
Annexe n° 1 à la délibération n° : clauses-typés des conventions OPAH

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE TERRES DES CONFLUENCES

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes Terres des Confluences, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Dominique BRIOIS, **d'une part**,

Et

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Michel WEILL, président du Conseil Départemental, agissant dans le cadre de la convention de délégation de compétence du 04 mai 2018 conclue avec l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, et ayant notamment pour objet l'attribution des aides publiques « ANAH » en faveur de la rénovation de l'habitat privé,

L'Etat, représenté par Monsieur Michel WEILL, président du Conseil Départemental, agissant dans le cadre de la convention de délégation de compétence du 04 mai 2018 conclue avec l'Etat,

La Région Occitanie, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA,

Le Conseil départemental, représenté par son Président, Monsieur Michel WEILL,

La commune de Durfort-Lacapelette, représentée par son Maire, Madame Dominique FORNERIS,

La SACICAP MIDI HABITAT, représentée par son Président Directeur Général Monsieur Pascal BARBOTTIN dont le siège social est situé 1 Boulevard Lacombe à Albi (81000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Albi sous le numéro 085 720 662, **d'autre part**,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, approuvé conjointement par le Préfet de Tarn-et-Garonne et le Président du Conseil Général de Tarn-et-Garonne le 13 décembre 2016,

Vu le volet habitat du PLUI H de Terres des Confluences arrêté le 6 février 2020,

Vu la convention de délégation de compétence pour les aides à la pierre du 1er juin 2018, conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention de gestion conclue le 1er juin 2018 entre l'ANAH et le Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne en application de l'article L.321-1 du code de la construction et de l'habitation pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés.

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de 4 juin 2021, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah de la Région (DREAL) en date du 29 mars 2022,

Vu la délibération du Conseil d'administration de la SACICAP MIDI HABITAT en date du 15 avril 2022 validant le partenariat avec la Communauté de Communes Terres des Confluences,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Durfort-Lacapelette en date du 14 avril 2022,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH de X 2023 à X 2023, en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du bureau communautaire de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du autorisant la signature de la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
10	
10	
10	
Chapitre II – Enjeux de l'opération	11
Article 2 – Enjeux	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	12
Article 3 – Volets d'action	12
13	
13	
13	
15	
17	
18	
20	
20	
22	
23	
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	27
5.3. Financements des autres partenaires	28
Article 6 – Engagements complémentaires	29
6.1 Groupe Midi Habitat	29
6.2 – Région Occitanie	32
6.3 – Autres accompagnements complémentaires	32
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. Pilotage de l'opération	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	34
7.1.2. Instances de pilotage	34
36	
7.2.1. Équipe de suivi-animation	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	37
38	
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	38
7.3.2. Bilans et évaluation finale	38
Chapitre VI – Communication	41
Article 8 - Communication	41
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	43
Article 9 - Durée de la convention	43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	43
Article 11 – Transmission de la convention	43
Annexes	44
Annexe 1. Périmètre de l'opération	44
Annexe 2. Récapitulatif des objectifs	45

Annexe 3. Dispositifs et objectifs détaillés pour chacun des 10 volets46

46
46
46
47
47
47
48
48
48

PROJET

Préambule

Contexte sociodémographique du territoire

Terres des Confluences est une communauté de communes créée le 1er janvier 2017 et composée de 22 communes.

Localisé en région Occitanie à l'ouest du département du Tarn et Garonne, ce territoire se caractérise par un positionnement géographique assez privilégié, desservi notamment par l'A62 et situé à 68 kilomètres de la capitale régionale, Toulouse (soit 50 min de trajet), à 22 minutes de Montauban (soit 24 minutes) et à 52 kilomètres d'Agen (soit 33 min). Terres des Confluences est un territoire attractif (il compte chaque année l'arrivée de 250 habitants supplémentaires) et recense en 2018 une population de 41 411 habitants.

Éléments issus des études préalables, problèmes et les obstacles à surmonter

Une population en augmentation, des besoins d'habiter le territoire en hausse

- Terres des Confluences accueille chaque année l'équivalent de 250 habitants, pour une population de 41 000 habitants au recensement de 2018. Cependant, les principales centralités du territoire (Castelsarrasin et Moissac) perdent des habitants au profit du reste du territoire, notamment les familles qui se logent en dehors des cœurs de ville.
- Castelsarrasin et Moissac gagnent respectivement 6 et 7 familles par an contre 13 pour le reste des communes. Sur les pôles, le nombre de familles avec enfant décroît et les 2/3 des ménages comptent aujourd'hui 1 ou 2 personnes.

Le vieillissement de la population concerne l'ensemble du territoire :

- La part des plus de 60 dans la population est supérieure à 30 % soit un peu plus que la moyenne départementale. Et le phénomène croît puisque chaque année, le territoire compte 175 séniors supplémentaires,
- 2 930 habitants sont des propriétaires occupants âgés de plus de 70 ans (soit près d'un propriétaire sur quatre),
- D'après l'analyse des cadres de vie, 1 300 propriétaires âgés de plus de 70 ans vivent ainsi dans des cadres de vie pas ou peu adaptés à la perte d'autonomie (ex. étage sans ascenseur).

Une activité immobilière qui implique un accompagnement à la rénovation de qualité du parc ancien :

- La production neuve représente 140 logements par an sur l'ensemble du territoire de Terres des Confluences (soit à peine 0,7% du parc total de logements),
- L'analyse des mutations récentes au sein du parc de logements existant indique que 1000 logements changent de main chaque année (soit 4,8% du parc de logement). Cette même analyse révèle que les niveaux de réhabilitation suivant l'acquisition sont très variables. Les prix de l'immobilier peu élevés peuvent contribuer à des acquisitions « d'opportunité » de la part d'investisseurs ou d'accédants, qui peinent parfois à mettre en œuvre un programme de réhabilitation satisfaisant.

Un parc de logements marqué par une forte vacance structurelle dans les cœurs de villes et de bourgs :

- Les 2 000 logements vacants du territoire (10%) recouvrent des réalités très différentes et les plus forts taux de vacance communaux ne sont pas exclusivement localisés sur les polarités du territoire (Castelferrus 11 %, Labourgade 14 %, Saint Arroumex 11 %, Moissac 12%, Garganvillar 10%, Castelsarrasin 10%, Saint-Nicolas-de-la-Grave 9%). La vacance du territoire est avant tout un phénomène de cœur de ville / cœur de bourg appelant un accompagnement spécifique. Les cadres de vie qui recensent la plus forte proportion de logements vacants sont les cadres de vie anciens dont la

configuration du bâti n'a pas évolué depuis le siècle dernier (« maison de bastide » « immeubles en ville »). La prévalence de la vacance dans ces cadres de vie révèle des causes structurelles et la nécessité de scénarios de reconfiguration élaborés pour envisager des itinéraires de projet à même de répondre aux besoins des ménages.

