Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) MULTISITE DANS LES CENTRES VILLES DE GAILLAC, GRAULHET, LISLE-SUR-TARN ET RABASTENS

GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION

Période et n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président, M. Paul SALVADOR,

La commune de **Gaillac**, représentée par sa Maire en exercice, Mme Martine SOUQUET,

La commune de **Graulhet**, représentée par son Maire en exercice, M. Blaise AZNAR,

La commune de **Lisle-sur-Tarn**, représentée par sa Maire en exercice, Mme Maryline LHERM,

La commune de **Rabastens**, représentée par son Maire en exercice, M. Nicolas GERAUD,

L'État, représenté par M. le Préfet du département du Tarn, M. Michel VILBOIS,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. le Préfet du département du Tarn, Michel VILBOIS, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

La Caisse d'Allocations Familiales du Tarn, ci-après dénommée «CAF», représentée par Mme Elisabeth DUBOIS-PITOU,

Midi Habitat, représentée par son directeur Général, .

L'ADIL du Tarn, représentée par sa directrice, Mme Hélène ROQUE,

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Tarn (PDALHPD), adopté par le Président du Conseil Départemental du Tarn et le Préfet du Tarn, le 21 avril 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, le 16 décembre 2019,

Vu la convention cadre 2023-2028 « petites villes de demain » de Gaillac, Lisle sur Tarn et Rabastens valant Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, adoptée le 12 juin 2023.
Vu la convention cadre 2023-2028 « petites villes de demain » de Graulhet valant Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, adoptée le xxxxxxxx

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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

Vu la délibération de la Commune de Gaillac en date du XXXXXXXXXXX autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Commune de Graulhet en date du XXXXXXXXXXX autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Commune de Lisle sur Tarn en date du XXXXXXXXXXX autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Commune de Rabastens en date du XXXXXXXXXXX autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du … au … à … en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Table des matières :

Préambule **6**
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application **10**
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux **10**
1.1. Dénomination de l'opération 10
1.2. Périmètre et champs d'intervention 10
Chapitre II – Enjeux de l'opération **13**
Article 2 – Enjeux **13**
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération **14**
Article 3 – Volets d'action **15**
3.1. Volet urbain 15
3.2. Volet foncier 16
3.3. Volet immobilier **21**
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé **23**
3.5. Volet copropriété en difficulté **25**
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique **27**
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat **30**
3.8. Volet social **31**
3.9. Volet patrimonial et environnemental **33**
3.10. Volet économique et développement territorial **34**
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation **35**
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention 35
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires **37**
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération **37**
5.1. Financements de l'Anah 81 37
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet 38
Article 6 – Engagements complémentaires **40**
6.1. Engagements de la commune de Gaillac 40
6.2. Engagements de la commune de Graulhet 41
6.3. Engagements de la commune de Lisle-sur-Tarn 41
6.4. Engagements de la commune de Rabastens 42
6.5. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales du Tarn 42
6.6. Engagements de Midi Habitat 43
6.7. Engagements de l'ADIL du Tarn 45
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation **47**
Article 7 – Conduite de l'opération **47**
7.1. Pilotage de l'opération 47
7.2. Suivi-animation de l'opération 47
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées **50**
Chapitre VI – Communication. **54**
Article 8 - Communication **54**

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 55
Article 9 - Durée de la convention 55
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 55
Article 11 – Transmission de la convention 55
Annexes : 57
Annexe 1 : Périmètres de l'OPAH-RU multisites 57
Annexe 2 : Comparatif des loyers hors charges 60
Annexe 3 : Liste des linéaires stratégiques - Mobilisation possible des aides ANAH pour de la VIR et du DIIF par commune 62
Annexe 4 : Liste des copropriétés pré-identifiées dans le cadre de l'étude OPAH-RU (croisement de données et pré-repérage terrain) 63
Annexe 5 : Calcul détaillé des enveloppes financières 67
Annexe 6 : Objectifs de réalisation de la convention, par année civile 71
Annexe 7 : Financements de l'Anah 81 - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie 2023 73
Annexe 8 : Financement de l'Anah 81 - Montant prévisionnels d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024, par année civile 74
Annexe 9 : Financements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie 2023 75
Annexe 10 : Financements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024, par année civile 76
Annexe 11 : Organisation du circuit de traitement LHI 77
Annexe 12 : Journal officiel de la République française - Décret n°0169 du 29/07/2022 79

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Préambule

La Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est située dans le département du Tarn à proximité de l'agglomération toulousaine et sur l'axe Albi-Toulouse. Créée en 2017 son territoire actuel regroupe 56 communes et comptabilise près de 74 383 habitants *(données INSEE 2020)*. La Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est structurée autour des quatre pôles urbains de Gaillac (15 245 habitants), de Graulhet (12 914 habitants), de Lisle-sur-Tarn (4 693 habitants), de Rabastens (5 748 habitants) et des pôles relais de Brens, Briatexte, Cadalen, Castelnau-de-Montmiral, Couffouleux, Giroussens, Lagrave et Salvagnac, jouant un rôle de centralité (services, commerces, etc). La majorité du territoire est à dominante rurale.

De par sa **position stratégique**, à mi-chemin entre Albi et Toulouse avec le passage de l'A68, l'intercommunalité connaît une augmentation démographique importante depuis les années 2000, en lien avec un solde migratoire positif marqué. Son attractivité engendre toutefois des enjeux importants en matière de proposition d'une offre en logement suffisante, qualitative, abordable et adaptée. Les différences des profils des communes impliquent également une diversité de problématiques habitat à traiter.

Les élus du territoire se sont donc dotés d'un document fixant sur le long terme les grandes orientations en matière d'habitat via leur **Programme Local de l'Habitat 2020-2025**, premier document fixant une stratégie à l'échelle intercommunale, suite à la fusion des 3 anciennes intercommunalités. Les principales orientations du PLH sont les suivantes :

- La production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable : impliquant la mise en place d'outils adaptés et la recherche d'une diversification de l'offre à travers le développement de l'offre locative sociale ;
- La mise en place d'une action forte de réhabilitation du bâti ancien : à travers l'amélioration du parc existant et une intervention sur les logements vacants et indignes, et en favorisant une politique de renouvellement urbain en centre ancien des communes urbaines ;
- Une attention particulière aux besoins de certains publics : notamment en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Par ailleurs, **le Plan Climat Air Énergie Territorial de l'intercommunalité 2020-2026** identifie également comme nécessaire la promotion de la sobriété et l'amélioration de la performance énergétique et climatique des bâtiments, notamment des logements privés.

La collectivité s'est également engagée dans la démarche de co-construction d'un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** afin de conforter une stratégie collective de territoire. Les études sont actuellement en cours.

Les communes de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens ont été retenues pour faire **partie du programme Petites Villes de Demain.** Ce programme vise à conforter l'attractivité de leurs centres anciens à travers la réalisation de projets répondant aux enjeux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, de développement des services et des activités, de valorisation du patrimoine bâti et paysager. Les quatre communes souhaitent ainsi s'engager dans un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de mettre en place leur stratégie en termes d'habitat et de redynamisation du centre-bourg, tenant compte des objectifs identifiés dans leurs contrats cadres "Bourgs-Centres" et "Petite Ville de Demain". Elles ont toutes signé leurs conventions d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 3 juillet 2023.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Afin de répondre aux orientations des documents cadres existants et au vu des dynamiques récentes, la collectivité a lancé une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain en centre ancien des communes urbaines (OPAH-RU), dans le but d'accompagner la réhabilitation et la requalification des logements privés anciens, d'améliorer les conditions de vie de ses habitants et de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Les principaux constats issus des diagnostics de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur les 4 communes sont :

Constats démographiques et évolutions sociales :

- Une diversité dans la composition des ménages et un profil plutôt familial à l'échelle de l'agglomération (2,3 personnes en moyenne par ménage), mais **les petits ménages sont concentrés dans les centres anciens des quatre communes** (50,3 % des ménages sont des personnes seules). Cela pose notamment la question de l'adaptation des logements aux évolutions sociétales (typologie et nouveaux besoins).

- Une présence plus importante des publics jeunes (de 0 à 29 ans) en centre ancien. Les personnes âgées se concentrent majoritairement en périphérie des 4 communes.

