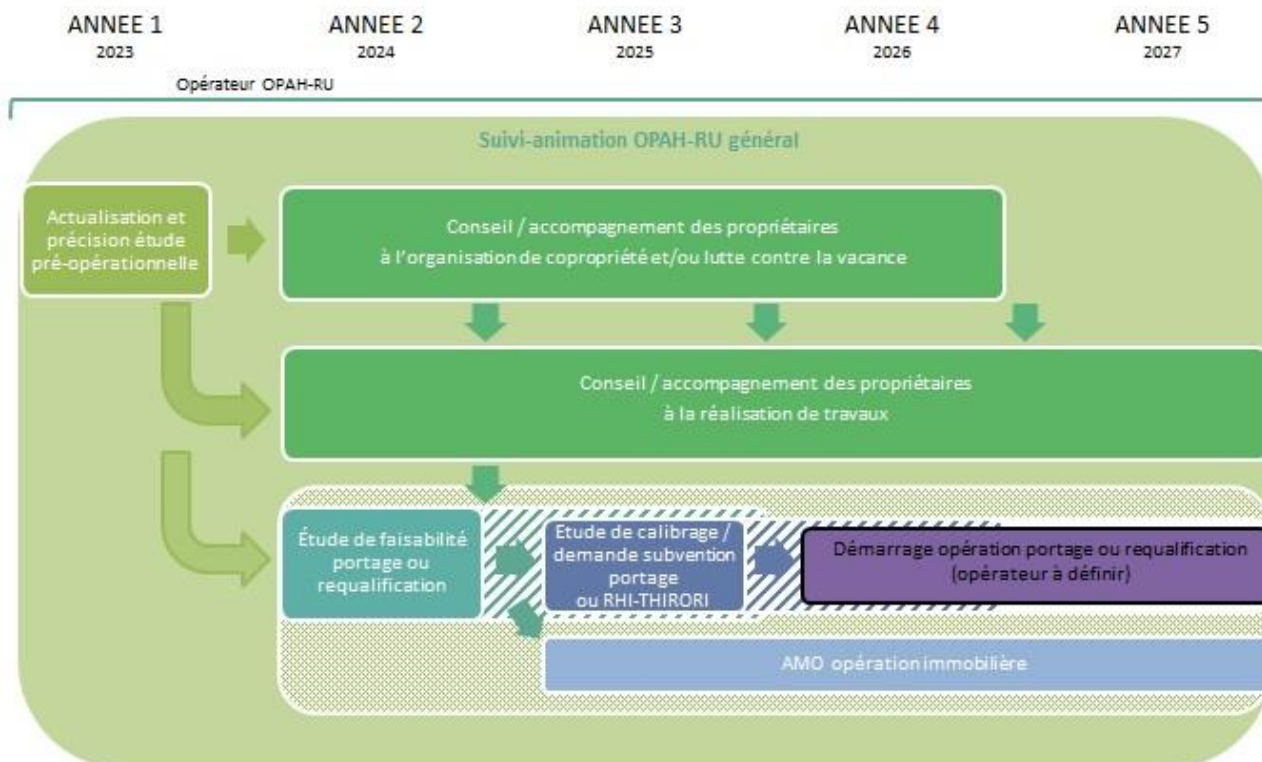
- L'organisation juridique et la bonne gestion des immeubles en copropriété
- La lutte contre la vacance des logements
- Le traitement de l'habitat dégradé voire indigne
- La mise en valeur du patrimoine bâti et l'attractivité de l'habitat du centre ancien

L'opération visera :

- **dans un premier temps à actualiser et préciser le diagnostic** issu de l'étude préopérationnelle, les stratégies par immeubles avec les moyens d'actions incitatifs (types et niveaux de subventions) et coercitifs (procédures habitat indigne et/ou d'acquisition foncière).

- parallèlement à **mobiliser les propriétaires et copropriétés, puis à les accompagner dans leur préparation juridique, technique et financière** en vue de la réalisation d'un programme de travaux. Pour certains immeubles et logements alors identifiés, des opérations plus interventionnistes (travaux d'office, portage, recyclage) seront étudiées et le cas échéant préparées.

- dans un troisième temps à **concrétiser les projets de travaux** : décisions, dossiers de financement et mise en œuvre avec les propriétaires et copropriétés, ou par le biais d'outils coercitifs ou d'aménagement dans le cadre d'un projet urbain sur le centre-ancien coordonné notamment avec les interventions sur les espaces publics et les commerces.



Les objectifs chiffrés dans la présente convention seront précisés et complétés au cours d'avenants, voire le cas échéant d'une opération suivante.

Dans le cadre d'une éventuelle opération d'aménagement, et le cas échéant d'une convention ad hoc, Grenoble-Alpes Métropole se réserve le droit de transférer une partie des missions de suivi-animation de l'OPAH-RU à un maître d'ouvrage délégué.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle a identifié comme axes d'amélioration du centre ancien la valorisation d'éléments patrimoniaux, des fonctions et usages des places, des enseignes et devantures des commerces, des jardins privés en continuité de la trame verte / espace naturel du château, de la présence de l'eau, ou encore la réduction de la place de la voiture, la facilitation des modes doux, et l'aménagement des espaces publics.

Ces axes vont dans le sens du PLH (2017-2022) qui prévoit comme première orientation du guide de programmation de la commune d'« accompagner la requalification du centre ancien », et dans la fiche-action n° 11 « valoriser les centre anciens » la nécessité de mettre en place un dispositif opérationnel.

Le PLUI (approuvé en 2019) quant à lui affiche l'ambition de conforter Vizille dans son rôle de centralité métropolitaine, en lui redonnant un rayonnement à l'échelle du Grand Sud, avec une priorisation de l'action « conforter le centre-ville et promouvoir des opérations de renouvellement urbain ». Un Périmètre d'Attente de

Projet d'Aménagement sur le périmètre de la friche Cros-Jaurès, en proximité directe avec le centre ancien, est par ailleurs mis en place.

Un plan guide réalisé en 2019 dans le cadre de l'opération Cœur de Ville Cœur de Métropole, avec une réflexion d'entrée axée sur l'espace public, adoptait comme parti-pris de « redonner de la place aux piétons, déconcentrer l'emprise des stationnements, diminuer le transit motorisé, construire un centre-ville de qualité (espaces publics, naturels, culturels) ».

De nombreuses actions sont identifiées, notamment dans le cadre du projet d'aménagement dit de « centralité historique vizilloise » qui comporte 3 axes (décomposé en 9 objectifs) :

- Enrayer le déclin du centre-ville (habitat, commerces/services et espaces publics)
- Définir une nouvelle stratégie économique et renforcer l'attractivité touristique (économie, tourisme et culture)
- Améliorer les mobilités (accès au territoire, déplacements internes et modes actifs)

Les actions dudit projet seront portées par différents maîtres d'ouvrages (Métropole, Département, Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise, commune...).

Un projet a démarré en 2022 : la réfection des réseaux d'assainissement sur l'axe rue Général de Gaulle (de la place du château à la rue des jardins), qui devrait se terminer en 2024.

D'autres projets sont à préciser d'ici 2026 :

- Piétonisation de la place du château et de rues du centre ancien
- Démolitions d'immeubles en vue de créer de nouveaux espaces publics (avec valorisation de l'eau et du végétal)
- Aménagement du secteur Cros en bordure du centre ancien
- Amélioration des mobilités dans le centre

Par ailleurs, une étude est en cours de réalisation par l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) en 2022 sur les opportunités d'aménagement, la stratégie immobilière et l'attractivité du centre ancien (dont outils à mobiliser).

3.1.2 Objectifs

L'objectif de ces actions est d'améliorer l'attractivité du centre ancien, par son environnement et les commodités qu'il propose.

En effet, il s'agit de conforter la ville de Vizille dans son rôle de centralité, en lui redonnant une capacité de rayonnement à l'échelle du Grand Sud et dès lors d'accompagner la commune vers une requalification profonde du cadre de vie visant à rendre son cœur de ville plus accessible aux piétons et aux vélos, plus dynamique pour les commerçants et plus agréable à vivre pour tous les habitant(e)s.