Âge et état du bâti : la dégradation pèse sur la fluidité des remises sur le marché de logements :

- 17% des logements qui changent de mains chaque année sur le territoire intercommunal (700) sont toujours vacants 1 an après la transaction, ce qui témoigne de la difficulté à les remettre sur le marché, soit faute d'acquéreurs ou de locataires, soit en raison de la durée des travaux nécessaires, soit, lorsqu'il s'agit d'achats d'opportunité à bon marché, par difficulté de l'acquéreur à s'engager dans un itinéraire de projet viable.
- Sur le territoire intercommunal, plus de 8 000 logements datent d'avant 1974 soit près de 50% du parc privé de Terres des Confluences. Par ailleurs, plus de 900 logements ont été repérés comme présentant des signes extérieurs de dégradation ou forte dégradation soit un potentiel de réhabilitation très important.
- Tout comme la vacance, la dégradation est corrélée à la configuration des immeubles. La coexistence habitat / commerce peut, en cœur de bourg, compliquer l'émergence de projets de réhabilitation dans les immeubles concernés. De plus, l'analyse de la dégradation indique une surreprésentation des logements vacants (19 %) et locatifs (33 %).

Copropriétés : l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation

- Les logements situés en copropriété représentent 7% du parc total de logements privés (soit 1 800 logements répartis à 93 % sur les communes de Castelsarrasin et Moissac).
- Plus de la moitié des **1 760 logements en copropriétés de la CC TDC** appartiennent à des copropriétés **non immatriculées au registre**. Il s'agit alors de toutes petites copropriétés pour la plupart non structurées. Pour ces copropriétés, une étape de structuration est nécessaire avant que puisse être statué sur leur éligibilité ANAH, puis engager un processus de décision de travaux.

Habitat indigne : un partenariat à mettre en place

- En réponse au mal logement, un partenariat Terres des Confluences, communes du territoire, DDTM, ARS, CAF, Département, ADIL devra être mis en place. Pour autant les attentes de ces partenaires restent fortes en direction de l'OPAH.
- La localisation des immeubles dégradés est fortement corrélée avec celle des ménages pauvres pour les situations de cœurs de ville et de bourg. Les données relatives aux allocataires dans le parc privé transmises par la CAF ont permis d'identifier des situations de déconnexion entre niveau de loyer et taille des logements (37 logements dont le loyer €/m² dépasse les 17 € et 47 logements dont le loyer pratiqué / m² est de moins 3€). La moitié de ces situations sont situées à Castelsarrasin.

Une dynamique de projets à enclencher

- La dynamique engagée par l'OPAH depuis 2014 sur une partie du territoire révèle des besoins importants en matière de réhabilitation, d'adaptation et de reconfiguration des logements, une dynamique de projets qui révèle aussi des situations bloquées concernant plusieurs immeubles du cœur de ville de Castelsarrasin qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation au cours des dernières années et appellent aujourd'hui à une intervention de la collectivité publique ;

Bilan des opérations mises en place précédemment

La revalorisation du parc privé s'est orientée jusqu'à présent autour de deux dispositifs d'OPAH / OPAH RU, engagés en 2014 :

- une OPAH sur la communauté de communes Sère-Garonne-Gimone
- une OPAH RU sur le cœur de Moissac

Le suivi-animation de ces deux programmes a été mené par un opérateur (Urbanis).

A l'occasion de l'élaboration de son PLUiH, Terres des Confluences a choisi d'élaborer un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat afin de bâtir une politique intercommunale cohérente dans un projet de territoire global. Le PLUiH est aujourd'hui en cours d'élaboration (arrêté initialement le 6 février 2020 puis nouvellement arrêté le 16 février 2023 en conseil communautaire). Le programme d'orientations et d'actions (POA) constitue le document stratégique et opérationnel du PLUI-H qui décline la politique de l'habitat de Terres des Confluences : il tiendra donc lieu de programme local de l'habitat pour la période 2024-2029. En matière d'intervention sur le parc existant, 4 orientations ont été retenues :

- intervenir sur le parc de logements vacants pour remettre des logements sur le marché,
- lutter contre la dégradation de l'habitat privé qui fragilise les conditions de vie des ménages,
- adapter l'offre de logements et d'hébergements aux enjeux du vieillissement et du handicap,
- renforcer l'attractivité et la mixité au sein des quartiers en politique de la ville.

Les trois premières orientations visent ainsi à relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc privé existant pour éviter la déprise et l'adapter aux besoins et aspirations de leurs occupants.

Dans le cadre de l'OPAH, les attentes de la collectivité portent sur une poursuite des programmes OPAH et OPAH RU engagés précédemment ; aides aux travaux associées à une ingénierie enrichie permettant :

- Un accompagnement à l'amont des projets ;
- Une capacité à aller chercher les ménages ;
- Des projets de travaux très qualitatifs ;
- Une stimulation de l'économie et de l'offre des entreprises artisanales, chaînon manquant des dispositifs actuels.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie d'intervention retenue vise à renouveler la dynamique engagée au cours des dernières années d'OPAH en amplifiant ses effets et en déployant le nouveau programme à l'échelle de l'ensemble du territoire, cherchant à revaloriser l'habitat et à lutter contre sa déqualification. La présente convention OPAH s'intègre dans les objectifs globaux du PLUiH de Terres des Confluences, dont les principaux partenaires institutionnels sont Terres des Confluences, les communes et les services de l'Etat et du Département.

Au regard des caractéristiques du parc privé ancien, la stratégie déployée reposera sur un programme d'amélioration de l'habitat sur une durée de 3 ans, concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux d'éradication du mal logement, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre de cœur de ville en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades. L'OPAH investira :

- **Une dimension incitative** reposant sur la mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne :
 - Recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et

notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;

- Recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (transformations et réhabilitations) ;
- Recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - Les aides de l'Anah majorées par Terres des Confluences
 - Les aides spécifiques de Terres des Confluences et des communes ;
 - Les aides de la Région Occitanie, du Département, des caisses de retraite, ...

L'OPAH proposera les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairement, qualité architecturale, fonctionnalité modernité).

- **Une priorité accordée aux projets :**
 - Portés par des **ménages modestes ou très modestes** ;
 - A destination de ménages modestes ou très modestes
 - Concourant à la production de **logements abordables de qualité** et à des **réhabilitations requalifiantes et durables**.
- **Une action massive de ravalement des façades** reposant sur :
 - Un périmètre incitatif à l'échelle des périmètres de cœurs de villes et de bourgs pour les communes de Castelmayran, Castelsarrasin, Saint-Nicolas-de-la-Grave, La-Ville-Dieu-du-Temple et Saint-Aignan.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat objet de la présente convention est dénommée « OPAH »

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est constitué par l'ensemble du territoire communal de :

- Moissac, à l'exception du périmètre de l'OPAH-RU (cf. annexe 3). En cas de modification du périmètre OPAH RU de Moissac, le périmètre de la convention OPAH sera revu.
- Angeville
- Boudou
- Castelferrus
- Castelmayran
- Castelsarrasin
- Caumont
- Cordes-Tolosannes
- Coutures
- Durfort-Lacapelette
- Fajolles
- Garganvillar
- La-Ville-Dieu-du-Temple
- Labourgade
- Lafitte
- Lizac
- Montain
- Montesquieu
- Saint-Aignan
- Saint-Arroumex
- Saint-Nicolas-de-la-Grave
- Saint-Porquier

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH de Terres des Confluences est un volet majeur du PLUi-H du territoire.

En proposant une offre de service déployée sur l'ensemble du territoire intercommunal où elle permettra de rénover sur une période de 3 ans 370 logements Anah minimum dont 290 logements occupés par leur propriétaire, 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, 20 logements en copropriété ainsi que 75 logements relevant des aides complémentaires (Anah ou hors Anah) portées par la Communauté de Communes. En complément, la Commune de Durfort-Lacapelette prévoit d'abonder les aides financières apportées aux propriétaires occupants (répondant aux critères ANAH) concernant 11 logements.