- Une population avec un niveau de revenus légèrement moins élevé que le niveau départemental sur les communes de Gaillac et de Graulhet. Les communes de Lisle-sur-Tarn et Rabastens affichent un revenu médian dépassant le revenu médian départemental.

- **La présence d'une population précaire avec des besoins en logements** : 4 655 ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH sur les communes de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. La part de ces ménages éligibles parmi les ménages propriétaires occupants par commune est de : 37,9 % à Gaillac ; 54,7 % à Graulhet ; 36,5 % à Lisle-sur-Tarn et 42,6 % à Rabastens. Parmi les ménages éligibles sur les 4 communes :
  - ⅔ des ménages disposent de revenus inférieurs au plafond ANAH dit "très modeste" (soit 3 125 ménages, avec un revenu médian de 10 162 €).
  - 70% occupent un logement potentiellement énergivore et sont susceptibles d'être en situation de précarité énergétique

- La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté sur les communes de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens est fortement représentée (922 ménages), soit environ 26 % des ménages des centres-villes.

→ Si le territoire est dynamique, les communes urbaines doivent tenir compte des besoins de leurs ménages les plus précaires qui constituent une part importante dans leurs populations. Ces besoins portent notamment sur l'accès à des logements abordables, de qualité et adaptés aux nouvelles configurations familiales.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Constats sur les caractéristiques du parc de logements privés :

- En 2021, les 4 communes Petites Villes de Demain comptabilisent au total 20 963 logements, dont 19 296 sont des logements privés. Parmi ces derniers, 90 % ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974.

- Sur les périmètres d'étude des 4 centres anciens, les logements sont également majoritairement privés (à 90 %) et le locatif prédomine : sur les 4 centres anciens, plus de 40 % des logements privés sont occupés par des locataires.

- D'après les données MAJIC 2021, l'intercommunalité affiche un taux de vacance du parc privé de 8.5%. Cependant, la vacance est beaucoup plus présente dans les centres-anciens :

    - Sur la commune de Gaillac, le taux de vacance est de 9 % et 15,3 % sur le centre ancien ce qui représente 383 logements
    - Sur la commune de Graulhet, le taux de vacance est de 11,6 % et 29,3 % sur le centre ancien ce qui représente 199 logements
    - Sur la commune de Lisle-sur-Tarn, le taux de vacance est de 8,6 % et 14,7 % sur le centre ancien ce qui représente 91 logements
    - Sur la commune de Rabastens, le taux de vacance est de 7,1 % et 12,2 % sur le centre ancien ce qui représente 128 logements

- La grande majorité des logements privés sur les 4 polarités du territoire sont des logements de grande taille (T4 ou plus). Des **enjeux de diversification des typologies et de renforcement de l'offre locative à loyers abordables et qualitative ont été identifiés** au cours des études et par le PLH, pour s'adapter aux évolutions socio-démographiques et répondre aux besoins des petits ménages.

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) du Tarn a enregistré 227 signalements entre 2017 et 2022 sur les 4 communes Petites Villes de Demain.

- La **présence de logements privés potentiellement dégradés se révèle être plus importante** dans les centres anciens :

    - Sur la commune de Gaillac, le taux de logement potentiellement dégradé serait de 12 % et 20,7 % sur le centre ancien ce qui représente 520 logements
    - Sur la commune de Graulhet, le taux de logement potentiellement dégradé serait de 16,5 % et 39,6 % sur le centre ancien ce qui représente 199 logements
    - Sur la commune de Lisle-sur-Tarn, le taux de logement potentiellement dégradé serait de 11,0 % et 21,4 % sur le centre ancien ce qui représente 133 logements
    - Sur la commune de Rabastens, le taux de logement potentiellement dégradé serait de 10,9 % et 18,9 % sur le centre ancien ce qui représente 198 logements

- De plus, **dans les centres anciens de Lisle-sur-Tarn et de Rabastens, la part des habitations du parc privé qui seraient potentiellement énergivores en 2021 représenteraient respectivement 73 % (466 logements) et 70 % (746 logements) des logements**. Si nous nous penchons sur le centre ancien de Graulhet, la part des logements concernés est supérieure à 50 % (371 logements). La commune de Gaillac serait concernée par cette problématique à hauteur de 43 %, soit 1 101 logements.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

→ En conclusion, les problématiques habitat sont d'autant plus marquées sur les centres anciens des 4 communes, et il s'agira d'y faire face par l'intermédiaire d'un dispositif adapté permettant l'amélioration du parc privé, la diversification des typologies et le renforcement d'une offre locative abordable, économe en énergie et qualitative.

Constats sur la thématique "copropriétés" :

- Sur les 4 centres anciens, les copropriétés présentes ont un profil similaire. Ce sont des petites copropriétés puisqu'en moyenne, elles sont composées de 2 à 4 logements avec une part importante de logements locatifs : entre 55 et 65 % pour Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. Sur la commune de Graulhet, nous pouvons constater un taux de vacance important en copropriété (33 %). Les taux d'impayés moyens des copropriétés en centre ancien sont très importants. Qui plus est, peu d'entre elles sont immatriculées au registre national des copropriétés. Cela présage de difficultés sur le suivi et la gestion de ces dernières.
  Un croisement de différentes données ferait état de **39 copropriétés en vulnérabilité moyenne et forte sur les 4 centres anciens.**

→ Il existe donc sur les centres anciens des 4 communes un besoin d'accompagnement de ces copropriétés dans leurs projets de travaux mais aussi dans leurs structurations.

Constats sur les éléments patrimoniaux :

- Les 4 centres anciens possèdent **un patrimoine bâti et paysager important**. Tous sont couverts par des périmètres de protection autour de monuments historiques.
- Des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) sont opérationnels ou en cours de réflexion/élaboration.

→ Les projets de rénovation devront prendre en compte la préservation, la valorisation et le respect des caractéristiques du bâti ancien afin de mettre en valeur les centres anciens.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle ont conforté la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet dans sa volonté de lancer une opération d'amélioration de l'habitat de type OPAH-RU comme outil le plus adapté pour traiter les enjeux et problématiques listés à l'échelle des centres anciens de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens.

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

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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

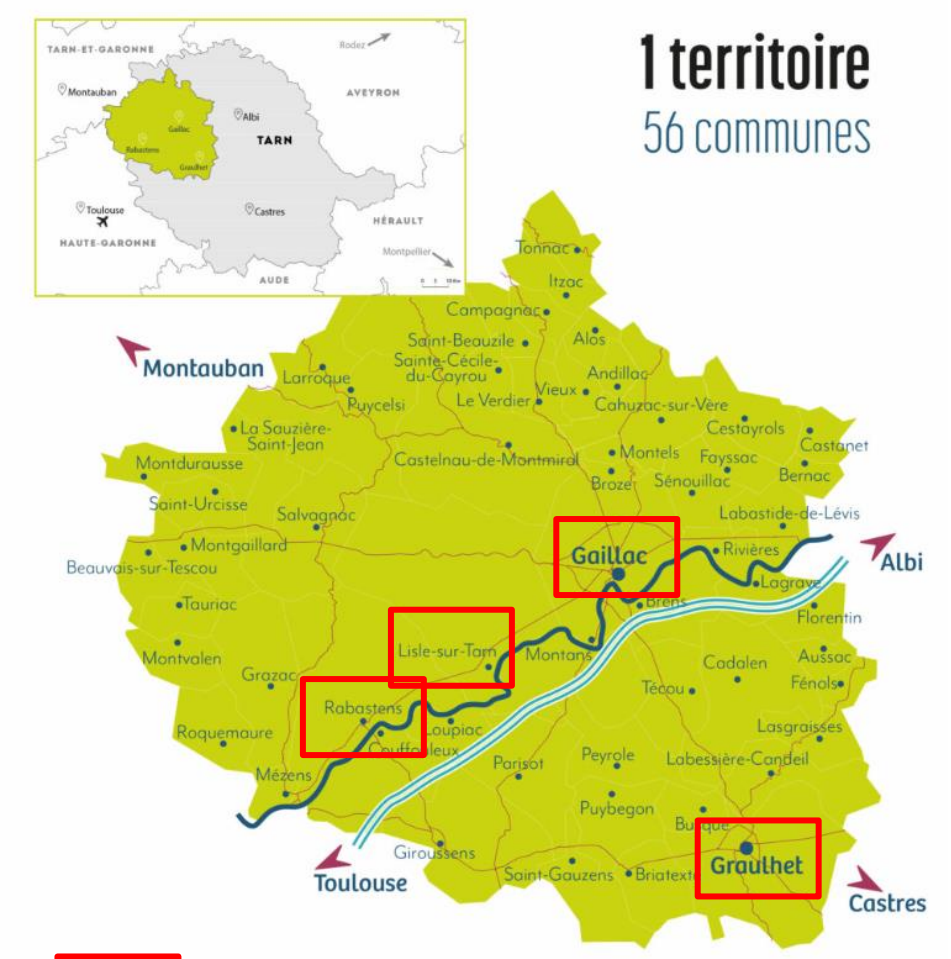
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, en tant que maître d'ouvrage, l'État et l'Anah, la commune de Gaillac, la commune de Graulhet, la commune de Lisle-sur-Tarn ainsi que la commune de Rabastens décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain dénommée "OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet".
La Caisse d'Allocation Familiale du Tarn, Midi Habitat, l'ADIL du Tarn ont souhaité accompagner la collectivité et être acteurs de cette opération programmée d'amélioration de l'habitat.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente OPAH-RU est multisite. Les communes retenues pour cette OPAH-RU en centre ancien sont les pôles urbains de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens.