L'opérateur d'OPAH-RU interviendra en coordination étroite avec les actions menées par la métropole, la commune et les prestataires qu'elles pourraient désigner, tant sur leur contenu en cas d'impacts ou de proximité entre les différents projets du secteur, que sur leur temporalité.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Peu abordé dans l'étude pré opérationnelle, le volet foncier devra être approfondi dans l'OPAH-RU pour répondre à la nécessité de restructuration urbaine ainsi que d'intervention sur l'habitat dégradé et les copropriétés en difficulté. Légitimée par le PLH (fiche-action n°17), la métropole et son service foncier préciseront la stratégie, les outils et les opérateurs (EPFL, bailleurs sociaux, opérateurs privés) adaptés aux actions nécessaires sur le centre-ancien de Vizille. L'appui de l'opérateur d'OPAH-RU sera sollicité.

Sur l'habitat existant, une veille sur les DIA sera exercée par la métropole et la commune.

Dans le cadre de sa mission d'actualisation et de précision des diagnostics et des stratégies d'action par immeuble, l'opérateur d'OPAH-RU identifiera quels sont les immeubles où il pourrait y avoir besoin d'une intervention foncière : portage de lots de copropriété, opération RHI-THIRORI, restructuration immobilière, scissions de copropriété, procédures de biens en état d'abandon manifeste ou biens vacants et sans maître.

Des études de faisabilité et autres missions de conseil à la collectivité seront demandés à l'opérateur d'OPAH-RU.

La VIR (vente d'immeuble à rénover) et les subventions de l'Anah afférentes pourront être mobilisées pour des immeubles acquis par la collectivité (ou un tiers missionné par elle) et revendus à des propriétaires privés en vue d'une rénovation et d'une mise en location à prix maîtrisé.

Action Logement et CDC Habitat pourraient être sollicités pour des opérations de portage le cas échéant.

Certaines acquisitions ont démarré : 11 place du château acquis par l'EPFL pour le compte de la Métropole, 84 et 93 rue du Général de Gaulle en cours d'acquisition par la foncière commerce (créée par la métropole et portée par la SPL Inovaction), pour une installation des porteurs de projets prévue fin 2022.

D'autres sont en réflexion sur des immeubles vacants avec locaux commerciaux en pied d'immeuble : 41 rue du Général de Gaulle (David and son), où la métropole a mobilisé l'EPFL, pour étudier la faisabilité d'un portage immobilier.

Par ailleurs, des reconversions de friches urbaines pourraient être étudiées en bordure du périmètre d'OPAH-RU sur le site des anciens moulins / secteur Cros (en périmètre d'attente de projet d'aménagement), à relier avec le centre ancien et les projets sur l'habitat, les commerces et les espaces publics.

Enfin, dans le but d'améliorer le cadre de vie et les espaces publics du centre ancien, il pourra être envisagé de créer des respirations urbaines (cours, places, passages,...) sur certains îlots par des démolitions d'immeubles ou de parties d'immeubles. Une précision de telles interventions aura lieu en cours d'opérations en lien avec la commune et les services aménagement (pilote), espaces publics et foncier de la Métropole, dans le cadre du projet d'aménagement de centralité vizilloise.

3.2.2 Objectifs

L'objectif en début d'OPAH-RU sera d'approfondir les besoins et moyens d'intervention foncière.

Une liste d'immeubles et d'îlots à étudier par l'opérateur est présentée en annexe.

Au regard des éléments apportés en 1^{ère} année par l'opérateur et des stratégies retenues en comité de pilotage, des études de faisabilité techniques, opérationnelles, et financières seront conduites sur 10 immeubles ou îlots pouvant nécessiter une intervention foncière.

Les immeubles retenus et les financements (RHI-THIRORI notamment) seront précisés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

L'opérateur d'OPAH-RU interviendra en articulation avec les actions menées par les services aménagement (pilote) et foncier de la métropole, du service urbanisme de la commune, et de l'EPFL, tant dans la définition des stratégies d'intervention, qu'au moment de leur mise en œuvre.

Une coordination étroite aura lieu dans le cadre du projet de centralité vizilloise avec l'ensemble des partenaires et notamment du ou des opérateurs d'aménagements à sélectionner sur le secteur.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le centre ancien de Vizille rencontre un problème de vacance, liée à la fois à la demande (du fait du manque d'attractivité du centre ancien et des logements) et à l'offre (caractéristiques et accès des logements, situation et sécurisation des propriétaires).

L'étude pré opérationnelle avait estimé en 2016 une vacance de longue durée des logements du centre ancien à 8% (soit 78 logements, dans 22 immeubles), et mis en avant un problème d'accès des logements au-dessus des commerces. La stratégie préconisée était alors d'inciter et accompagner les propriétaires en vue d'une remise sur le marché de leurs logements, et d'attirer les investisseurs privés.

Dans le diagnostic du PLH, la vacance du parc privé est jugée très préoccupante. Une fiche d'action n°7 place la lutte contre la vacance comme une action prioritaire de la Métropole.

Grenoble-Alpes Métropole est par ailleurs lauréate du plan national de lutte contre la vacance et mobilisera les moyens dédiés particulièrement sur la commune de Vizille.

Plusieurs immeubles sont par ailleurs d'anciens établissements hôteliers ou commerces avec logements dépendants liés au bail commercial. Des changements de destination, travaux d'accès et dissociations du bail commercial sembleraient opportuns dans certains cas pour envisager la mise en location de ces logements.

La stratégie d'action pour lutter contre la vacance suivra les étapes suivantes : identification et contact des propriétaires des logements vacants, précision des causes de la vacance, accompagnement juridique et technique en vue de trouver et mettre en place avec les propriétaires des solutions pour la remise sur le marché de leurs logements. Les outils pourront être incitatifs (subventions pour travaux, sécurisation par intermédiation locative avec le dispositif métropolitain Louez + Facile, voire prime de sortie de vacance et/ou d'accession sociale), de nature foncière (opérations de type bail à réhabilitation, acquisition, vente d'immeuble à rénover), voire coercitifs (opération de restauration immobilière, procédure de biens en état d'abandon manifeste, ou de bien vacants et sans maître).

Elle pourrait être accompagnée d'une réflexion sur la fiscalité et taxation liée aux logements vacants.

Le prix de marché de l'immobilier sur Vizille est légèrement inférieur à la médiane de la Métropole (2050€/m² pour l'achat et 11€/m² pour la location), mais ne suffit visiblement pas pour attirer les investisseurs et occupants.

La fragilité potentielle des copropriétés (concentrées dans le centre ancien d'après l'observatoire des copropriétés) est sans doute un des facteurs de ce manque d'attractivité, et le volet d'action dédié (cf. 3.5) visera à résorber cette problématique.

L'étude immobilière confiée à l'AURG en 2022 a pour objet de préciser l'offre et la demande actuelles, les défauts et leurs raisons, et de proposer des stratégies et outils pour améliorer l'attractivité des logements et du centre ancien (caractéristiques de logements attractifs, d'investisseurs et occupants à cibler, actions envers les professionnels de l'immobilier, incitations financières et fiscales notamment par l'intermédiaire de dispositifs patrimoniaux ou encore de revitalisation territoriale).

La mobilisation des professionnels de l'immobilier (agences, syndics, notaires,...) sera nécessaire aux côtés des partenaires publics et des propriétaires ou investisseurs.

En ce qui concerne la création d'une offre locative sociale, la commune ayant atteint son taux de logements locatifs sociaux (avec 25,5%), elle n'est donc pas obligatoire au regard de la loi SRU.

Elle pourrait cependant être nécessaire pour compléter l'offre dans le centre ancien en vue de relogements d'occupants modestes.

La création d'une offre locative sociale pourrait par ailleurs être nécessaire pour justifier l'utilisation d'outils fonciers ou immobiliers (déclarations d'utilité publique, bail à réhabilitation avec maîtrise d'ouvrage d'insertion).

Et le conventionnement de logements sera une condition pour octroyer des subventions aux projets de propriétaires bailleurs privés (les loyers intermédiaires seront alors encouragés).