Dans le cadre de cette OPAH, le territoire prévoit en plus le ravalement de 113 façades (hors financement ANAH) sur les communes de Castelmayran, Castelsarrasin, Moissac (hors secteur OPAH-RU), Saint-Nicolas-de-la-Grave, La-Ville-Dieu-du-Temple et Saint-Aignan ainsi que 90 remplacements de menuiseries (PVC en bois) en secteurs cumulatifs opération façade communale et ABF.

- **Améliorer l'offre résidentielle** des propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire :
 - En encourageant la production de logements de qualité pour tous ;
 - En développant un parc de logements conventionnés dans les centre-bourgs ;
 - Améliorer les conditions de logement des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
- **Résorber la vacance** par la réoccupation après rénovation et ou reconfiguration avec un accent particulier mis sur :
 - La réponse aux besoins contemporains et à la composition des ménages des cœurs de ville et de bourg.
 - Le rétablissement des accès aux étages vacants au-dessus de cellules commerciales ;
 - La fusion des petits logements vacants pour diversifier l'offre et faciliter les parcours résidentiels ;
- **Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :**
 - En identifiant les situations d'insalubrité et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par le biais de procédures spécifiques ;
 - En résorbant l'insalubrité présente sur le territoire intercommunal, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement ;
 - En prévenant les mutations à risque et les découpages abusifs d'immeubles et en favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants ;
 - En mobilisant des procédures coercitives adaptées ;
- **Contribuer à la qualité urbaine :**
 - En traitant les situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance ;
 - Par la valorisation du patrimoine bâti en combinant une campagne de ravalement de façades incitative avec des périmètres de ravalement obligatoire ciblés sur des linéaires et îlots prioritaires.
- **Accueillir des ménages dans les cœurs de villes et de bourgs :**
 - Contribuant ainsi à un accueil de population à portée des commerces, services et équipement des cœurs de ville et de bourg, contribuant ainsi à contenir les besoins.
- **Coordonner les différents acteurs intervenants dans le cadre de l'OPAH :**
 - En proposant des outils de suivi adaptés au partage efficace de l'information aux différents stades de la lutte contre l'habitat indigne ;
 - En recherchant des solutions partenariales exemplaires aux situations d'indignité repérées ;

- En capitalisant et en diffusant les bonnes pratiques identifiées.
- **Elever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logement et du patrimoine bâti local**
 - En développant une capacité à accompagner des publics allant au-delà des seuls publics éligibles Anah (projets façades, accession amélioration, reconfiguration d'immeubles...).
- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionnalité (gain de performance énergétique, incitation au recours à matériaux bio-sourcés)
 - Par une orientation des ménages bénéficiaires Ma Prim'Rénov portant des projets au sein du périmètre de l'OPAH ;

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

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental.
10. volet économique et développement territorial

Objectifs du dispositif (sur trois ans), répartis selon les volets précités

	DISPOSITIFS	LOGEMENTS
	OPAH AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX	370
Levier		
	Propriétaire Occupant (PO)	290
#1	PO travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	10
#2	PO en précarité énergétique	200
#3	PO en perte d'autonomie	80
	Propriétaire Bailleur (PB)	60
#4	PB travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	40
#5	PB logement moyennement dégradé / RSD / Transformation d'usage	10
#6	PB énergie	10
	Copropriétés	20
#7	MaPrimeRénov Copro	20
	AIDES LOCALES	278
Levier		
	Façades	113
#8	Façades (campagne incitative opérations façades communales)	113
	Remplacements menuiseries	90
#9	Remplacements menuiseries (fenêtres, portes, volets PVC en bois) en secteurs cumulatifs opération façade communale et ABF	90
	Vacance	75
#10	Prime vacance PO	50
#11	Prime vacance PB	20
#12	Rétablissement accès aux étages	5

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les chiffres précédés d'un symbole # font référence au tableau des actions.

Le volet urbain de l'OPAH s'articule directement avec les travaux de requalification des espaces publics des cœurs de ville et de bourgs engagés dans des démarches de revitalisation des centralités des communes ayant déjà engagé ces réflexions ainsi que la commune de Durfort-Lacapelette souhaitant s'impliquer dans le financement des aides aux travaux – aides spécifiques.

Au travers de son volet urbain, **l'OPAH assurera le prolongement dans l'espace public de la logique de requalification des cœurs de bourgs engagée ou souhaitée par les communes mettant en place des aides au ravalement de façades ;**

- Une campagne de ravalement incitative en cœur de bourg et de ville des communes de Castelmayran, Castelsarrasin, Moissac, Saint-Nicolas-de-la-Grave, La-Ville-Dieu-du-Temple et Saint-Aignan.

3.1.2 Objectifs

La numérotation des objectifs fait référence aux tableaux de synthèse en annexe.

#8 campagne de ravalement de façades incitative en cœur de bourg

- 113 façades ravalées en 3 ans sur les communes de Castelmayran, Castelsarrasin, Moissac, Saint-Nicolas-de-la-Grave, La-Ville-Dieu-du-Temple et Saint Aignan.

#9 remplacement des menuiseries (portes, fenêtres, volets PVC > bois) en secteurs cumulatifs ABF et opération façade communale

- 90 remplacements de menuiseries en 3 ans

#12 rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements

- 5 logements vacants réhabilités en 3 ans après restauration de l'accès indépendant à l'étage

3.2. Volet foncier

- Sans objet

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH participe activement à l'objectif de revalorisation du parc privé.

Le programme d'actions sur l'immobilier se déploie à partir des logiques suivantes :

- La promotion de projets de *réhabilitation lourde de qualité* en recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble ;

- *L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs* présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur logement :
 - Pour les dossiers bailleurs et occupants éligibles un abondement local apporté aux aides de l'Anah par Terres des Confluences ;
- L'intégration de tous les leviers de valorisation du parc, notamment la *qualité patrimoniale et thermique* dans tous les projets ;

L'équipe opérationnelle recherchera des solutions de sortie des projets en investissement avec des bailleurs privés, en assurant notamment le développement de « loc avantage », des dispositifs fiscaux Malraux, etc.

3.3.2 Objectifs

La requalification de l'offre immobilière du territoire de Terres des Confluences est une condition de base à l'amélioration qualitative du bâti ancien, au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale.

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville et de bourgs, l'étude pré opérationnelle a montré la nécessité de hausser l'ambition des porteurs de projets. En effet, l'activité immobilière constatée sur ces périmètres est marquée par des opérations sur petits logements à petit budget de travaux.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés entre autres à l'échelle des cœurs de bourgs et de ville. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants. L'objectif total plancher de résorption de vacance a été fixé à 75 logements soit l'équivalent de 5,1% du parc vacant recensé sur le territoire intercommunal.

3.3.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

Aides Anah avec abondement de Terres des Confluences. La numérotation fait référence aux tableaux en annexe.

#1 Propriétaires occupants réalisant des travaux en logement indigne ou très dégradé :

- 10 logements

#4 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement indigne ou très dégradé avec conventionnement :

- 40 logements

#5 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement moyennement dégradé / RSD / transformation d'usage avec conventionnement :

- 10 logements

3.3.2.2. Interventions au moyen de dispositifs d'aides locales

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification :

- Est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- Permet de faire émerger et de soutenir des projets éligibles ou non éligibles à l'ANAH **mais convergents avec les projets de revitalisation des centres villes et de bourgs portés par les communes** et notamment l'adaptation de l'habitat pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements et l'accueil de population en cœur de ville et de bourg à proximité des commerces et des services ainsi qu'un rééquilibrage en direction des familles et des propriétaires occupants.
- Repose sur des aides apportées par la communauté de communes et la commune de Durfort-Lacapelette souhaitant s'impliquer sur les aides aux travaux dans le dispositif sur la base d'un règlement d'intervention annexé à la présente convention d'OPAH.