Communes concernées par l'OPAH-RU en centre ancien

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

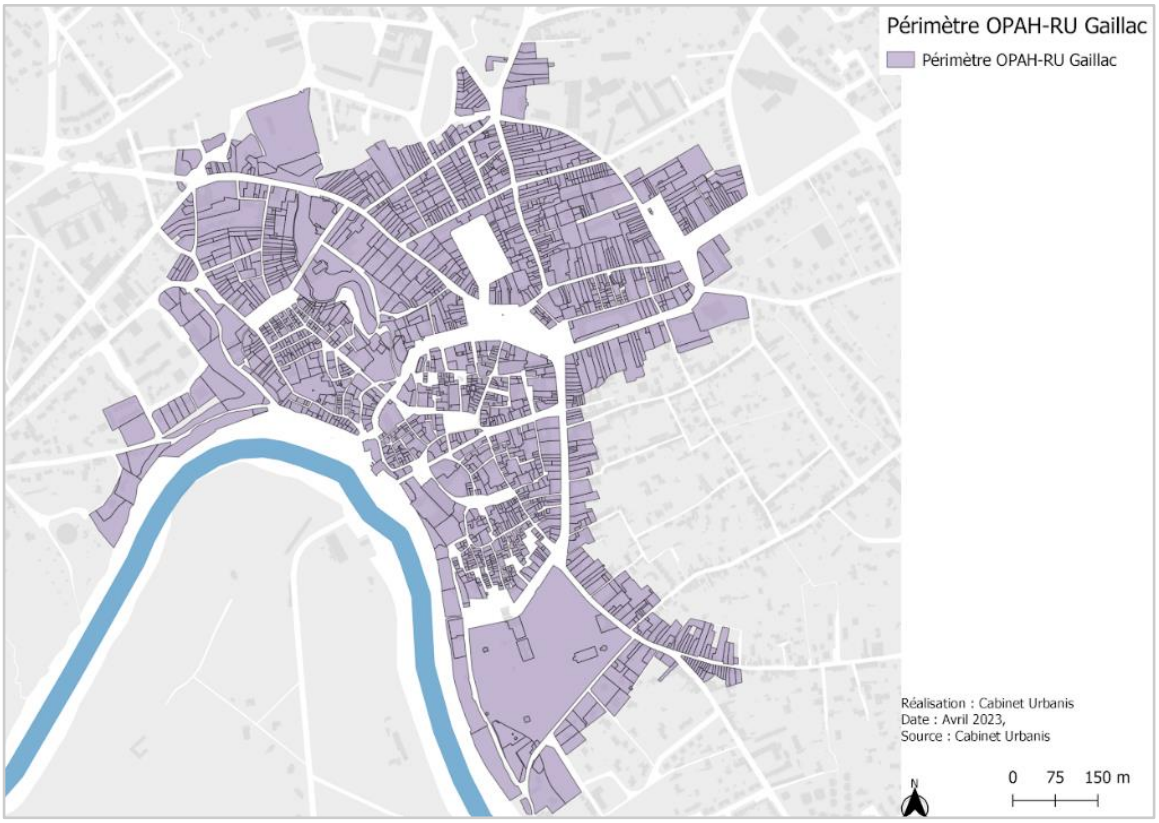
Les périmètres OPAH-RU spécifiques de chaque centre ancien ont été définis selon plusieurs critères, tels que l'âge du bâti afin de privilégier les bâtis les plus anciens, la présence de bâtis les plus dégradés et de situations d'habitat indigne, la cohérence avec les périmètres déjà définis des autres dispositifs (ORT, SPR, opération façades, etc.), la réalisation des projets urbains, la continuité du bâti et enfin une logique d'occupation pour réussir à remettre sur le marché le bâti vacant et à accompagner l'accession et les besoins en locatifs.

La définition de ces périmètres circonscrits répond à trois priorités :

- Concentrer les interventions pour avoir un effet visible sur la requalification du centre-ville ;
- Intervenir sur le parc privé le plus « complexe » et apporter une attention ciblée sur les immeubles dégradés ;
- Profiter de l'OPAH-RU pour renforcer les actions d'accompagnement.

L'OPAH-RU, objet de la présente convention, s'applique sur 4 périmètres infra-communaux, dont les limites sont détaillées ci-dessous et figure également en annexe de la présente convention.
L'ensemble des champs d'intervention de l'OPAH-RU s'appliquent à ces périmètres. A ces périmètres se superposent les périmètres d'Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT), applicables au 1er août 2023, issus des conventions Petites Villes de Demain, ouvrant l'accès aux aides, subventions et avantages fiscaux induits.

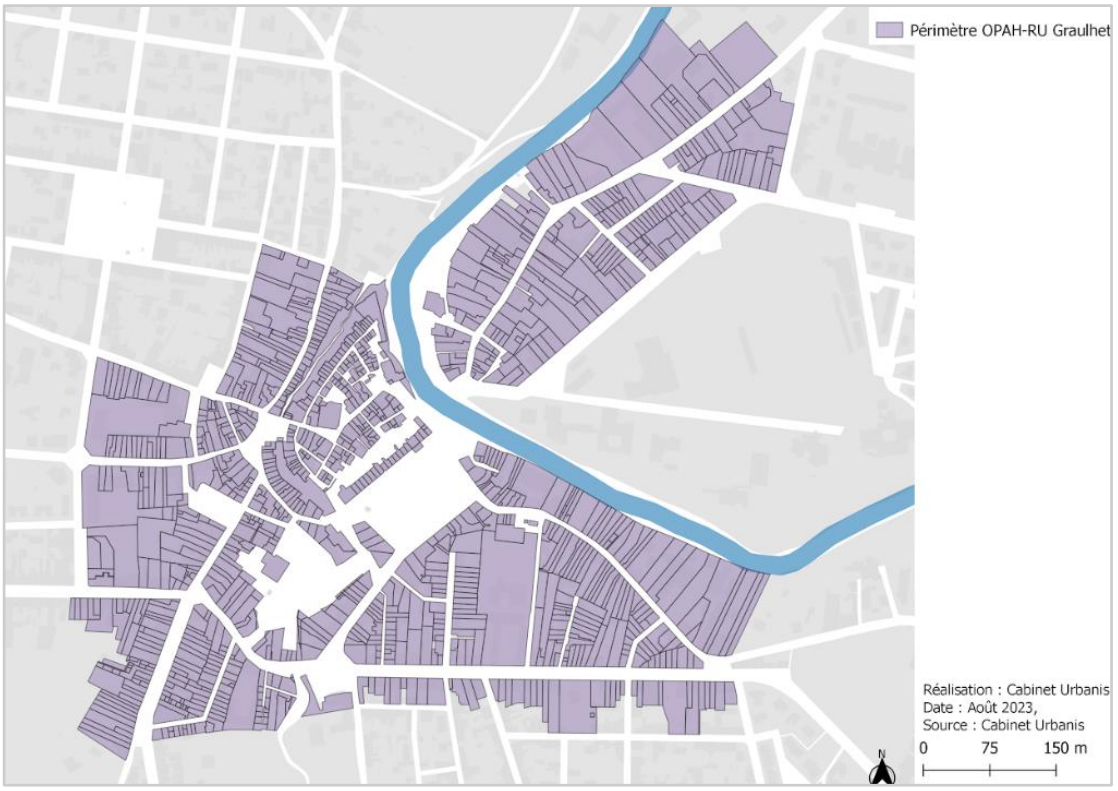
Périmètre d'intervention OPAH-RU de Gaillac :



Nombre estimé de logements privés sur le périmètre : 2 138 logements.