Enfin, une action sur les locaux commerciaux en pied d'immeuble sera menée en articulation avec le service commerce et le volet économique (cf. art. 3.5) : division pour travaux d'accès aux étages, changement d'usage,...

3.3.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant la lutte contre la vacance sont :

- 10 accompagnements renforcés de propriétaires (juridique, administratif, technique)
- 50 logements à réoccuper, après travaux si besoin : 25 par mise en location par le propriétaire (par conventionnement avec ou sans travaux, en niveau intermédiaire notamment, voire intermédiation locative), 25 par revente (ou portage à opérateur public ou privé (acquisition/amélioration, vente d'immeuble à rénover -VIR, bail à réhabilitation, ...))

Les subventions de la part de l'Anah, Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Vizille, seront à préciser dans leur destination et leur montant après études de faisabilité auprès des propriétaires de logements et d'immeubles concernés (aides aux travaux, prime de sortie de vacance et/ou d'accession sociale, VIR...)

L'étude immobilière confiée à l'AURG par Grenoble-Alpes Métropole sera réalisée en 1^{ère} année d'OPAH, tout comme les stratégies sur les immeubles potentiellement prioritaires du périmètre. Ils permettront d'orienter et préciser les outils à déployer en vue d'améliorer l'attractivité du centre-ancien.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La problématique de l'habitat très dégradé et indigne est particulièrement présente à Vizille et notamment dans le centre ancien.

La commune présente un taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) de 4,77% soit 135 logements. Il s'agit du 2^{ème} taux de PPPI le plus fort de la Métropole, dont la moyenne se situe à 2,20% (données FILOCOM 2015).

La plupart des logements classés 7 ou 8 au cadastre (médiocre ou très médiocre) sont naturellement situés dans le bâti ancien du centre-ville datant pour l'essentiel du 19^{ème} siècle.

L'étude préopérationnelle quant à elle révèle qu'environ 80 copropriétés anciennes sont en état moyen à mauvais, et que le PPPI représenterait une trentaine de logements sur le périmètre.

Plusieurs suspicions de désordres pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé ont été mises en avant dans les fiches immeubles, en annexe de cette convention.

Un logement sous arrêté d'insalubrité de 2013 situé au 172 rue du Général de Gaulle a été levé en 2017 suite à la réalisation des travaux par le propriétaire.

Un immeuble est frappé par un arrêté d'insalubrité datant de 2011 : le 85 rue du Général de Gaulle (remédiable pour le bâtiment rue, et irrémédiable pour le bâtiment cour). A ce jour les travaux n'ont toujours pas été réalisés. Depuis 2019, 4 signalements ont été reçus de la part de locataires habitant dans des immeubles du périmètre dans le cadre du programme d'intérêt général Sortir du Mal Logement piloté par le conseil départemental (précarité énergétique et non-décence).

En 2020, un arrêté de péril a été pris par le maire pour des désordres ponctuels sur un immeuble 219 rue du Général de Gaulle. Une mainlevée a été effectuée suite à la réalisation des travaux par la copropriété.

L'OPAH-RU constitue pour la métropole l'outil opérationnel de son action en faveur lutte contre la non-décence et l'habitat indigne (fiche n° 9 du PLH) sur ce secteur particulièrement impacté.

L'opérateur chargé du suivi-animation, dans le cadre d'une instance ad hoc (comité de suivi mal logement) aux côtés des services de la commune (CCAS, urbanisme, police municipale) et autant que de besoin des partenaires compétents (ARS, CAF, département, ADIL), contribuera :

- au repérage des situations (signalement ménages plaignants, logements visités ou pressentis), via notamment l'outil HISTOLOGE lorsque son déploiement sera effectif sur le département de l'Isère ;
- à l'information des partenaires compétents et la bonne coordination avec eux ;
- à la qualification des désordres (visites et rapports) ;
- à l'accompagnement des occupants (diagnostic social, orientation et articulation avec les services de droit commun, expertise concernant la précarité énergétique et le logement, appui au contact avec propriétaire);
- à la mobilisation et l'accompagnement des propriétaires (rappel obligations, subventions mobilisables et le cas échéant faisabilité technique financière);
- à l'accompagnement de la commune le cas échéant pour les procédures relevant des pouvoirs de police du maire (appui technique au service urbanisme et/ou police municipale)

Le comité de suivi mal logement se substituera à la fois au COTECH PIG Sortir du Mal Logement piloté par le conseil départemental, et à la cellule métropolitaine mal logement (CMML) pour les situations du centre ancien de Vizille.

Il se réunira à un rythme bimestriel, et présentera une possibilité d'échange à distance pour les cas urgents.

Pour les ménages devant être relogés ou hébergés, un circuit avec les services de droit commun de la commune, de l'Etat, et de la métropole sera précisé. Des logements seront identifiés pour être mobilisés en logements relais en cas de besoin d'hébergement le temps de travaux.

Un accompagnement et des subventions pour la réhabilitation des logements seront mobilisables spécifiquement pour les propriétaires de logements très dégradés ou indignes.

Pour des logements et immeubles dont les propriétaires se révèlent être non volontaires ou en incapacité, une stratégie de portage ou de recyclage sera précisée dans des études de faisabilité au cas par cas, avec des outils de type bail à réhabilitation, ORI (opérations de restauration immobilière), THIR (traitement de l'habitat indigne remédiable), RHI (résorption de l'habitat indigne irrémédiable), biens sans maîtres et vacants, ou encore biens en état d'abandon manifeste,

En fonction de l'étendue des situations rencontrées, de la mobilisation des propriétaires à réhabiliter les logements et dans la perspective d'une prochaine nouvelle attractivité du centre-ancien, une étude d'opportunité et de calibrage de mise en place du permis de louer pourra être lancée, en vue de repérer et traiter en amont l'habitat indigne et très dégradé.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont de traiter (par les propriétaires) :

- 10 logements de propriétaires occupants
- 15 logements de propriétaires bailleurs
- 2 immeubles en copropriété (parties communes)

En cas d'échec de, voire d'impossibilité à envisager la voie incitative, ces logements et immeubles seront traités par les outils coercitifs (travaux d'office en cas de procédure d'insalubrité ou mise en sécurité, ou recyclage).

La liste d'immeubles et d'îlots à étudier par l'opérateur présentée en annexe identifie 4 îlots et 2 adresses isolées où des immeubles très dégradés ou indignes pourraient faire l'objet d'une action coercitive. Au regard des éléments apportés en 1^{ère} année par l'opérateur et des stratégies retenues en comité de pilotage, des études de faisabilité techniques, opérationnelles, et financières seront conduites sur 10 immeubles ou îlots pouvant nécessiter une intervention foncière.

Ce volet fera donc l'objet d'approfondissements et de précisions quant aux stratégies, volumes, et financements à mobiliser par les partenaires à la suite des diagnostics et études réalisés.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le centre ancien présente une majorité d'immeubles en copropriétés, de petite taille, au bâti ancien, dont une partie potentiellement mal organisées.

L'étude préopérationnelle identifie 117 copropriétés sur les 256 immeubles du périmètre, précisant que les 139 immeubles restants ont un statut non déterminé (monopropriété ou copropriété non organisée).

L'observatoire des copropriétés de Grenoble-Alpes Métropole recense quant à lui 151 copropriétés (dont 14 sans local d'habitation), représentant 470 logements, soit en moyenne entre 3 et 4 logements par copropriété.

26 copropriétés sont à ce jour enregistrées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), soit 17%.

L'étude préopérationnelle estime à une trentaine le nombre de copropriétés désorganisées : inorganisées (sans règlement de copropriétés, état descriptif de division, ni organe de gestion) ou mal organisées (sans syndic, assemblée générale ou budget prévisionnel).

95% des immeubles en copropriété du périmètre (soit 143) ont été construits avant 1949.

38.4% présentent dans l'observatoire au moins 1 critère de fragilité (soit 58 copropriétés), dont 10 avec 2 critères, et 4 avec 3 critères.

Le PLH identifie l'accompagnement des copropriétés dégradées comme une action prioritaire de la Métropole (fiche-action n°10).

Fort de ce constat, il apparaît essentiel de prévoir une action en faveur des copropriétés.