Détail des interventions en annexe 3.

La numérotation suivante fait référence au tableau en annexe :

#10 Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 50 logements

#11 Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 20 logements

#12 Propriétaire bailleur ou propriétaire occupant qui rétablit un accès aux logements aux étages avec un programme de travaux ambitieux :

- 5 logements

#9 Remplacement des menuiseries (portes, fenêtres, volets PVC > bois) en secteur cumulatif ABF et opération façade communale

- 90 remplacements de menuiseries

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a mis évidence une prévalence significative de la dégradation des logements dans tout le périmètre OPAH et plus particulièrement dans les cœurs de bourgs et de villes.

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH s'appuiera sur les actions et outils déjà mis en place par les communes de Castelsarrasin et Moissac (sous convention de partenariat et d'habilitation avec la Caf), qu'elle vise à amplifier.

Ce volet consiste en :

- La mise en place d'une mission du repérage des logements vétustes ou indignes ;
- Une protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents ou par leur hébergement le temps des travaux ;
- Une veille des immeubles sensibles dans l'attente de leur traitement et l'accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;

Globalement le traitement des situations fait référence à une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairies, des allocataires Caf auprès de la Caf, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain l'opérateur du programme OPAH...) ;
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) ;
- La grille décence ARS CAF sera également utilisée pour la réalisation des rapports, en vue de la bonne transmission des informations aux partenaires relais (CAF, ARS) pour une prise de relais efficace.

En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée (articulation des outils incitatifs voire coercitifs) :

- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement des actions de police, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au relogement si nécessaire,
- La vérification de la réalisation des travaux,
- L'accompagnement de la collectivité dans la réalisation de travaux d'office.

L'action conduite en la matière se déclinera au travers de :

A/ L'accompagnement et financement des travaux dans le cadre du dispositif incitatif :

Les propriétaires de biens dégradés volontaires pour réaliser des travaux de sortie d'indignité seront accompagnés par l'équipe opérationnelle pour mobiliser les aides majorées associées à ces logements dégradés. Ils seront également accompagnés dans leurs démarches de manière renforcée (du point de vue technique et administratif) afin de sortir de la situation d'indignité rencontrée. Au-delà de ce cadre, des actions complémentaires seront mobilisées en cas de blocage ou d'urgence nécessitant la mobilisation des actions de police adéquates.

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés (70 rénovations, 10 PO et 60 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

- #1 travaux lourds PO sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)
- #4 travaux lourds PB sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)

B/ La mobilisation des actions de police (péril, insalubrité) :

Relevant de la police du Maire ou du Préfet, les arrêtés de péril et d'insalubrité sont diversement mobilisés et suivis en raison de la limite des moyens disponibles, de l'ampleur des besoins potentiels et de la dispersion des cas à traiter.

L'enjeu, dans le cadre de l'OPAH, est de s'appuyer sur les procédures en cours et sur les signalements effectués auprès de la Caf, l'ADIL, des communes et de l'ARS pour :

- Repérer les cas relevant de l'urgence et à traiter sans délai (péril imminent, insalubrité justifiant interdiction provisoire ou définitive d'habiter, etc), avec mise en œuvre des moyens de suivi ad hoc sur le plan juridique, social et technique (mise en œuvre de la procédure, éventuellement relogement, voire travaux d'office dans certains cas) ;
Repérer les cas ne relevant pas de l'urgence mais susceptibles d'être traités au titre de l'OPAH par un programme de travaux globalement et durablement requalifiant.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » sont décrits ci-dessous (la numérotation correspond aux tableaux en annexe).

#1 Propriétaires occupants réalisant des **travaux lourds** en logement indigne / très dégradé occupés :

- 10 logements

#4 Propriétaires bailleurs réalisant des **travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement** :

- 40 logements

3.5. Volet copropriété

- Les logements situés en copropriété représentent 8% du parc total de logements privés (soit 1 760 logements répartis en 304 copropriétés).

93 % des copropriétés du territoire se situent sur les communes de Castelsarrasin et Moissac, constituées pour la moitié de moins de 10 logements.

La moitié des logements situés en copropriété se situent dans de petites copropriétés **non immatriculées** au registre de l'ANAH ce qui témoigne d'une insuffisance de structuration, et ne facilite ni les transactions, ni les décisions en matière de travaux.

3.5.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre du présent programme, l'équipe de suivi-animation saura orienter l'ensemble des copropriétés vers les dispositifs décrits ci-dessous :

- Des copropriétés saines ou fragiles éligibles au dispositif « Ma Prime Rénov' » ;
- Des copropriétés engagées dans une amélioration de leur qualité résidentielle, en

complément ou non de travaux de performance énergétique.
Ces dispositifs pourront être complétés par :

- Les actions engagées au titre du **volet urbain** de la présente convention et tout particulièrement :
 - L'appui au rétablissement de l'accès aux étages d'habitation au-dessus des RDC commerciaux (#12) ;
 - Les campagnes de ravalement de façade (#8)
- Les actions engagées au titre du **volet immobilier** de la présente convention

3.5.2. Objectifs

La numérotation fait référence aux tableaux en annexe

#7 Copropriété éligible Ma Prime Rénov' copro : 20 logements en copropriété concernés (lots d'habitation).

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet énergie et précarité énergétique s'intègre dans les thématiques transversales portées par le PLUiH et le PCAET du territoire, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah :

Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Les objectifs sont d'identifier et d'accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et des différentes primes attendues en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés.

Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et seront, dans la mesure du possible, privilégiées pour ces opérations sous maîtrise d'ouvrage privée.

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises.

Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique seront menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négociés en matériaux ou en sanitaire chauffage.

En matière de **repérage des situations** de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations dans le respect du règlement général des données personnelles, en particulier avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement ;
- Les CCAS ;

Plus précisément, un lien avec la plateforme de rénovation France Rénov porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique, sera établi de manière à renforcer la logique de guichet unique de la rénovation. Les relations fonctionnelles restent, à ce stade, à préciser, mais la poursuite des OPAH dans le « paysage » régional de la rénovation énergétique ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre les différents acteurs de la rénovation énergétique

Le dispositif repose sur la mise en œuvre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat visant la performance énergétique des logements, avec un abondement de 5% de Terres des Confluences pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **200 logements** (détail ci-dessous)

#2 Propriétaires occupants réalisant des travaux de performance énergétique :

- 200 logements

#6 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique :

- 10 logements

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total **290 logements** :

- Les 200 logements précédemment cités
- 60 logements Propriétaire Bailleur conventionnés (#4 ; #5 ; #6)
- 10 logements Propriétaire Occupant (#1)
- 20 logements en copropriétés bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble – Ma Prime Rénov Copro (#7)

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de l'agglomération de Terres des Confluences et des cœurs de villes et de bourgs au sein de l'agglomération invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des séniors.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville et de bourg, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville et de bourgs.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Tarn et Garonne en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

3.7.2 Objectifs

La numérotation fait référence aux tableaux en annexe.