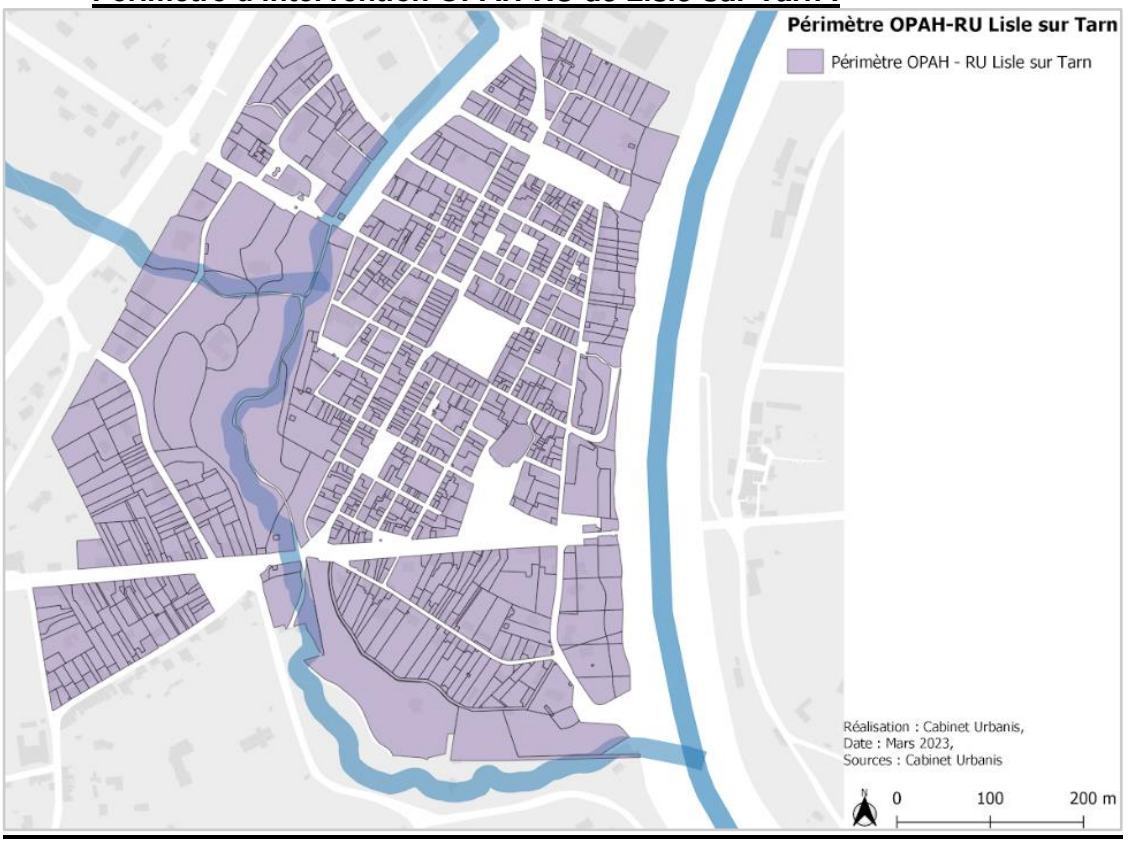
Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Périmètre d'intervention OPAH-RU de Graulhet :



Nombre estimé de logements privés sur le périmètre : 1 111 logements.

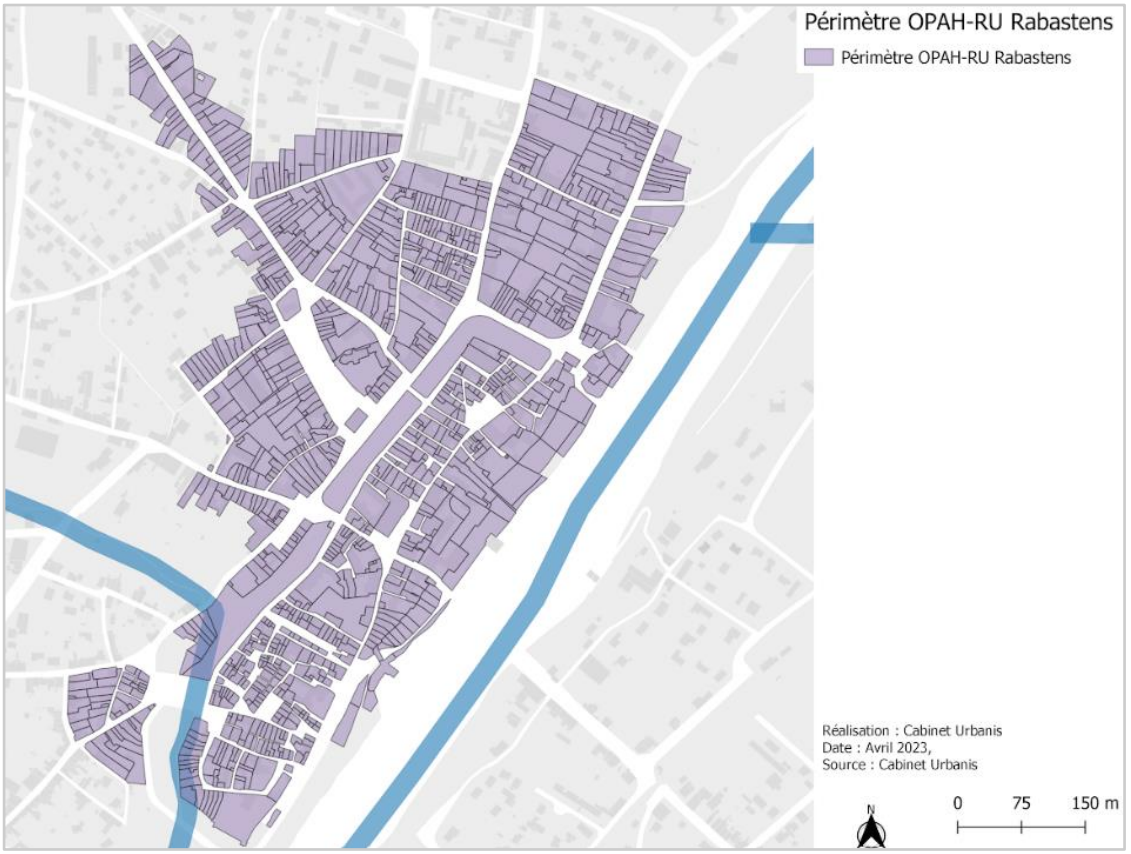
Périmètre d'intervention OPAH-RU de Lisle-sur-Tarn :



Nombre estimé de logements privés sur le périmètre : 703 logements

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Périmètre d'intervention OPAH-RU de Rabastens :



Nombre estimé de logements privés sur le périmètre : 963 logements.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a soulevé un certain nombre d'enjeux qui constituent les axes prioritaires d'intervention de la présente convention sur les 4 centres anciens :

Requalifier le parc de logements privés pour répondre aux besoins de la population et au confort actuel

- Développer une offre locative abordable et qualitative
- Lutter contre les déperditions d'énergie au sein du parc ancien privé occupant et locatif,
- Lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre et accompagner les communes sur cette thématique,
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Répondre aux besoins en logement de la population pour l'aider à se maintenir sur le territoire, tout en accompagnant les nouvelles populations à se loger,
- Accompagner les copropriétés fragiles à se structurer ou à engager des travaux.
- Élaborer une stratégie d'intervention foncière sur les îlots et immeubles identifiés (dégradés, vacants, etc).