Celle-ci se déclinera en trois axes :

En premier lieu, il s'agira de préciser la liste des copropriétés mal organisées et leurs besoins : actualisation de fiches immeubles, contact des instances identifiées et/ou des copropriétaires, sondage et/ou échange sur leurs besoins... Pour les plus fragilisées et dégradées, il s'agira de réaliser un diagnostic multicritères qui permettra d'identifier les besoins d'intervention.

Il conviendra ensuite d'apporter aux copropriétés des outils en vue de mettre en place ou d'améliorer leur gestion (instances, fonctionnement, documents réglementaires, gestion financière) : conseils, formations juridiques (avec l'appui de l'ADIL et d'autres partenaires compétents) ou techniques (notamment inscription au RNIC), accompagnement (création/fonctionnement des instances, élaboration des documents réglementaires, redressement financier...), mobilisation d'aides financières (gestion, expertise) pour des copropriétés prioritaires, ... Il s'agira enfin d'accompagner les copropriétés dégradées vers la réalisation d'un programme de travaux en parties communes : information et mobilisation des copropriétaires, diagnostic multicritères, pour les copropriétés en difficulté accompagnement social des propriétaires en difficulté, conseil technique à l'élaboration du projet, faisabilité financière, montage de dossiers de subventions, préfinancement des aides (PROCIVIS), appui aux démarches... Un contrat d'engagements réciproques sera prévu entre la copropriété accompagnée et les partenaires concernés.

Par ailleurs, la veille sur les DIA permettra de surveiller les mutations et d'apporter une information complète aux futurs acquéreurs sur les besoins d'implication dans la copropriété, ou encore les possibilités de travaux qui seront à engager sur la copropriété afin d'éviter de futures situations de blocage.

Pour les copropriétés particulièrement en difficulté, réfractaires à tout accompagnement et présentant une menace pour l'intérêt collectif, des actions lourdes ou mesures coercitives (procédures impayés, habitat indigne, carence, administration judiciaire, action foncière...) pourront être envisagées.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet copropriétés sont :

- l'organisation de 30 copropriétés, grâce notamment à un accompagnement renforcé de 10 d'entre elles
- la mobilisation des copropriétés pour la réalisation de travaux, dont 15 accompagnements renforcés
- la réalisation de travaux par 25 copropriétés, dont 7 copropriétés en difficulté

Le niveau de dégradation et la taille des copropriétés conduiront très certainement des quote-parts de travaux importantes, ce qui nécessitera des niveaux de subvention adaptés pour provoquer un effet levier.

Ces subventions de la part de l'Anah, Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Vizille, seront à préciser dans leur destination et leur montant après réalisation des diagnostics multicritères, où les stratégies et effets incitatifs leviers seront mis en avant.

Les objectifs pourront également être revus à la hausse après la phase de diagnostic, de mobilisation et de préparation des copropriétés à la réalisation de travaux.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle révèle une présomption de faiblesse en isolation thermique (simples vitrages, double vitrages posés en rénovation), et de précarité énergétique (2 signalements en 2014).

Les données collectées par l'ADEME montrent que 23% des logements du périmètre (sur 91 DPE communiqués) ont une classe énergétique entre E et G (chiffres juin 2020), ce qui par extension donne un aperçu du besoin et du potentiel d'action.

Depuis 2014, 4 logements du périmètre ont fait l'objet de travaux de rénovation thermique financés par Habiter Mieux.

L'opération visera dans un premier temps à identifier et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique, en lien avec les services sociaux de secteur et partenaires compétents.

Pour les situations pouvant être traitées par des travaux d'amélioration énergétique, les syndics de copropriété et les propriétaires (occupants et bailleurs) seront incités à réaliser des travaux et le cas échéant conseillés dans leur projet et accompagnés pour la mobilisation des financements existants (MaPrimeRénov Sérénité, Mur Mur, ou encore Ma Prime Rénov' - MPR).

La possibilité d'utilisation de matériaux biosourcés sera étudiée et encouragée pour les situations où elle apparaîtra opportune.

En prévision de la prochaine interdiction à la location des passoires thermiques (étiquettes G en 2023, étiquettes F en 2025), une identification des logements potentiellement concernés puis une communication auprès de leurs propriétaires seront prévues.

Par ailleurs, une évaluation énergétique sera réalisée par l'opérateur pour les immeubles prioritaires dans le cadre d'un diagnostic multicritères, et pour les logements dont le propriétaire est accompagné dans le cadre d'un projet de travaux.

Le développement de la rénovation énergétique du parc privé est une action prioritaire du PLH (action n°12).

Compte tenu des caractéristiques architecturales des immeubles du centre ancien et des protections existantes, les ambitions et modalités de rénovation énergétique seront adaptées aux contraintes patrimoniales.

Les conseils de l'ALEC, CAUE et avis de l'ABF pourront être sollicités.

France Rénov', nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat, constitue désormais le point d'entrée unique de tous les parcours de rénovation de l'habitat reposant sur les opérateurs Anah et les Espaces Conseil France Rénov'.

Dans ce contexte, Grenoble-Alpes Métropole s'attache à développer le dispositif Mur Mur, en tant qu'Espace France Rénov' au plan local pour la mobilisation de l'ensemble des leviers financiers à la transition énergétique. Pour la mise en œuvre, la Métropole s'appuie sur un partenariat fort avec l'ALEC qui assure l'information et le conseil auprès des usagers et des professionnels, et sur un opérateur de suivi animation pour accompagner les demandeurs.

Si les demandeurs du périmètre de l'OPAH-RU sont éligibles ils seront orientés vers les dispositifs ANAH via l'opérateur de l'OPAH-RU. Celui-ci sera désormais l'interlocuteur privilégié sur le périmètre et pourra ainsi assurer la mission d'information et de conseil auprès des usagers. Il incitera autant que possible les propriétaires à s'engager dans une rénovation globale (MaPrimeRénov Sérénité ou Copropriété).

L'opérateur pourra par ailleurs s'appuyer sur :

- Ulisse Energie, via son dispositif SOLENI, dans le cadre de son partenariat avec le conseil départemental, sur les consommations d'énergie, des conseils, préconisations voire un accompagnement socio-technique aux occupants, l'installation de petits équipements, ou encore des actions collectives.
- l'ALEC pour des actions de sensibilisation ou communication envers les propriétaires, acteurs de l'immobilier et partenaires, des conseils techniques en matière de rénovation énergétique dans l'habitat ancien (référentiel, avis sur devis, méthodes, matériaux...), ou encore une mise en relation avec les professionnels qualifiés.
- le service de la transition énergétique de la Métropole, en lien avec les fournisseurs d'énergie, pour le suivi des consommations de ménages.

L'action sur ce volet consistera à inciter et accompagner les copropriétés et propriétaires à engager un programme de travaux global comprenant un volet énergétique en mobilisant MaPrimeRénov Copropriété ou Ma Prime Rénov' (MPR).

Les actions et la prise en charge des dossiers sur le périmètre se substitueront au PIG départemental Mieux Habiter et Adapter son Logement (travaux privatifs) et s'articulera avec le PIG métropolitain Mur Mur (travaux en parties communes). Une coordination étroite avec les partenaires de ces PIG sera assurée par la métropole. Des aides du département (aides à l'isolation) pourront notamment être sollicitées.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet énergie et précarité énergétique sont dans un premier temps :

- 10 dossiers MaPrimeRénov Sérénité PO
- 10 dossiers Habiter Mieux PB
- 3 dossiers MPR copropriété ou Mur Mur

L'objectif général d'amélioration thermique sera par ailleurs poursuivi tout au long de l'opération.

Il sera intégré dans les objectifs de dossiers « dégradations » où des critères énergétiques figurent pour les propriétaires bailleurs et/ou pour des primes.

Les objectifs de dossiers Habiter Mieux et MPR pourront être précisés au regard des possibilités d'amélioration thermiques du bâti, des besoins et des possibilités des propriétaires et copropriétés.