#3 Propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 80 logements

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs : l'amélioration des conditions de vie et le **maintien des populations fragiles** par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants en cœur de ville et de bourg.

- Au regard des enjeux d'accueil de population très présents sur l'ensemble du territoire et en contrepoint, il est tout aussi important d'**assurer le maintien dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà**. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi-animation

reposera sur une logique « **le projet d'abord** » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.

- Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG, OPAH et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de **jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.**

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément

3.8.1 Descriptif du dispositif

➤ Cette logique se manifestera au travers de 4 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Tarn et Garonne (FSL et équipes APA), le CDAS, le coordinateur du contrat local de santé, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...);
2. Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, sociaux mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH ;
 - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
 - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - Visite de contrôle avant paiement des subventions.

3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, prêts ou avance PROCIVIS, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).
4. Un accompagnement technique et financier des primo accédants, y compris pour des projets d'auto réhabilitation.

3.8.2 Objectifs

La numérotation fait référence aux tableaux en annexe.

Rappels des actions présentées au titre d'autres volets et ayant trait au volet social :

- 10 sorties d'indignité ou de grande dégradation / dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes #1 ;
- 40 sorties d'indignité ou de grande dégradation par des propriétaires bailleurs modestes ou très modestes avec conventionnement #4 ;
- 200 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes #2
- 10 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires bailleurs modestes ou très modestes #6

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire porté par le PLUiH.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH de Terres des Confluences permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Terres des Confluences un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, Terres des Confluences, et des communes impliquées dans le dispositif d'opération permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'ensemble du périmètre OPAH étant concerné par des dispositifs de protection du patrimoine,

chaque intervention de l'OPAH concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP, permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- Des dispositifs **d'aide à l'investissement** spécifiques
- La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Malraux et Monuments Historiques pour la commune de Castelsarrasin**

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

#8 Campagnes de ravalement de façades incitatives (action décrite au volet urbain)

#9 Prime pour remplacement des menuiseries (action décrite au volet urbain)

3.9.2 Objectifs

Rappel des objectifs présentés au titre d'autres volets de la convention et concourant au volet patrimonial et environnemental :

280 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;

113 façades ravalées

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH s'articule directement avec les dispositifs de revitalisation engagés sur le territoire (programme Petite Ville de Demain (PVD) sur la commune de Moissac, notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du cœur de ville) :

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes et de bourgs,
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH combine des effets de leviers permettant le déblocage de 12 Millions d'Euros de travaux en 3 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local,
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les secteurs commerçants, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image des cœurs de villes et de bourgs du territoire.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation

et à la chalandise des cœurs de villes et de bourgs, avec la mise en œuvre d'une prime sortie de vacance.

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 12 Millions d'Euros de travaux en 3 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants)

PROJET

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux **avec Anah** sont évalués à 370 logements minimum, répartis comme suit :

- 290 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 20 logements inclus dans des copropriétés éligibles Ma Prime Rénov' (MPR)

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par Terres des Confluences et les communes

Les objectifs globaux **hors Anah** sont évalués à **278 logements**, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire (prime vacance)
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (prime vacance)
- 5 logements de bailleurs ou de propriétaires occupants (prime restauration des accès indépendants aux étages)
- 113 ravalements de façades en campagne incitative
- 90 primes remplacement de menuiseries sur les communes participant à l'opération façade et en secteur ABF

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
NOMBRE DE LOGEMENTS PO	90	101	99	290
Dont LHI-TD	3	4	3	10
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	60	70	70	200
Dont Autonomie	27	27	26	80
NOMBRE DE LOGEMENTS PB	16	23	21	60
Dont LHI-TD	10	15	15	40
Dont logement moyennement dégradé / RSD / Transformation d'usage	3	4	3	10
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	3	4	3	10
NOMBRE DE LOGEMENTS Ma Prime Rénov' Copropriété	6	8	6	20
Dont autres copropriétés	6	8	6	20
Dont copropriétés fragiles				
Répartition des logements PB par niveau de loyer conventionné « loc avantage »				
Dont loyer intermédiaire Loc 1				
Dont loyer conventionné social Loc 2	20	20	20	60
Dont Loyer conventionné très social Loc 3				

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention 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 **4 948 880 €**, selon l'échéancier suivant :

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE3	TOTAL
TOTAL AIDE AUX TRAVAUX	1 353 210 €	1 671 151 €	1 589 419 €	4 613 780 €
aides PO	990 720 €	1 153 046 €	1 122 574 €	3 266 340 €
aides PB	333 936 €	480 033 €	438 291 €	1 252 260 €
aides copros	28 554 €	38 072 €	28 554 €	95 180 €
part variable	58 800 €	71 100 €	68 700 €	198 600 €
part fixe	45 500 €	45 500 €	45 500 €	136 500 €
TOTAL INGENIERIE	104 300 €	116 600 €	114 200 €	335 100 €
TOTAL GENERAL	1 457 510 €	1 787 751 €	1 703 619 €	4 948 880 €

Conformément à l'article 30 du RGA, le maître d'ouvrage doit prendre en charge au moins 20 % du montant total de la prestation (Arrêté du 1^{er} août 2014).

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par la collectivité.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes Terres des Confluences (maître d'ouvrage) pour l'opération sont de **1 350 000 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	355 400 €	355 400 €	355 400 €	1 066 200 €
dont aides à l'ingénierie	94 600 €	94 600 €	94 600 €	283 800 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par la collectivité.

5.3.2 Montant prévisionnel des autres partenaires

- **Conseil départemental de Tarn-et-Garonne**

Aide financière versée à la communauté de communes, maître d'ouvrage du programme, à hauteur de 15% maximum du coût TTC correspondant au financement de l'équipe d'animation-suivi, soit un montant estimatif de 70 200 € pour trois ans (suivi-animation estimé à 130 000 HT /an).

Aide départementale pour le maintien à domicile : propriétaire occupant âgé de 60 ans et/ou en situation de handicap : aide sous la forme d'une subvention complémentaire d'un montant égal à 10% de la subvention accordée par l'ANAH plafonnée à 500 €.

Aide départementale pour la lutte contre la précarité énergétique : propriétaire occupant effectuant des travaux d'économies d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35% : aide sous la forme d'une prime forfaitaire de 500 € pour les PO très modestes et de 300 € pour les PO modestes. Dans le cas d'un dossier associant maintien à domicile et précarité énergétique, les deux aides peuvent être cumulées.

Aide départementale en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : propriétaire occupant en centre bourg réalisant des travaux de lutte contre l'habitat dégradé selon les critères fixés par l'ANAH : prime de 1500 € cumulable avec la prime énergétique.

Ces aides pourront être modifiées en fonction des délibérations prises par l'assemblée départementale.

- **Durfort-Lacapelette**

Les interventions de la commune sont déclinées comme suit :

- Aide financière de 10% du montant des travaux (plafonnés à 10 000 euros par logement) : PO qui engage des travaux lourds, de sortie d'insalubrité (logement dégradé ou très dégradé) – 3 logements
- Prime de 500 € par logement ; PO qui engage des travaux de lutte contre la précarité énergétique de son logement – 4 logements
- Prime de 750 € par logement ; PO qui engage des travaux d'adaptation de son logement lié à la perte d'autonomie ou au handicap – 4 logements

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Durfort-Lacapelette à l'opération est de **8 000 € pour 11 logements**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	2 000 €	4 000 €	2 000 €	8 000 €
dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Groupe Midi Habitat

Il est rappelé que les SACICAP, créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006, ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions Sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

En application de cette loi, la convention du 19 Juin 2018 passée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. MIDI HABITAT intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de ses Missions Sociales.