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Valoriser le bâti ancien patrimonial

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien (dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables, de la valorisation des façades)
- Accompagner l'utilisation de matériaux adaptés

Favoriser l'attractivité des centres-anciens

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants de longue date
- Accompagner la démarche « Petites Villes de Demain » pour conforter le rôle de polarité des communes
- Prendre en compte les problématiques habitats spécifiques des centres anciens.

Favoriser l'activité économique du territoire :

- Dynamiser le tissu existant des entreprises du secteur du bâtiment présentes sur le territoire.

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

L'OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet dont la durée est de cinq ans, propose de répondre aux grands enjeux du parc privé en centre ancien des 4 communes, mis en évidence par l'étude pré-opérationnelle et détaillés ci-dessus.

L'OPAH-RU pourra répondre aux enjeux spécifiques des centres-villes grâce à la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle et d'un suivi-animation spécifique permettant de favoriser une synergie entre acteurs.

Le dispositif en renouvellement urbain se distingue de celui de l'OPAH communautaire par un accompagnement renforcé aussi bien sur les missions de conseil et d'ingénierie que sur les aides financières ainsi que par une intervention coercitive et foncière de la collectivité sur des secteurs et îlots identifiés.

L'engagement des collectivités pour l'habitat privé ancien s'inscrit dans une logique globale en faveur de l'attractivité des centres-villes. Des opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements urbains, patrimoine, tourisme, etc.) seront menées en accompagnement des actions « habitat » dans le cadre du programme "Petite Ville de Demain" et "Bourg centre" de la région Occitanie.

Les enjeux identifiés et les axes d'intervention à mettre en œuvre peuvent se décliner selon les volets d'action suivants :

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le dispositif OPAH-RU qui accompagnera la rénovation des biens en centres anciens s'inscrit dans le projet de territoire porté par le **programme Petites Villes de Demain**, et est pensé en lien avec une logique plus large d'aménagement. L'ensemble de ces interventions concourent à la valorisation et à la reconquête des centres anciens, dans l'objectif de les rendre plus attractifs et de limiter l'étalement urbain.

Les communes signataires de la présente convention ont ainsi engagé et/ou prévu des projets d'aménagement qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU. **Ces aménagements sont contractualisés dans la convention "Petites Villes de Demain".**

E**n matière d'aménagements des espaces publics**, la ville de Gaillac envisage notamment la rénovation de la place d'Hautpoul, et à plus long terme celle de la place Eugénie de Guérin. Graulhet envisage l'aménagement des espaces publics autour de l'îlot du Gouch, la redéfinition de l'espace de la place du Jourdain et la création d'un schéma directeur des espaces publics. Rabastens porte un projet à court terme de rénovation des espaces de stationnement place Auger Gaillard et a identifié la « revégétalisation » de la promenade des Lices et la réfection de l'ensemble des escaliers et des murs du quai des Escoussières pour renforcer la qualité de ses espaces publics. Lisle-sur-Tarn envisage la rénovation de la place de Larmasse à court terme.

Les communes mènent des politiques de **valorisation des espaces naturels et de redéfinition des mobilités**, en cherchant à favoriser les déplacements doux et la création de circulations apaisées :

- à Gaillac, notamment avec les projets de cheminements piétons menés sur le quartier Gare La Clavelle, le projet de revalorisation des berges du Tarn, des entrées de ville et des artères principales de la ville, ainsi que la valorisation des réserves vertes de la ville ;
- Graulhet identifie également ces enjeux dans son Programme Graulhet horizon 2030 via le renforcement du maillage des déplacements doux (Lauréat du plan Vélo) et celui de revalorisation de ses berges (actuellement sur la friche du Gouch, et plus tard de Joqueviel et Vieu) ;
- Lisle-sur-Tarn réalise un schéma de mise en cohérence de ces voies et souhaite renforcer les connexions douces en le pôle d'échange multimodal et le centre-ville ;
- Rabastens porte une réflexion sur l'apaisement des circulations aux entrées de ville et le développement des liaisons piétonnes intra-urbaines (lauréat de l'appel à projet ADEME "marche du quotidien" en septembre 2023).

Concernant **les enjeux de revalorisation de friches**, les communes mènent des études en partenariat avec l'EPF Occitanie, par exemple (à Gaillac, pour les anciennes stations-services qui jalonnent l'avenue Maréchal Foch ; à Graulhet avec la reconquête des friches urbaines et la réalisation de plusieurs études ; à Rabastens sur un périmètre "centre ancien").
Les communes investissent également pour constituer des réserves foncières, (par exemple à Gaillac avec l'acquisition du site industriel d'Alphacan) et font intervenir l'EPF (par exemple à Graulhet, acquisition de la friche Joqueviel et Vieu et du foncier riverain).

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Les communes s'engagent dans une **politique de valorisation de leur patrimoine urbain**. Gaillac est notamment en cours de rénovation de l'abbatiale Saint-Michel et d'éléments du petit patrimoine. Graulhet à travers la mission patrimoine travaille entre autres à la valorisation de l'Hostellerie du Lyon d'Or. Lisle-sur-Tarn et Rabastens sont en cours d'élaboration, avec les Architectes des Bâtiments de France, des règlements de leur Secteur Patrimonial Remarquable respectif.

Parallèlement à ces démarches, les communes mettent en place des **stratégies de renforcement de leur attractivité économique**, en investissant : à Graulhet des études sont menées sur les commerces de la place du Jourdain. Lisle-sur-Tarn soutient la réalisation d'un pôle médical. Les 4 communes s'emploient également au développement de leurs offres en équipements publics ainsi qu'à leur rénovation/adaptation.

3.1.2. Objectifs

Tout au long de la durée de l'OPAH-RU, l'objectif sera donc de coordonner les actions et les projets urbains avec l'opération afin d'accompagner la requalification du bâti des centres anciens. Pour ce faire, le pilote de l'OPAH-RU travaillera en transversalité avec les chefs de projets du programme « Petite Ville de Demain » et du dispositif « Bourgs-centres ».

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, un travail de terrain et de croisement de données à la parcelle a été réalisé dans les quatre centres anciens. Cette analyse a permis d'identifier des immeubles et îlots prioritaires à valoriser et qui pourraient faire l'objet d'une intervention plus poussée de la part de la collectivité.

Ces îlots ou immeubles ont été identifiés sur la base d'un travail de terrain qui classifie le bâti selon des critères de dégradation et croisés avec divers critères tels que les procédures de mise en péril, les signalements faits au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, les fichiers des logements vacants *(données LOVAC notamment)* ainsi que des données liées au cadastre. Les projets d'aménagement, de rénovation d'espaces publics ou de rues importantes ont également été pris en compte pour cette analyse.

Les îlots et immeubles pré-sélectionnés ont été proposés et validés par les élus pour faire l'objet d'études approfondies pour la mise en place d'une future action foncière (telles que les Opérations de Restauration Immobilière - ORI - ou les opérations de Résorption de l'Habitat Indigne – RHI). **Ces études prendront la forme d'études de faisabilité RHI-THIRORI. Elles sont conduites dans le cadre du marché de l'étude pré-opérationnelle et seront réalisées sur une période de 8 mois minimum en 2023 -2024.**