Des subventions de Grenoble-Alpes Métropole voire de la commune de Vizille pourront également être envisagées au regard des éléments de diagnostics, notamment les capacités financières des propriétaires et copropriétés.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle met en avant la prédominance d'immeubles de hauteur moyenne (R+2/R+3), étroits, comprenant peu de logements et donc logiquement sans ascenseurs.

Cette étude précise par ailleurs que la population est vieillissante (taux de personnes de plus de 60 ans de la commune de Vizille de 26% en 2012, nettement supérieur à la moyenne départementale) et rappelle qu'à partir de 75 ans la perte d'autonomie est plus flagrante, que les personnes recherchent un logement plus adapté et mais aussi proche des services.

La diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est une action prioritaire du PLH (action n°24).

Depuis 2014, 3 logements du périmètre ont fait l'objet de travaux d'adaptation

L'opération visera dans un premier temps à identifier et accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie, en lien avec les services sociaux de secteur et partenaires compétents.

Pour les situations pouvant être traitées par des travaux d'adaptation des logements et/ou des accès communs, les propriétaires (occupants et bailleurs) et le cas échéant les syndicats de copropriété seront incités à réaliser des travaux d'adaptation. Ils seront conseillés dans leur projet et accompagnés pour la mobilisation des financements existants (Anah, Département, caisses de retraite...)

Au regard de la complexité d'améliorer les accès aux étages dans la plupart des immeubles, voire d'adapter certains logements, l'opération encouragera également à identifier des logements accessibles et adaptés ou adaptables dans le périmètre.

Cette prospection pourra s'orienter notamment parmi les logements vacants, voire parmi des locaux de pied d'immeuble dont le changement d'usage en logement pourrait s'avérer pertinent.

Les actions et la prise en charge des dossiers sur le périmètre se substitueront au PIG départemental Mieux Habiter et Adapter son Logement en ce qui concerne les travaux privés. Une coordination s'effectuera autant que de besoin avec les partenaires de ce PIG. Des aides du département (allocation personnalisée à l'autonomie) pourront notamment être sollicitées.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet autonomie sont dans un premier temps :

- 10 dossiers adaptation PO
- 5 dossiers adaptation PB
- 1 dossier accessibilité copropriété

Les objectifs de dossiers adaptation et accessibilité pourront être précisés au regard des besoins rencontrés, ainsi que des possibilités techniques et financières des propriétaires et copropriétés.

Des subventions de Grenoble-Alpes Métropole voire de la commune de Vizille pourront également être envisagées au regard des diagnostics, notamment les capacités financières des propriétaires et copropriétés.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

L'objectif général d'accessibilité et d'adaptation sera par ailleurs poursuivi tout au long de l'opération, notamment dans les travaux de réhabilitation lourde ou de recyclage.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

D'après l'étude préopérationnelle, plus de la moitié des résidences principales vizilloises sont occupées par leurs propriétaires, et 15% du parc potentiellement indigne est occupé par des propriétaires modestes.

Les locataires sont 4 fois plus modestes que les propriétaires, avec un revenu disponible médian à 1 620€/mois (contre 1 740€ sur l'ensemble du territoire métropolitain). 24% sont des ménages à bas revenus. Les loyers sont relativement élevés notamment pour les T2 et T3 qui sont 1,5 fois supérieurs aux loyers conventionnés sociaux. Enfin plusieurs cas de précarité énergétique ont été relevés ou sont suspectés.

Le PLH rappelle la dimension sociale de la lutte contre l'habitat indigne, de l'accompagnement des copropriétés dégradées et de la valorisation des centres anciens. Il a par ailleurs pour ambition de lutter contre la précarité énergétique et de créer une offre de loyers conventionnés dans le parc privé pour répondre aux besoins locaux.

Il conviendra de veiller lors de l'opération à la situation des résidents modestes, en assurant notamment leur maintien au regard des actions urbaines et immobilières à venir sur le secteur.

Il s'agira pour les immeubles prioritaires de réaliser un diagnostic social des occupants (propriétaires et locataires), d'accompagner les copropriétaires en difficulté, notamment pour leur permettre d'être en capacité de réaliser des travaux, et d'orienter les ménages qui en auraient besoin vers les services sociaux de proximité (CCAS, SLS).

Le FSL pourra être sollicité pour les locataires en difficultés de maintien dans leur logement et propriétaires occupants en impayés de charges.

De manière générale, des actions seront prévues afin de concourir à l'optimisation des charges courantes de copropriété et liées au logement. Pour ce qui concerne la consommation énergétique, un appui d'Ulisse Energie via son dispositif SOLENI pourra être sollicité dans le cadre du partenariat avec le conseil départemental.

Pour les situations de non-décence, l'opérateur accompagnera si besoin le locataire dans ses démarches auprès de son propriétaire.

En cas de procédure d'habitat indigne (en substitution au propriétaire) ou d'opération d'aménagement, des mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire devront être trouvées par Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cadre, la mobilisation d'un parc de logements communaux pour des opérations tiroirs pourrait s'avérer utile.

Par ailleurs des solutions de relogement pourront être recherchées et appuyées pour certains ménages, notamment pour des logements adaptés en cas de besoins spécifiques.

Enfin le développement d'une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale pourrait s'avérer

pertinente sur le secteur, pour à la fois répondre aux besoins des ménages vizillois et concourir à l'attractivité du centre-ancien.

Le travail social sera mené en articulation étroite entre l'opérateur, le service gestion du logement social et de l'hébergement de Grenoble-Alpes-Métropole, le CCAS de la Ville de Vizille (dont la chargée de mission sociale du guichet d'accueil et d'information du demandeur de logement social) et le SLS du territoire. Un suivi individuel des situations sera mis en place, animé par l'opérateur, et devra réunir régulièrement les acteurs précédemment cités.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet social sont

- l'accompagnement de 30 locataires dans leurs problématiques liées à la non-décence
- l'accompagnement de 20 propriétaires au financement des travaux et à la gestion de leur copropriété
- le conseil et l'orientation de l'ensemble des ménages rencontrés ou reçus en permanence

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ancien est composé d'immeubles datant essentiellement de l'époque industrielle (XIX^{ème} siècle). L'étude préopérationnelle met en avant leur étroitesse et accessibilité difficile, les problèmes de remontées capillaires, de dégradations de façades et de toitures, de présence d'amiante, de travaux réalisés peu qualitatifs, ou encore de nuisances sonores sur les rues Général de Gaulle et Jean Jaurès.

La commune compte deux monuments protégés : le domaine du château de Lesdiguières, et l'ancienne église priorale Notre Dame. La bande de protection de 500m couvre l'ensemble du centre-ancien, sur les immeubles duquel tous les travaux sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), « conforme » en cas de co-visibilité, ou « de conseil » en l'absence de co-visibilité.

Cela induit quelques limites sur les travaux extérieurs notamment, comme par exemple l'isolation thermique des façades par l'extérieur, de manière générale proscrite pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Le PLUI soutient le rayonnement touristique du domaine de Vizille (en tant que premier site touristique du département de l'Isère) et conforte les sites et activités liées au tourisme, tout en précisant la nécessité d'une requalification et le renforcement de l'armature des espaces publics, en lien avec la mise en œuvre de la centralité vizilloise.

Le plan guide réalisé en 2019 fixe comme objectifs l'amélioration de la qualité urbaine par une ambiance de « village » (alignement des façades, proportion des bâtisses ruelles étroites et traboules, anciens commerces, présence de l'eau).

La commune de Vizille et en particulier son centre historique sont par ailleurs exposés à différents aléas naturels. L'aléa le plus représenté est le risque inondation provenant notamment des cours d'eau de la Romanche et du Vernon. Suivant les secteurs le niveau d'aléa est variable, de faible à fort. Les hauteurs d'eau pouvant être atteintes vont respectivement dans ces zones de 60 cm à plus d'un mètre. La constructibilité et les règles applicables en matière de risques naturels sont prescrites par le PPRI Romanche aval et le volet réglementaire risques du PLUI. Le PPRI Romanche aval a été modifié en 2020 afin d'inclure des considérations permettant de faciliter le renouvellement urbain en réduction de la vulnérabilité. Dans certaines zones, les nouvelles constructions sont autorisées moyennant une adaptation aux aléas et dans d'autres zones les nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être dans un processus de renouvellement urbain en réduction de la vulnérabilité (processus de démolition/reconstruction ou de changement de destination). La Métropole dispose par ailleurs pour cela d'un état

initial précis et exhaustif du niveau de vulnérabilité aux risques naturels et technologiques sur le territoire. Un Programme d'Action et de Prévention des Inondation (PAPI) est en préparation sur le bassin de la Manche et doit permettre notamment d'atténuer les aléas et de réduire la vulnérabilité. Dans ce cadre, il pourrait être envisagé de financer des actions pour réduire la vulnérabilité des logements ou activités (sous conditions d'éligibilité) en RDC. Cette participation financière de l'Etat (fond Barnier) sera à solliciter lors du dépôt du PAPI.