L'intervention de MIDI HABITAT prendra la forme du préfinancement des aides publiques sans intérêts.

MIDI HABITAT s'engage à affecter une enveloppe globale de 120 000 euros (cent vingt mille euros) répartie sur un an à compter de la date de signature de la présente convention, à due concurrence de l'utilisation progressive constatée par la mise en place de préfinancements des subventions publiques aux bénéficiaires entrant dans le cadre des Missions Sociales.

Les Missions Sociales consenties dans le présent cadre conventionnel sont réservées aux propriétaires occupants ainsi qu'aux copropriétés fragiles.

MIDI HABITAT s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des avances « Missions Sociales ».

Eligibilité :

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de MIDI HABITAT, les populations concernées devront être bénéficiaires, dans le cadre d'une politique nationale et/ou locale en faveur du logement des populations modestes, d'une aide de l'Etat, d'une collectivité locale, ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) concernant notamment :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- la sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé,
- l'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationales et/ou locales du logement,
- l'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'adaptation du logement aux personnes handicapées.

Les dispositifs de financement des Missions sociales :

1- Dispositif de préfinancement des subventions

La SACICAP MIDI HABITAT, ou l'organisme désigné par cette dernière, consent à avancer une partie du montant des subventions et à la verser à l'entreprise qui aura réalisé les travaux ou aux mandants sur fourniture de facture(s) acquittée(s), aux conditions suivantes :

- **Avance sans intérêts et sans frais (assurance, garantie, dossier)**

Le déblocage du financement « Missions Sociales » pourra être effectué dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subvention, aides, prêts...) prévus pour financer l'opération, après obtention d'une confirmation écrite assurant la SACICAP MIDI HABITAT qu'elle devient mandataire de ladite subvention.

Les propriétaires occupants ou le syndic de copropriété mandatent la SACICAP MIDI HABITAT, ou tout autre organisme qu'elle aura désigné, pour qu'elle perçoive directement pour leur compte le montant de l'ensemble des subventions préfinancées.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées à la SACICAP MIDI HABITAT sera égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance. En cas de non-conformité entre le montant des financements avancés par la SACICAP MIDI HABITAT et le montant de ou des subventions effectivement perçue(s) au titre du mandat par la SACICAP MIDI HABITAT, les modalités de régularisation sont les suivantes :

- Si le montant de l'avance versée est inférieur au montant de ou des subventions effectivement perçue(s), la SACICAP MIDI HABITAT s'engage à rembourser le propriétaire dans les 2 mois qui suivent la perception des fonds.

Le Déblocage des fonds nécessaires au projet, par la SACICAP MIDI HABITAT, ou de toute société qu'elle substituera, dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subventions, aides, prêts...) prévus pour financer l'opération sur présentation de factures des travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra s'assurer à tout moment de la bonne exécution des travaux.

En cas de difficultés rencontrées pour recouvrer les sommes dues, une action commune avec l'ensemble des signataires de cette convention sera intentée afin d'obtenir le remboursement de l'avance des subventions dans leur intégralité.

Les Ménages bénéficiaires :

Les bénéficiaires sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants, qui sont reconnus comme « Ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, CAF, MSA, des collectivités locales et partenaires du présent contrat.

Les bénéficiaires devront remplir les fiches de renseignements, la procuration et joindre les justificatifs correspondants, cette liste n'étant pas limitative, d'autres documents peuvent être demandés.

Engagement du bénéficiaire :

En contrepartie de l'engagement de financement de la SACICAP MIDI HABITAT, le bénéficiaire de l'avance « Missions Sociales » s'engage à :

- I. Donner procuration à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte, afin de rembourser le montant de l'avance « Missions Sociales » correspondant au financement des travaux dans l'attente du déblocage des aides et/ou subventions.
- II. Faire effectuer les travaux prévus dans les devis transmis pour sa demande d'avance « Missions Sociales ».

Engagement de l'Anah :

En cas de financement de l'avance de subventions, l'Anah s'engage à faire le nécessaire pour un déblocage rapide du montant des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT ou au prestataire qu'elle aura désigné. Ce versement aura lieu sur présentation d'une procuration du bénéficiaire, désignant la SACICAP MIDI HABITAT, ou le prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte.

A noter que le déblocage des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura désigné, ne pourra avoir lieu qu'après la réalisation des travaux et la fourniture à l'Anah par le bénéficiaire des justificatifs permettant le déblocage des subventions.

Gestion :

La SACICAP pourra confier la gestion de ses prêts « Missions Sociales » au titre de cette convention à un prestataire externe. Dans ce cas, il interviendra pour le compte de la SACICAP MIDI HABITAT auprès du bénéficiaire pour percevoir le remboursement du prêt, assurer le suivi et la gestion du prêt « Missions Sociales ». La SACICAP pourra toutefois à tout moment désigner un nouveau prestataire de gestion sans nouvelle information ou préavis dès lors que des prestations similaires seront assurées.

2- Révision de l'engagement financier de la SACICAP MIDI HABITAT

Si l'évolution du contexte budgétaire de la politique en matière de Missions Sociales de la SACICAP MIDI HABITAT le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'intervention de la SACICAP MIDI HABITAT dans le cadre de ses Missions Sociales dans la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra se retirer de cette convention, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas la SACICAP MIDI HABITAT de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

6.2 – Région Occitanie

Dans le cadre de la Stratégie Région à Energie Positive, la Région Occitanie a engagé une politique ambitieuse en faveur de la rénovation énergétique. Ainsi, l'objectif de la Région Occitanie est de rénover chaque année, 52 000 logements d'ici 2030 puis 75 000 au-delà.

A ce titre, la Région Occitanie a créé, au 1er janvier 2021, le service public régional de la rénovation énergétique des logements, « Renov'Occitanie », dont l'objectif est de faciliter le passage à l'acte des ménages. Renov'Occitanie vise à rendre accessible à tous le chantier de la rénovation énergétique en complémentarité des dispositifs existants et de leurs évolutions.

La Région Occitanie co-finance et anime le réseau des guichets Renov'Occitanie. Une trentaine de structures ont été retenues pour assurer la couverture totale du territoire régional et déployer une offre de service public homogène. L'ensemble des ménages d'Occitanie peut ainsi bénéficier d'informations et de conseils personnalisés, indépendants et gratuits

La Région Occitanie accompagne les ménages, hors public Habiter Mieux Sérénité ou Ma Prime Renov Sérénité (depuis le 1er janvier 2022) bénéficiant déjà d'un accompagnement de qualité, qui souhaitent réaliser un audit énergétique et bénéficier d'un accompagnement aux travaux. L'aide de la Région est directement déduite de la facture adressée au particulier. La Région finance à hauteur de 570 € la réalisation des audits énergétiques, soit un reste à charge de 90 € TTC pour le particulier, ainsi que l'accompagnement aux travaux, à hauteur de 1 080 €, soit un reste à charge de 480 € TTC pour le particulier.

Ce parcours permettra au ménage, sous certaines conditions, d'accéder à l'éco-chèque logement d'une valeur de 1 500 € (pour les seuls propriétaires occupants) et de profiter d'une offre de financement au moyen d'un prêt bonifié par la Région pour la réalisation des travaux.