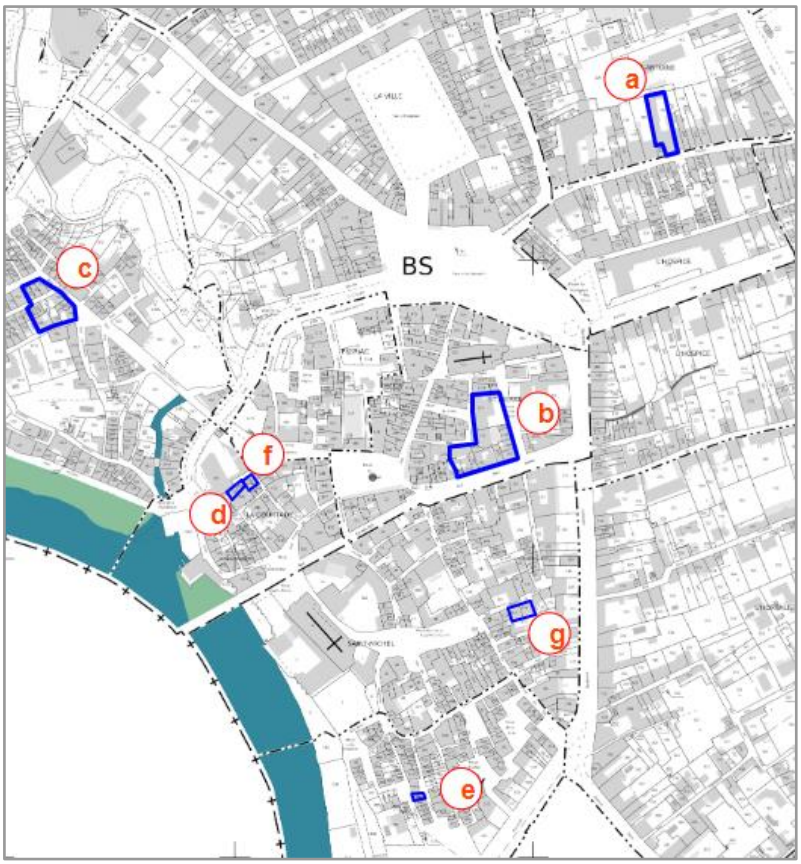
L'EPF Occitanie, co-financeur des études de faisabilité RHI-THIRORI, pourra accompagner dans ces opérations les communes et la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. A ce jour Gaillac, Graulhet et Rabastens ont des conventions tripartites signées (EPFO, Communauté d'Agglomération et commune). Lisle-sur-Tarn étudie actuellement la pertinence d'une convention auprès de l'EPF pour être accompagnée dans la définition d'une stratégie foncière sur le centre ancien (échéance 2024).

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

La volonté des communes au travers de ces dispositifs est d'accompagner la réhabilitation ou restructuration d'immeubles patrimoniaux et vétustes et de travailler des produits de sorties répondant aux besoins actuels. Ces produits de sorties participeront autant que possible à la production de logements locatifs sociaux. La production de ces logements est une priorité pour la Communauté d'agglomération et les communes afin de répondre aux besoins de la population. Ces dispositifs permettront également de débloquer des situations en particulier lorsque le volet incitatif ne permet pas à lui seul la réhabilitation de ces biens.

Les secteurs faisant l'objet des études de faisabilité, sont les suivants (ci-après) :

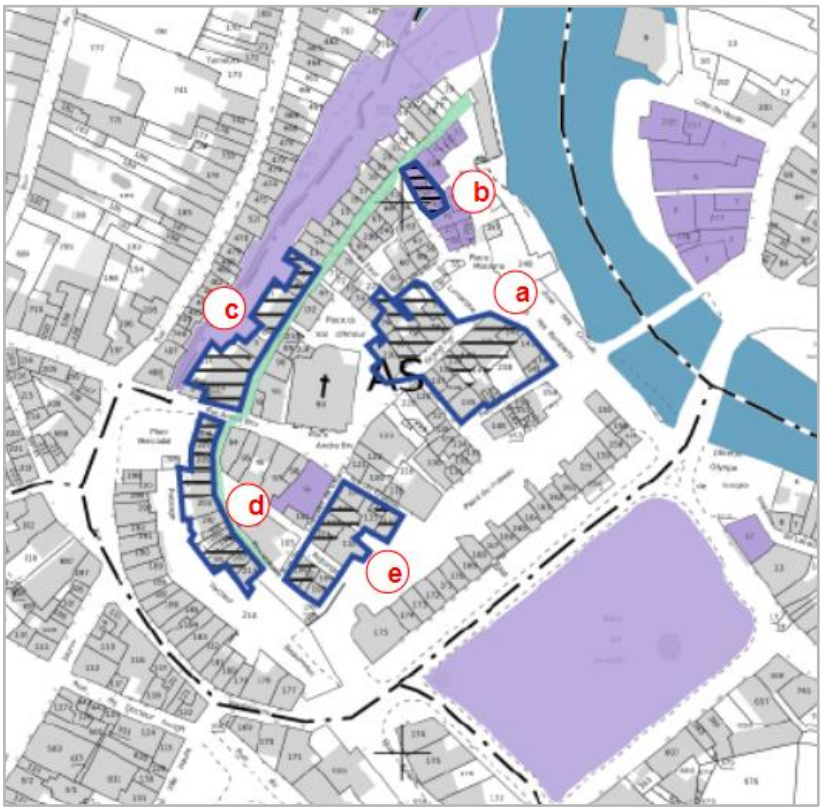
Secteurs/immeubles retenus à Gaillac :



a. 47 rue des frères Delga
b. Secteur Place Emilie de Vialar
c. Secteur Rue du château de l'Homp
d. 8-10 rue de l'Anguille
e. 18 rue André
f. 15 rue de la Courtade
g. 8 rue Max de Tonnac

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

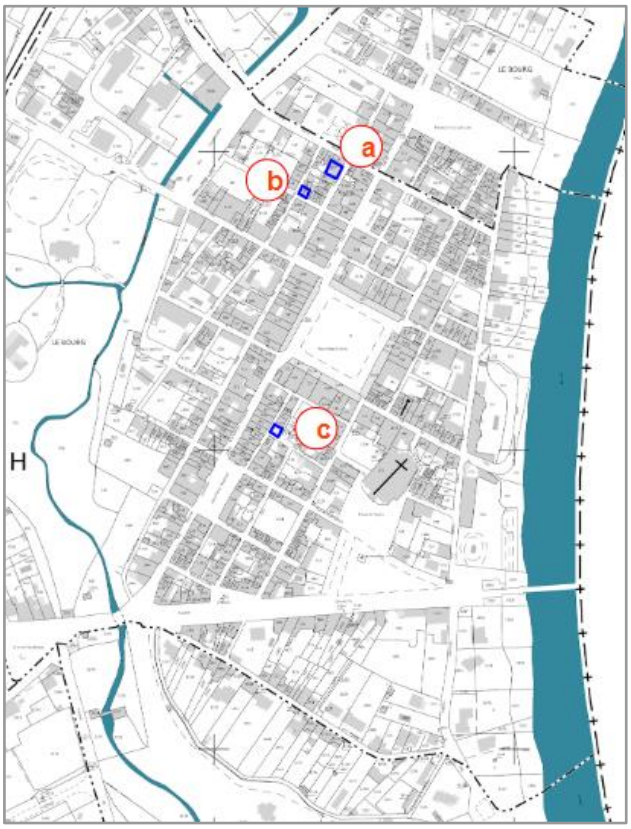
Secteurs/immeubles retenus à Graulhet :



a. Îlot Grand Rue / rue des remparts
b. Îlot du Gouch 2
c. Îlot Panessac
d. Place Mercadial et rue Voltaire
e. Îlot chevalier de la Barre

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

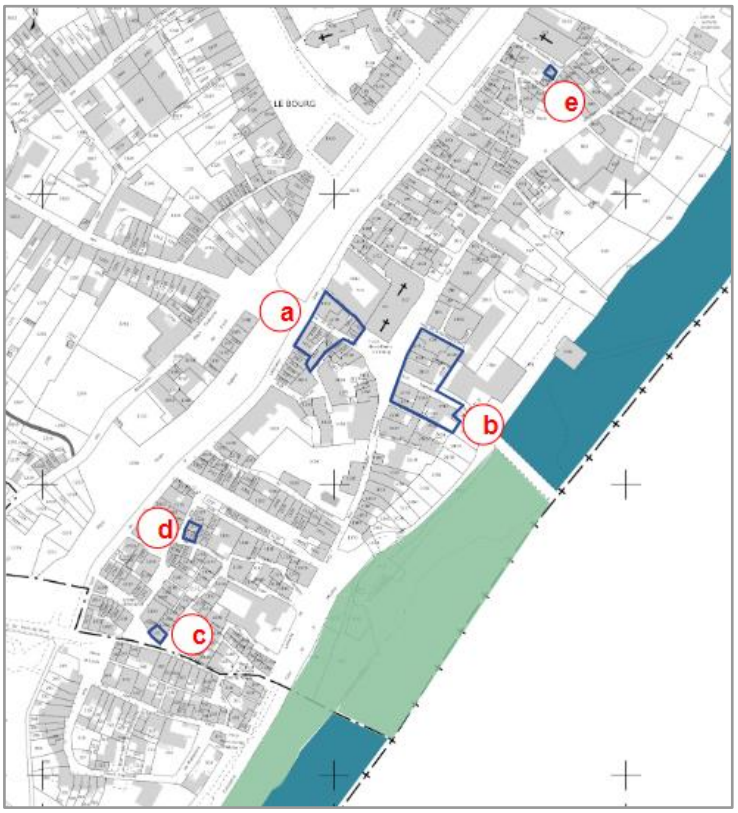
Secteurs/immeubles retenus à Lisle-sur-Tarn :



a. 7 rue Saint Louis
b. Parcelle 0465, angle rues Verderie/Petits Augustins
c. Parcelle 1679 place Fongravet

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Secteurs/immeubles retenus à Rabastens :



a. Secteur 1
b. Secteur 2
c. Place du Plo
d. 1 bis, 3 et 5 rue Château
e. 8 rue des Pénitents Blancs

3.2.2. Objectifs

Les études d'éligibilité RHI-THIRORI permettront de proposer une stratégie d'intervention sur chaque secteur et de la mettre en perspective avec les dispositifs d'aides de l'ANAH.
Après validation, un dossier d'éligibilité par commune, reprenant l'ensemble des îlots et immeubles identifiés, sera réalisé. Tous les dossiers feront l'objet d'un dépôt de demande de subventions à la CNLHI.