Les enjeux patrimoniaux du quartier devront être pris en compte dans les aménagements d'espaces publics (valorisation des cours, ruelles, canaux...) mais également dans les diagnostics et les prescriptions de travaux des immeubles.

La préconisation de solutions techniques adaptées et le développement de savoir-faire des entreprises feront partie des missions de l'opérateur d'OPAH-RU. L'ALEC apportera son appui pour cette mission.

Les services de l'Etat (ABF/UDAP) et organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (CAUE) seront associés aux réflexions et actions concernant la prise en compte du patrimoine.

L'opportunité d'une campagne de ravalement de façades (avec injonctions et subventions) sera étudiée pour une mise en place d'ici la fin de l'OPAH-RU.

L'importance du tourisme dans l'attractivité de la commune de Vizille devra toutefois veiller aux écueils d'un développement de trop important des locations saisonnières au détriment des logements destinés aux vizillois.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet patrimonial sont :

- la réalisation d'une étude de patrimoine et de colorimétrie par la commune
- la préparation d'une campagne de ravalement communale
- la réalisation d'une première tranche de 12 ravalements de façades
- la réalisation de ravalements thermiques permettant de donner l'exemple

Les objectifs pourront être précisés au regard de l'avancement de la réflexion sur le lancement d'une campagne de ravalement, et des subventions l'accompagnant.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Plusieurs études (étude préopérationnelle, SEMAEST, plan-guide...) mettent en avant l'importance de la vacance des commerces contribuant à la dévalorisation du centre-ville.

Le Plan Guide de 2019 recensait ainsi 82 commerces vacants soit un taux de vacance de 22% (qualifié de très élevé en France au-delà de 15%). Ce taux serait en continuelle augmentation : 24,4% d'après le recensement de l'observatoire des rez-de-chaussée commerciaux (service commerce GAM) à l'automne 2021.

La faiblesse de la qualité de l'espace public, la forte vacance des logements dans le centre-ville ainsi qu'une forte présence des grandes surfaces en périphérie peuvent expliquer cette vacance élevée.

Le PLUI encourage à conforter les fonctions du centre-ville, en favorisant le maintien des commerces existants et en offrant la possibilité d'en implanter de nouveaux, en veillant aux équilibres commerciaux entre le centre et la périphérie.

Il est préconisé d'identifier et préserver les rez-de-chaussée commerciaux du début de la rue du Général de Gaulle et des rues adjacentes, en cohérence avec la stratégie de redynamisation commerciale.

Le PLH intègre cette problématique en incitant à mener une réflexion sur l'habitat en lien avec l'action sur les espaces publics et les commerces.

En effet, parmi les problématiques concernant à la fois le commerce et l'habitat, figure l'accessibilité de logements en étage par les RDC commerciaux.

Les actions pour la redynamisation des commerces du centre sont :

- Dans le PLUI la mise en place de centralité urbaines commerciales (CUC) et de linéaires intégrant uniquement du commerce, soit du commerce et des services afin de protéger les commerces rue Général de Gaule, la place du château et les rues adjacentes.
- L'accompagnement de la création d'une union commerciale.
- Le dispositif d'aide directe visant à améliorer la qualité des locaux commerciaux.
- L'intervention de la foncière confiée à INOVATION (acquisition, requalification et remise à disposition) sur des cellules commerciales stratégiques, et le cas échéant de restructuration des accès aux logements en étages supérieurs.

La reconversion de locaux commerciaux de pied d'immeuble (en logement, bureau, service ou partie commune) pourra être étudiée au cas par cas en accord et en articulation avec le service commerce de Grenoble-Alpes Métropole, le service urbanisme de la ville et les opérateurs intervenant.

Un rachat par le syndicat des copropriétaires pour changement d'usage pourrait dans certains cas s'avérer pertinent pour améliorer la qualité des parties communes (création ou agrandissement d'un hall d'entrée, d'un local poubelle ou vélo...)

Enfin, concernant le développement du tissu économique local, des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressées par les travaux prévus par l'OPAH pourront être menés par l'opérateur en lien avec la direction du développement économique de Grenoble-Alpes Métropole.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs fixés concernant ce volet économique sont de redynamiser les commerces par une baisse significative du taux de vacance et l'arrivée de nouveaux commerces de proximité.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 160 logements minimum, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 40 logements inclus dans 10 copropriétés rencontrant des difficultés ou en situation d'habitat indigne
- 12 logements inclus dans 3 copropriétés inscrites dans un programme de rénovation thermique
- 48 logements inclus dans 12 immeubles aidés dans le cadre d'une campagne de ravalement

Ces objectifs pourront être revus à la hausse par voie d'avenant à la présente convention.

Objectifs de réalisation

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
|---|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre de logements PO | 3 | 6 | 6 | 9 | 6 | 30 |
| Dont LHI et TD* | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 10 |
| Dont MaPrimeRénov' Sérénité* | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 10 |
| Dont autonomie* | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 10 |
| Nombre de logements PB | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 30 |
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété | | | 4 | 4 | 4 | 12 |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté | | | 8 | 12 | 20 | 40 |
| Nombre de logements en rénovation façade | | | 12 | 16 | 20 | 48 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | | | | | | |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | 2 | 2 | 3 | 4 | 4 | 15 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 | | 2 | 2 | 2 | 4 | 10 |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3 | | | 1 | 2 | 2 | 5 |

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Ces financements prévisionnels sont fondés sur une estimation et des objectifs modestes au regard du travail de préparation important à réaliser auprès des propriétaires et copropriétés avant le démarrage de travaux.

Les enveloppes des différents partenaires pourront être précisées après la phase de diagnostic, et réévaluées en fonction des besoins, de la mobilisation et des capacités des propriétaires à réaliser les travaux.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 794 800 €, selon l'échéancier suivant :

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| AE prévisionnels | 144 640 € | 228 120 € | 379 560 € | 481 000 € | 561 480 € | 1 794 800 € |
| dont Aides aux travaux | 55 000 € | 120 000 € | 255 000 € | 360 000 € | 460 000 € | 1 250 000 € |
| dont Aides à l'ingénierie: | 89 640 € | 108 120 € | 124 560 € | 121 000 € | 101 480 € | 544 800 € |
| - Suivi-animation: | 74 640 € | 78 120 € | 79 560 € | 81 000 € | 81 480 € | 394 800 € |
| .Part fixe | 72 000 € | 72 000 € | 72 000 € | 72 000 € | 72 000 € | 360 000 € |
| .Part variable | 2 640 € | 6 120 € | 7 560 € | 9 000 € | 9 480 € | 34 800 € |
| - Aides aux copropriétés: | 15 000 € | 30 000 € | 45 000 € | 40 000 € | 20 000 € | 150 000 € |
| .Aide redressement / gestion | 5 000 € | 10 000 € | 15 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 50 000 € |
| .Autres expertises | 10 000 € | 20 000 € | 30 000 € | 30 000 € | 10 000 € | 100 000 € |

5.2. Financements de Grenoble-Alpes Métropole

5.2.1. Règles d'application

Grenoble Alpes Métropole s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou spécifiques à des besoins identifiés sur le territoire de l'OPAH-RU.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Grenoble-Alpes Métropole pour l'opération sont de 1 394 000 € (avant participation de l'Anah et de la Banque des Territoires, 927 200€ après participations) selon l'échéancier suivant :