Enfin, les ménages modestes et très modestes peuvent également bénéficier d'une caisse d'avance de subvention pour amortir les décaissements auprès des entreprises et éviter à ces publics modestes de réaliser l'avance de fonds.

6.3 – Autres accompagnements complémentaires

Un réseau partenarial efficient comme socle de la stratégie d'intervention :

La stratégie d'intervention repose sur la construction d'un réseau partenarial fort permettant une mobilisation du partenaire adéquat pour chaque situation.

Les précédents dispositifs ont démontré la réussite d'un réseau régional efficient pour le repérage et le traitement des situations, notamment avec l'ARS, la DDTM, la Caf, les communes et le Conseil Départemental qui peut repérer des ménages pouvant intégrer le dispositif via ses travailleurs sociaux.

Il sera également expérimenté des partenariats avec plusieurs acteurs. Un partenariat avec la CAF pourra être instauré pour le repérage des mises en location et des situations de location d'un logement non décent et la mise en place d'éventuelles sanctions de conservation des aides en cas de non-respect des règles de décence.

Outre les partenaires institutionnels, d'autres partenariats seront à construire pour le repérage et le traitement de situations nécessitant une intervention, par exemple avec les professionnels de santé et les associations d'aide aux publics en difficultés.

L'échange d'informations constitue une condition de réussite de ce réseau partenarial.

Concernant les projets de réhabilitation financés dans le cadre de l'opération, les partenaires tels que la Région, le Département, les caisses de retraite, la Fondation Abbé Pierre... seront mobilisés afin de solvabiliser au maximum les ménages.

PROJET

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

La Communauté de Communes Terres des Confluences sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des communes participantes au programme d'OPAH pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH au regard des objectifs du PLUiH notamment en matière de production d'offre de logements en intensification.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à cette opération complexe, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'OPAH. Le guichet Rénov' Occitanie sera systématiquement associé à toutes les instances de pilotage du programme.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique

Un comité de pilotage global du dispositif d'intervention sur l'habitat privé de Terres des Confluences intégrant le dispositif d'OPAH et rassemblant l'ensemble des acteurs du projet se tiendra 2 fois par an.

L'équipe opérationnelle devra alimenter le Groupe de Pilotage et la Maîtrise d'Ouvrage sur les effets positifs des dispositifs mis en place et sur les difficultés rencontrées, et proposer des mesures de correction.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent tous au dispositif complexe de cette opération, s'entend pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Ce comité sera chargé :

- Du suivi et de l'évaluation des bilans d'opération, et de mesurer l'atteinte des objectifs généraux définis et des objectifs quantitatifs énumérés ;
- De suivre et de vérifier le bon déploiement opérationnel des engagements des partenaires, et en particulier la coordination des différents objectifs et procédures ;
- De suivre l'opération et de proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Notamment, il devra prendre en compte les difficultés de l'opérateur et l'aider à atteindre ses objectifs voire réviser ses objectifs si nécessaire ;

- De valider la cohérence entre les interventions et proposer le redressement nécessaire ;
- D'évaluer les actions des différents partenaires.
- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois si cela s'avère pertinent pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il se tiendra en présence de la DDTM, de l'opérateur, des communes participantes au programme si concernées par la demande d'aide, de l'A.R.S., du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la CAF et en tant que de besoin avec d'autres partenaires. Ce comité préparera le comité de pilotage de suivi de l'OPAH.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Terres des Confluences,
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- Connaissance des spécificités de la copropriété,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- Actions d'animation, d'information et accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération. Détermination de l'éligibilité des projets ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière (recherche de financements) ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la valorisation des CEE ;

- Mise en œuvre du décret logement décent :
 - A la demande des locataires (ou propriétaires) ou de Terres des Confluences, des visites de logements auront lieu afin de repérer les éléments rendant le logement non décent (une fiche d'évaluation sera donnée à l'occupant, au propriétaire et à la commune). Les locataires et les propriétaires seront informés de leurs droits et leurs devoirs.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- L'équipe dédiée assurera, en tant que de besoin :
 - Un accompagnement social et technique des ménages en difficulté à reloger temporairement ou définitivement ;
 - Un travail budgétaire approfondi pour déterminer les marges d'action du ménage ;
 - Un travail sur les fonctionnements et les usages pour déterminer les solutions les plus pertinentes dans la limite des capacités financières et des appuis mobilisables par le ménage ;
 - Une mobilisation en direction de ces ménages des partenariats sociaux ;

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

- L'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :
 - Les services compétents de Terres des Confluences, du Département du Tarn et Garonne, de la Région Occitanie et de l'Etat ;
 - Les services instructeurs des demandes de subventions ;
 - Les acteurs du secteur social ;
 - Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, Action Logement...);
 - Les instructeurs ADS / DRAC – UDAP ;
 - La plateforme Faire ;
 - Les notaires, agences immobilières, banques, artisans.

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 aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

- Nombre de contacts à répartir par statut d'occupation,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Ratio de transformation des contacts en réalisations,
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne, sur la précarité énergétique et sur l'adaptation des logements :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.),
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés,
- Nombre de ménages accompagnés et demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'âge ou au handicap,
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées,

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention

Effets immobiliers:

- Remise sur le marché de logements vacants, type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles,
- Nombre et type de logements conventionnés.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- Nombre de façades rinnovées,
- Cartographie des aménagements urbains.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Evaluation de la mission d'animation

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage
- Le respect du plan de communication
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Suivi en continu

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs
- D'identifier le recours aux prêts sociaux

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à Terres des Confluences, aux communes concernées par l'attribution d'aides spécifiques, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. Terres des Confluences se dotera également en lien avec l'équipe opérationnelle d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, Terres des Confluences informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 100 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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 stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation

préalable de Terres des Confluences.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...)
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
 - Du respect du plan de communication
 - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

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. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins
 - De l'impact environnemental
 - De l'impact social
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'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, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération.

PROJET

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 trois années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.**