Les dossiers reprendront les pièces demandées par l'instruction du 12/09/2014 relative aux financements RHI-THIRORI.

Par ailleurs, les résultats de ces études seront communiqués au bureau d'étude chargé du suivi animation afin qu'une coordination soit mise en place en fonction des résultats et des outils qui seront sélectionnés.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Descriptif du dispositif

Malgré l'augmentation du parc de logements sur le territoire depuis 1975, l'étude pré-opérationnelle a fait notamment ressortir une forte tension sur le marché locatif privé (mais aussi social) et un faible volume de l'offre, notamment en logements de taille moyenne. En parallèle, les 4 centres anciens concentrent les logements dégradés, vacants et ne répondant plus aux besoins actuels.

Plusieurs enjeux ont ainsi été identifiés :

- Développer l'offre locative et proposer une offre locative à loyer modéré,
- Fluidifier les parcours résidentiels et favoriser le maintien des jeunes ménages sur le territoire,
- Remettre sur le marché les logements vacants,
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien,
- Requalifier le bâti patrimonial en centre ancien.

Ainsi, il s'agira au travers de l'OPAH-RU de favoriser le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés, de qualité, répondant aux besoins des populations modestes. Des démarches d'information sur le conventionnement seront menées afin d'inciter massivement les propriétaires de logements locatifs à réhabiliter leur parc. Les dispositifs Loc'Avantages et d'intermédiation locative seront ainsi des leviers importants pour l'OPAH-RU.

La requalification du bâti devra s'intégrer à une réflexion sur le réaménagement de ces logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques de la population (augmentation de la part des petits ménages, vieillissement de la population, etc). L'intervention sur le bâti en centre ancien devra permettre de repenser le fonctionnement de certains immeubles, créer des accès indépendants aux étages et contribuer à la mise sur le marché de nouveaux logements locatifs abordables (cf comparatif de loyer hors charges en annexe 2).

Entre 2013 et 2019, le territoire intercommunal enregistre une baisse du taux **de vacance**. Pour autant, il est recensé 1 411 logements vacants depuis 2 ans et plus (données LOVAC 2021). **¾ d'entre eux se situent en centre ancien des pôles urbains.** On dénombre en centre ancien d'après les données LOVAC 2021 : 151 logements inoccupés depuis 2 ans et plus à Gaillac, 114 à Graulhet, 45 à Rabastens et 42 à Lisle-sur-Tarn.
Cette vacance représente donc un parc potentiel inutilisé très important. Elle pose des difficultés en termes de dégradation du patrimoine, de vitalité et de l'image même du centre-ville.
Ainsi, l'OPAH-RU doit permettre de répondre à la nécessité de reconquérir le parc de logements vacants en centre ancien des pôles principaux du territoire et de permettre leur rénovation et leur adaptation, notamment face aux enjeux de renouvellement urbain et de baisse de la consommation foncière.

Pour répondre à ces problématiques, les actions engagées se déclineront en plusieurs points :

- **Un travail de suivi des logements locatifs en centre ancien**

Les communes de Rabastens et de Graulhet envisagent la mise en place du **permis de louer** pour faciliter le suivi et le contrôle du parc locatif, dans le but de veiller à la qualité de l'offre locative proposée en centre ancien.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Les propriétaires de logements ne répondant pas aux conditions de décence et d'habitabilité pourront ainsi être redirigés vers l'opérateur pour un accompagnement dans le projet de travaux et la mobilisation des subventions.

- **Un travail de requalification des bâtis vacants et en mauvais état ayant un potentiel résidentiel**

Les communes de Graulhet et Lisle-sur-Tarn envisagent de mettre en place la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants** afin de favoriser la remise sur le marché de ces logements. Gaillac dispose de cette taxe depuis 2006.

A noter également que les dispositifs de Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et de Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) pourront être mobilisés sur des linéaires repérés comme stratégiques par les quatre communes (cf. annexe 3). La mobilisation de ces dispositifs sera appréciée plus particulièrement lors des études de faisabilités RHI-THIRORI.

Pour rappel, ces dispositifs ne sont mobilisables qu'en secteur ORT et/ou OPAH-RU. Ils consistent en :

- la réhabilitation d'un immeuble entier puis mise en vente des logements sous conditions de ressources pour les propriétaires et locataires futurs (VIR) ;
- la réhabilitation d'un immeuble entier puis mise en location pendant 9 ans à loyer conventionné, puis revente (DIIF).

- **Le recours à la transformation d'usage**

En lien avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le besoin important de logements locatifs et l'historique du territoire, certaines situations pourraient justifier qu'un local dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation puisse bénéficier d'aides aux travaux pour une transformation en logement.
L'investissement de ces locaux pourrait répondre à des problématiques relevées dans les communes concernées par l'OPAH-RU : le traitement de "verrues" urbaines, les anciennes mégisseries, le traitement des immeubles dans leur globalité incluant les rez-de-chaussée et les étages intermédiaires qui servaient de stock aux commerces, le traitement de locaux qui ne font plus partie du maillage commercial et qui tendent à rester vacants et dégradés, etc.

- **Le renforcement d'une offre locative sociale de qualité et abordable dans le parc privé via le développement du conventionnement LOC2 et LOC3**

Afin de répondre au besoin du territoire et aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les communes et la communauté d'agglomération souhaitent favoriser le conventionnement des logements en LOC2 et LOC3. Pour cela, des aides complémentaires aux subventions de l'ANAH seront proposées par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La commune de Rabastens envisage d'abonder ces aides.
Le LOC1 sera possible mais non prioritaire et non soutenu financièrement par les collectivités.

A noter que les 4 communes sont engagées pour 2023-2025 dans un contrat de mixité sociale auprès de l'Etat, en partenariat avec la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Un travail partenarial et de communication durant toute la durée de l'OPAH-RU devra être engagé avec les partenaires, les professionnels de l'immobilier et les organismes bancaires sur ces aides et primes mobilisables en centre ancien, ainsi que sur les dispositifs fiscaux spécifiques mobilisables.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

3.3.2. Objectifs

Sur les 3 ans du dispositif, concernant le volet immobilier, les objectifs sont les suivants :

- Favoriser la mixité sociale en produisant 100 logements locatifs conventionnés avec travaux, dont 8 LOC1, 76 LOC2, et 16 LOC3.

Objectif pluriannuel du nombre de logements locatifs à rénover :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs nombre de logements rénovés Bailleurs	14	22	22	21	21	**100**

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le traitement des situations d'habitat « indigne et très dégradé » est une des priorités de l'ANAH. Une des priorités de l'OPAH-RU sera également le traitement des situations d'insalubrité, de péril, d'indécence, ou de manquement au Règlement Sanitaire Départemental, des logements occupés et des logements considérés comme très dégradés.

Entre 2017 et 2022, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, 287 signalements ont ainsi été recensés par le PDLHI dont 120 à Graulhet, 71 à Gaillac, 20 à Rabastens et 16 à Lisle-sur-Tarn. Qu'il s'agisse des logements indignes ou très dégradés, la démarche consistera à l'incitation des propriétaires à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU, afin que les logements soient réhabilités selon les modalités définies dans les programmes d'actions notamment en ce qui concerne le respect du niveau de performance énergétique minimum après travaux. Le cas échéant, il sera préconisé la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire.