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| AE prévisionnels | 192 8000€ | 216 800€ | 282 800€ | 338 800€ | 362 800€ | 1 394 000€ |
| <i>Après participations des partenaires</i> | <i>103 760€</i> | <i>124 280€</i> | <i>188 840€</i> | <i>243 400€</i> | <i>266 920€</i> | 927 200€ |
| dont ingénierie (avant participations des partenaires) | 172 800€ | 172 800€ | 172 800€ | 172 800€ | 172 800€ | 864 000€ |
| <i>Après participations des partenaires</i> | <i>83 760€</i> | <i>80 280€</i> | <i>78 840€</i> | <i>77 400€</i> | <i>76 920€</i> | 397 200€ |
| dont aides aux travaux | 20 000€ | 40 000€ | 100 000€ | 150 000€ | 170 000€ | 480 000€ |
| dont aides spécifiques | | 4 000€ | 10 000€ | 16 000€ | 20 000€ | 50 000€ |

5.3. Financements de la commune de Vizille

5.3.1 Règles d'application

La commune de Vizille s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou spécifiques à des besoins identifiés sur le territoire de l'OPAH-RU.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Vizille pour l'opération sont de 290 000 €, selon l'échéancier suivant :

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| AE prévisionnels | 25 000€ | 35 000€ | 55 000€ | 80 000€ | 95 000€ | 290 000€ |
| dont études (patrimoine / colorimétrie) | 25 000€ | 25 000€ | | | | 50 000€ |
| dont aides aux travaux (réhabilitation, ravalement) | | 10 000€ | 55 000€ | 80 000€ | 95 000€ | 240 000€ |

5.4. Financements de la Banque des Territoires

En complément de participation ANAH, le financement par la Banque des Territoires pour le suivi-animation sera recherché à hauteur de 10% de son coût HT.

Le montant de l'intervention de la Banque des Territoires est actuellement estimé à 72 000€.

5.5. Financements du département de l'Isère

Hormis pour les aides aux travaux, le département de l'Isère pourra être sollicité pour participer à l'ingénierie des dossiers de travaux privatifs énergie et autonomie.

Article 6 – Engagements complémentaires

La commune de Vizille s'engage à mettre à disposition de l'opérateur un local de permanence disposant d'une ligne téléphonique et d'un accès internet.

Les services de la commune seront par ailleurs mobilisés pour faciliter autant que possible le déroulement de l'opération (communication, mise à disposition de salles pour réunions, volet social,...)

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

Grenoble-Alpes Métropole sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Une concession d'aménagement pourrait être envisagée et le cas échéant être adossée en cours d'opération à la convention d'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération, en lien avec le projet urbain dit de « centralité vizilloise », de valider le bilan annuel, les objectifs et les moyens actualisés le cas échéant par voie d'avenant de la présente convention d'OPAH-RU.

Il se réunira au moins une fois par an. Il sera piloté par Grenoble-Alpes Métropole (vice-président chargé de l'habitat) et composé de l'ensemble des partenaires de l'opération : commune de Vizille, DDT, Caisse des Dépôts, Conseil départemental, ADIL, ALEC, ABF, CAUE, CAF, ARS, EPFL-D, et tout autre partenaire intéressé.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH-RU et de préparer les décisions à prendre en comité de pilotage.

Il se réunira au moins tous les 6 mois. Il sera piloté par Grenoble-Alpes Métropole (direction du foncier et de l'habitat) et composé de l'ensemble des services et partenaires œuvrant dans le cadre de l'opération : services de la métropole (aménagement, commerce, espaces publics, assainissement), services de la commune de Vizille (urbanisme, CCAS, logement, police municipale), DDT (services logement privé, habitat indigne), Conseil départemental (service logement, SLS), ADIL, ALEC, ABF, CAUE, CAF, ARS, EPFL-D, et tout autre partenaire intéressé.

Des commissions de suivi spécifiques seront mises en place pour le suivi de la mission de l'opérateur et des situations prioritaires (adresses, ménages).

7.2. Suivi-animation de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire, désigné par le maître d'ouvrage conformément au code des marchés publics.

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle du prestataire chargé du suivi-animation sera composée de personnes disposant des compétences suivantes :

- Techniques, en matière d'intervention sur l'habitat ancien : architecture, patrimoine, pathologies du bâti, analyses des désordres, diagnostics, évaluations énergétiques, conseils et prescriptions de travaux de réhabilitation, de mise en sécurité, d'économies d'énergie, d'adaptation au handicap ou vieillissement, estimations de coûts, analyse de devis, suivi et constat de réalisation de travaux ;

- Juridiques, en matière de copropriétés, d'immobilier, de procédures d'habitat d'indigne, d'urbanisme, d'aménagement et foncières ;
- Sociales, de type conseil en économie sociale et familiale, en matière d'accompagnement de ménage dans le logement et pour le relogement ;
- Financières, en matière de gestion, de plan de financement, de suivi budgétaire des copropriétés et de propriétaires, d'aides, emprunts et défiscalisations mobilisables ;
- Administratives, en matière de montage et suivi de dossiers de subventions ;
- Aménagement, renouvellement urbain et recyclage foncier : études de capacité, de faisabilité, de calibrage, appui au montage opérationnel ;
- Animation, coordination, reporting et secrétariat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur assurera les missions suivantes :

- Suivi-animation général : communication, réunions, reporting, bilans...
- Approfondissement/actualisation de diagnostics sommaires d'immeubles et orientations stratégiques d'interventions (avec notamment précision des niveaux de subventions utiles aux propriétaires pour effet levier)
- Mobilisation et accompagnement à l'organisation et la gestion des copropriétés (information et ateliers pour immeubles diffus, et accompagnements personnalisés pour immeubles prioritaires)
- Mobilisation et accompagnement des propriétaires de logements vacants (information et ateliers pour immeubles diffus, et accompagnements personnalisés pour immeubles prioritaires)
- Conseil et assistance à la réalisation de travaux d'amélioration des immeubles et logements (dont accompagnement renforcé pour immeubles et propriétaires prioritaires, montage et suivi de dossiers de subventions, aide à la valorisation des CEE)
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à la collectivité en vue de la mise en place de procédures, de campagnes et d'opérations immobilières, foncières et d'aménagement (rapports techniques non-décence et sécurité, suivi social d'occupants, études de faisabilité et calibrage RHI-THIRORI, préparation d'une campagne de ravalement, permis de louer)

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale et cohérente inscrite dans la direction de projet dite de la centralité vizilloise pilotée par le service aménagement de la Métropole.

Le chef de projet de l'OPAH-RU, au sein de la direction du foncier et de l'habitat de la Métropole, est étroitement associé aux interventions sur le centre ancien dans le cadre de cette direction de projet.

Il fait le lien avec l'équipe de suivi-opération de l'OPAH-RU et le mobilise autant que de besoin sur les comités de pilotage et techniques de la centralité vizilloise.

De manière corollaire, les services de la Métropole et de la commune impliqués dans le projet de territoire de la centralité vizilloise, et tout autre partenaire intéressé par les thématiques de l'OPAH-RU, sont invités à participer autant que de besoin aux instances de l'opération (cf. art. 7.1.2)

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce à des indicateurs de résultats définis pour chaque volet avec l'opérateur, sur une base figurant en annexe 2.

Un tableau de bord et autres outils de suivi des immeubles seront mis en place et actualisés par l'opérateur. Celui-ci proposera également des indicateurs de résultat, en cohérence avec les besoins de la maîtrise d'ouvrage.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le bilan annuel présentera sous forme de rapport l'avancement de l'opération et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme.

Ce rapport devra 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 seront 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 présentera sous forme de rapport un bilan final du programme en fin de mission.

Il devra 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 pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT et le délégataire des aides à la pierre, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement (priorités, thématique, enjeux locaux, etc.) et qui valideront les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années à compter de sa signature.

Elle portera ses effets pour les travaux votés avant la fin de la convention d'opération. Les dossiers pourront être déposés pour engagement des aides Anah dans les 6 mois qui suivent la fin de la convention.