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

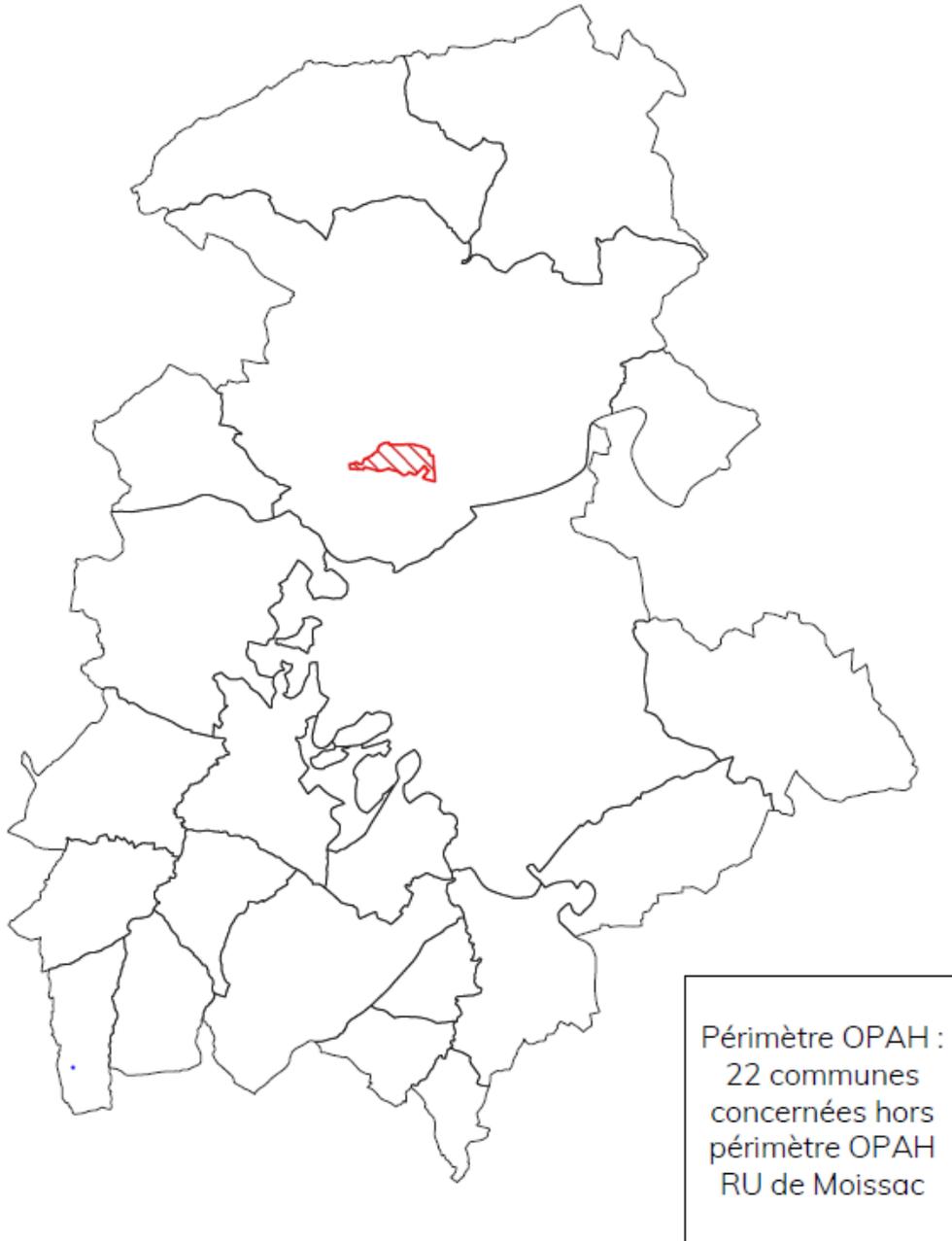
Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour l'État et l'ANAH Au titre de la délégation de compétences	Pour Terres des Confluences, maître d'ouvrage,
Pour la Région Occitanie,	Pour le Département,
Pour la commune de Durfort-Lacapelette,	Pour Midi Habitat,

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Périmètre d'opération – OPAH Terres des Confluences



Annexe 2. Récapitulatif des objectifs

	DISPOSITIFS	LOGEMENTS
	OPAH AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX	370
Levier		
	Propriétaire Occupant (PO)	290
#1	PO travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	10
#2	PO en précarité énergétique	200
#3	PO en perte d'autonomie	80
	Propriétaire Bailleur (PB)	60
#4	PB travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	40
#5	PB logement moyennement dégradé / RSD / Transformation d'usage	10
#6	PB énergie	10
	Copropriétés	20
#7	MaPrimeRénov' Copro	20
	AIDES LOCALES	278
Levier		
	Façades	113
#8	Façades (campagne incitative opérations façades communales)	113
	Remplacements menuiseries	90
#9	Remplacements menuiseries (fenêtres, portes, volets PVC en bois) en secteurs cumulatifs opération façade communale et ABF	90
	Vacance	75
#10	Prime vacance PO	50
#11	Prime vacance PB	20
#12	Rétablissement accès aux étages	5

Annexe 3. Dispositifs et objectifs détaillés pour chacun des 10 volets

Volet urbain

La numérotation fait référence au tableau des actions en annexe 2 de la présente convention

#8 campagne de ravalement de façades en cœur de ville et de bourg

- 113 façades ravalées en trois ans avec les aides des communes concernées (selon les périmètres et les règlements définis dans le cadre des opérations façades communales)
- Abondement Terres des Confluences : 15% plafonné à 2 400 € par façade

#9 remplacement menuiserie : fenêtre / porte / volet PVC > bois

- 90 remplacements de menuiseries en trois ans, en secteurs (cumulatifs) ABF et opération façade
- Abondement Terres des Confluences : prime de 500 € par ouverture, plafonnée à 5 000 € par logement

#12 rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements

- 5 logements vacants réhabilités en trois ans après restauration de l'accès indépendant à l'étage (selon les périmètres définis par la communauté de communes)
- Abondement Terres des Confluences : prime de 3000 € par logement desservi

Volet foncier

Sans objet.

Volet immobilier

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

Aides Anah avec abondement Terres des Confluences.

#1 Propriétaires occupants réalisant des travaux lourds de sortie d'indignité :

- 10 logements
- Éligibilité : ANAH
- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 10% plafonnés à 4 000 € par logement

#4 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement indignes ou très dégradé avec conventionnement :

- 40 logements
- Éligibilité : ANAH
- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 15% plafonnés à 6 000 € par logement

#5 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement moyennement dégradé / RSD / transformation d'usage avec conventionnement :

- 10 logements
- Éligibilité : ANAH
- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 15% plafonnés à 6 000 € par logement

Interventions au moyen de dispositifs d'aides locales

#10 Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 50 logements
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
- Abondement Terres des Confluences : **prime de 1 500 €** par logement

#11 Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 20 logements
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
- Abondement Terres des Confluences : **prime de 1 500 €** par logement

#12 Propriétaire bailleur ou propriétaire occupant qui rétablit un accès aux logements aux étages avec un programme de travaux ambitieux :

- 5 logements
- Abondement Terres des Confluences : **prime de 3 000 €** par logement

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- #1 travaux lourds PO sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)
- #4 travaux lourds PB sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)

Pour mémoire (cf. volet immobilier #1 et #4) 50 réhabilitations lourdes (10 PO + 40 PB conventionnés)

Volet copropriété en difficulté

#7 Copropriété éligible Ma Prime Rénov' Copropriétés engageant des travaux en parties communes :

- Éligibilité : ANAH (Ma Prime Rénov' Copropriétés)
- Attribution : validation ANAH
- 20 logements concernés (lots d'habitation)

Volet énergie et précarité énergétique

#2 Propriétaires occupants réalisant des travaux de performance énergétique :

- 200 logements
- Éligibilité : ANAH
- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 5% plafonné à 1 000 €

#6 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique :

- 10 logements
- Éligibilité : ANAH

- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 5% plafonné à 1 000 €

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

#3 Propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 80 logements
- Eligibilité : ANAH
- Attribution : validation ANAH
- Abondement Terres des Confluences : 5% plafonné à 1 000 €

Volet social

Rappels des actions présentées au titre d'autres volets et ayant trait au volet social :

- 10 sorties d'indignité ou de grande dégradation / dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes #1 ;
- 200 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes #2
- 40 propriétaires bailleurs de logement indigne ou très dégradés occupés bénéficiant d'une remise en état avec conventionnement #4
- 10 propriétaires bailleurs de logement moyennement dégradé / en RSD / en transformation d'usage bénéficiant d'une remise en état avec conventionnement #5

Volet patrimonial et environnemental

Rappel des objectifs présentés au titre d'autres volets de la convention et concourant au volet patrimonial et environnemental :

280 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;
113 façades ravalées