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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires à Vizille, le 17/01/2023

Pour Grenoble-Alpes Métropole,
Christophe FERRARI

Pour l'État,
Christophe FERRARI

Pour la commune de Vizille,
Catherine TROTON

Pour l'Anah,
Christophe FERRARI

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés

Rues comprises dans le périmètre :

Rue Aristide Briand
Rue Carnot
Rue Casimir Périer
Rue du Château du Roi
Rue du Général de Gaulle
Rue des Jardins
Rue Jean Jaurès
Place de la Libération
Rue Malpertuis
Rue du Moulin
Chemin de la Poterne
Rue de la République
Rue de la Résistance
Rue du Rocher
Place Stalingrad
Chemin de la Tour
Rue Vaucanson

Immeubles devant faire l'objet d'une vigilance particulière et d'une intervention prioritaire le cas échéant

| N° | Voie | Nom voie | Cadastre | Statut | Nbre logts (à préciser) |
|-------|-------|-------------------|-----------|--------|----------------------------|
| 25 | rue | Aristide Briand | AM49 | Mono | 12 |
| 57 | rue | Aristide Briand | AM99 | Copro | 5 |
| 65 | rue | Aristide Briand | AM100 | Copro | 3 |
| 66 | rue | Aristide Briand | AM42 | Copro | 4 |
| 74-78 | rue | Aristide Briand | AM35-38 | Copro | 5 |
| 128 | rue | Jean Jaurès | AN542 | Copro | 5 |
| 6 | rue | Jean Jaurès | AN747 | Copro | 2 |
| 25 | place | Libération | AN430 | Copro | 10 |
| 23-25 | rue | Casimir Périer | AN718-719 | Copro | 6 |
| 18 | rue | Carnot | AN872 | Copro | 4 |
| 25 | rue | Carnot | AN364 | Copro | 2 |
| 39-43 | rue | Général de Gaulle | AN410-411 | Copro | 6 |
| 49 | rue | Général de Gaulle | AN727 | Copro | 3 |
| 56 | rue | Général de Gaulle | AN839 | Copro | 4 |
| 61 | rue | Général de Gaulle | AN678 | Copro | 10 |
| 8 | rue | du Moulin | AN380 | Copro | 6 |
| 161 | rue | Général de Gaulle | AN382 | Mono | 4 |
| 149 | rue | Général de Gaulle | AN923 | Copro | 4 |
| 172 | rue | Général de Gaulle | AN300 | Copro | 5 |
| 191 | rue | Général de Gaulle | AN377 | Copro | 3 |
| 199 | rue | Général de Gaulle | AN376 | Copro | 4 |

| | | | | | |
|-------------|-----|-----------------------------------|-----------------|-------|---|
| 211 | rue | Général de Gaulle | AN371 | Copro | 5 |
| 219 | rue | Général de Gaulle | AN714 | Copro | 2 |
| 225 | rue | Général de Gaulle | AN369 | Mono | 2 |
| 226 | rue | Général de Gaulle | AN320 | Mono | 1 |
| 301 | rue | Général de Gaulle | AN1020 | Copro | 4 |
| 317 | rue | Général de Gaulle | AN1076 | Copro | 8 |
| 319 | rue | Général de Gaulle | AN1177 | Mono | 4 |
| 342 | rue | Général de Gaulle | AN150 | Copro | 4 |
| 405/ 423 | rue | Général de Gaulle (32 Jardins) | AN650 AN1040 | Copro | 5 |
| 425 | rue | Général de Gaulle | AN1039 | Mono | 1 |
| 116 | rue | République | AN403 | Mono | 5 |

Immeubles dont un traitement lourd pourrait être étudié à l'échelle de l'îlot

| | | | | | |
|------------|-------|---------------------------------|---------------|-------|----|
| 72 | rue | Jean Jaurès | AN535 | Copro | 3 |
| 76 | rue | Jean Jaurès | AN605 | Mono | 1 |
| 82-86 | rue | Jean Jaurès | AN536-537 | Mono | 3 |
| 102 | rue | Jean Jaurès | AN538 | Mono | 6 |
| 188 | rue | Jean Jaurès | AN559 | Mono | 3 |
| 200 | rue | Jean Jaurès | AN560-561-562 | Mono | 0 |
| 206 | rue | Jean Jaurès | AN565 | Mono | 3 |
| 85 | rue | Général de Gaulle | AN740-738-739 | Copro | 3 |
| 144 | rue | République | AN737 | Mono | 3 |
| 91 | rue | Général de Gaulle | AN398 | Copro | 2 |
| 93 | rue | Général de Gaulle | AN397 | Copro | 4 |
| 105 166 | rue | Général de Gaulle République | AN396 | Copro | 3 |
| 170 | rue | République | AN395 | Mono | 1 |
| 182 | rue | République | AN389 | Mono | 3 |
| 111 | rue | Général de Gaulle | AN392-393-394 | Copro | 7 |
| 2 | place | Stalingard | AN287 | Mono | 4 |
| 10 | place | Stalingard | AN288 | Mono | 1 |
| 10 | rue | Château du Roi | AN293-665 | Copro | 3 |
| 33 100 | rue | Malpertuis De Gaulle | AN682 | Copro | 12 |

Annexe 2. Indicateurs de suivi des objectifs

| VOLETS | INDICATEURS |
|-----------------|--|
| URBAIN | Nombre d'interventions réalisées sur espaces et infrastructures publiques* |
| | Coût des interventions réalisées sur espaces et infrastructures publiques* |
| FONCIER | Nombre de DIA étudiées |
| | Nombre d'études de faisabilité réalisées |
| | Nombre d'acquisitions réalisées |
| | Coût des acquisitions réalisées |
| IMMOBILIER | Nombre de propriétaires mobilisés |
| | Nombre de professionnels de l'immobilier mobilisés |
| | Nombre de propriétaires accompagnés |
| | Nombre de logements vacants remis sur le marché |
| | Nombre d'aides octroyées pour la remise sur le marché des logements vacants |
| | Montant des aides octroyées pour la remise sur le marché des logements vacants |
| | Prix du m ² (acquisition et location) |
| HABITAT INDIGNE | Nombre de signalements de situation de mal logement |
| OU TRES DEGRADE | Nombre de procédures engagées |
| | Nombre de situations traitées |
| | Nombre d'accompagnements aux travaux dégradation réalisés |
| | Nombre de dossiers travaux réalisés |
| | Montant des aides octroyées pour travaux dégradation / sortie LHI |
| COPROPRIETES | Nombre de copropriétés mobilisées |
| EN DIFFICULTE | Nombre de copropriétés ayant (ré)activé leurs instances |
| | Nombre de copropriétés accompagnées |
| | Nombre d'aides à la gestion mobilisées |
| | Nombre de copropriétés ayant réduit leurs impayés |
| | Nombre de copropriétés ayant voté des travaux |
| PRECARITE ET | Nombre de ménages accompagnés |
| RENOVATION | Nombre de propriétaires et copropriétés mobilisées |
| ENERGETIQUE | Nombre de propriétaires et copropriétés accompagnées |
| | Nombre de dossiers MPR réalisés |
| | Montant des aides MPR octroyées |
| AUTONOMIE | Nombre de ménages accompagnés |
| | Nombre de dossiers adaptation réalisés |
| | Montant des aides adaptation octroyées |
| SOCIAL | Nombre d'accompagnements de ménages réalisés |
| | Nombre de relogements réalisés |
| | Nombre de conventionnement de loyers |
| | Nombre de propriétaires modestes (ou très modestes) accompagnés |
| | Nombre de dossiers travaux propriétaires modestes (ou très modestes) |
| PATRIMONIAL ET | Nombre de travaux de ravalement de façades réalisés (dont thermiques) |
| ENVIRONNEMENTAL | Nombre de dossiers de subventions façades réalisés |
| | Montant des aides façades octroyées |
| ECONOMIQUE | Nombre de locaux commerciaux réouverts |
| DEVELOPPEMENT | Nombre d'entreprises locales mobilisées (travaux, gestion etc.) |
| TERRITORIAL | Montant des travaux confiés aux entreprises locales |

*: dans le cadre du projet de centralité vizilloise

Annexe 3. Fiches immeubles (étude préopérationnelle 2016-2017)