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet mobilisera l'équipe d'animation pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

<u>Actions d'accompagnement des communes dans le cadre des signalements d'habitat indigne :</u>

L'équipe d'animation sera en lien étroit avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI du Tarn) et l'ensemble des partenaires actifs sur cette thématique. Ainsi pendant toute la durée de l'opération, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur, la CAF (modalité d'intervention décrite article 6), l'ADIL 81, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, l'ARS, la MSA, les communes et leurs CCAS, et l'intercommunalité.

Ce travail partenarial sera mis en place pour le repérage, l'accompagnement des communes dans la définition des problématiques, le traitement des situations, la mobilisation des aides financières et l'accompagnement social des ménages.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

En outre, les communes seront accompagnées par l'opérateur dans le suivi des signalements et la mise en place des procédures relevant des pouvoirs de police du Maire. Plus spécifiquement, sur certains dossiers, l'opérateur pourra accompagner l'agent ou l'élu communal dans la visite du logement, l'appuyer par une expertise rendue dans un rapport de visite et le conseiller dans la mise en œuvre de la procédure (cf schéma annexe n° 11). Chaque accompagnement sera validé en amont par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Actions d'accompagnement des ménages (dans le cadre du montage d'un dossier ANAH) :

Sur ce volet thématique, l'opérateur montera des dossiers de « travaux lourds » pour les logements très dégradés, indignes nécessitant des réhabilitations importantes pour traiter l'insalubrité ou une dégradation conséquente. Pour les situations où la dégradation est moindre ou lorsqu'il s'agit de procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou au risque de saturnisme, les dossiers montés par l'opérateur entreront dans un autre régime d'aide que celui de « travaux lourds » mais participeront aux actions de lutte contre l'habitat indigne.

Accompagnement technique :

- Réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat). Dans le cas de logements potentiellement insalubres occupés, un signalement devra être fait à l'ARS afin que celle-ci puisse mettre en œuvre une procédure et dans le cas de situations de péril, un signalement sera fait à la commune. Le cas échéant, le ménage sera accompagné par un travailleur social.
- Établissement de scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une projection selon les travaux envisagés) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ou d'insalubrité.
- Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités
- Une incitation des propriétaires bailleurs privés à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU afin d'offrir des logements réhabilités selon les modalités définies dans le programme d'action territorial (PAT) et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux correspondant à l'étiquette D et dont le conventionnement est obligatoire (LOC1, LOC2 ou LOC3).
- Une incitation des bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie avec au minimum un gain énergétique de 35%.
- Une incitation à la réalisation des travaux pour le maintien dans les lieux des locataires.

Accompagnement social et administratif :

- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, information sur les prêts, d'aides fiscales, etc),
- Aide à la mobilisation des aides financières selon les différentes conditions d'éligibilités
- Une incitation à avoir recours à l'IML afin que les locataires soient accompagnés (notamment pour les communes de Graulhet et de Rabastens)

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Accompagnement social des ménages vivant dans des logements très dégradés, indignes ou sous différentes procédures nécessitant des travaux. Un accompagnement social renforcé pourra être déclenché selon la situation, il sera au préalable validé par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

3.4.2. Objectifs

Objectif pluriannuel du nombre de logements à rénover dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs nombre de logements rénovés Occupants	2	6	6	6	5	**25**
Objectifs nombre de logements rénovés Bailleurs	10	15	15	15	15	**70**

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU comprend un volet « copropriétés dégradées ». Leur traitement doit permettre de les organiser et de les redresser, tant sur le plan financier que sur le volet gestion, et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.

L'étude pré-opérationnelle a fait état d'un parc de logements comprenant de nombreuses copropriétés de petites tailles (de 2 à 4 logements en moyenne) au sein des périmètres centre ancien des quatre communes PVD. Le croisement de données a permis d'identifier un volume de 39 copropriétés considérées comme vulnérables.

Les visites terrain dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont permis de repérer plusieurs copropriétés dégradées. En dehors de la dégradation apparente du bâti, ces copropriétés peuvent cumuler plusieurs dysfonctionnements : absence d'entretien, absence de travaux, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux, etc.

Ce volet vise prioritairement à :

- Traiter de manière globale et coordonnée l'ensemble des difficultés des copropriétés identifiées ou qui seront identifiées dans un second temps ;
- Apporter un accompagnement juridique, administratif, technique et financier aux copropriétés afin de traiter les problématiques rencontrées (défaut d'habitabilité et de sécurité, dégradation des cages d'escalier notamment).

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Afin d'inciter les copropriétaires à réaliser les travaux, l'opérateur réalisera un diagnostic de la copropriété qui comprendra une analyse de la gestion et de fonctionnement de l'immeuble, l'analyse sociale et le statut d'occupation, et une analyse du bâti.

Ce diagnostic sera complété par une estimation des travaux, et des quotes-parts des copropriétaires. Pour favoriser la réalisation des travaux, l'opérateur assistera la copropriété dans le montage des dossiers de subventions et dans la mise en œuvre des travaux.

Au-delà de l'accompagnement aux travaux Anah, un travail de veille, de vigilance sur les copropriétés qui donnent des signes de fragilité en vue de prévenir leur déqualification, de repérage et d'accompagnement à l'organisation des copropriétés sera engagé.

Dès le démarrage de l'opération, les syndics professionnels, bénévoles et conseils syndicaux feront l'objet d'une démarche pro-active. Par ailleurs, les copropriétés pré-identifiées lors de l'étude seront contactées et informées en priorité du dispositif financier de l'Anah et des obligations légales.

3.5.2. Objectifs

Ce volet a pour objet de :

- Requalifier le parc de copropriétés en aidant financièrement les syndicats des copropriétaires et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes ;
- Accompagner et conforter la structuration et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.

39 copropriétés ont été repérées comme potentiellement vulnérable et 25 comme potentiellement dégradées parmi les centres anciens des quatre communes (cf. liste en annexe 2).

Un objectif global de **5 copropriétés traitées en cinq ans** est fixé pour le financement des travaux.

	Année 1	**Année 2**	**Année 3**	**Année 4**	**Année 5**	**TOTAL**
Objectifs nombre de copropriétés à traiter	0	1	1	2	1	**5**

Pour chaque copropriété accompagnée dans le cadre d'un dossier ANAH, un diagnostic multi-critères sera réalisé dans le cadre du suivi-animation, afin de définir une stratégie d'intervention. Cette stratégie visera le redressement de la copropriété, avec plusieurs niveaux d'intervention, du simple accompagnement des instances à la mise en œuvre et au financement de travaux sur les parties communes. Si le diagnostic conclue à l'opportunité d'intervenir, les copropriétés seront accompagnées dans leurs démarches afin de faciliter leur redressement. L'opérateur appuiera les copropriétés inscrites et les conseillera sur le programme de travaux à mettre en œuvre, et sur les différentes aides possibles.

L'intégration d'autres copropriétés non listées mais identifiées durant l'animation feront l'objet d'un avis préalable en CLAH avec la présentation du diagnostic multicritères.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

Le volet « Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique » permet d'engager des crédits du programme Ma Prime Rénov' Sérénité sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Un besoin notable en amélioration thermique du parc de logements sur le territoire a ainsi été identifié lors de l'étude pré-opérationnelle. En effet, la part des logements construits avant les premières réglementations thermiques (1974) est importante :

- 80,4 % des logements du centre ancien de la commune de Gaillac ont été construits avant 1973 soit 1101 logements.
- 81,9 % des logements du centre ancien de la commune de Graulhet ont été construits avant 1973 soit 371 logements.
- 82,9 % des logements du centre ancien de la commune de Lisle-sur-Tarn ont été construits avant 1973 soit 466 logements.
- 84,5 % des logements du centre ancien de la commune de Rabastens ont été construits avant 1973 soit 746 logements.
- De fait, 2 674 logements seraient potentiellement énergivores dans les quatre centres anciens.

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie seront accompagnés pour optimiser la réduction de leurs factures d'énergie. L'opérateur veillera à ce que ces réhabilitations soient de qualité et adaptées au bâti existant. Pour bénéficier des participations financières du programme « Ma Prime Rénov' Sérénité », les travaux doivent permettre un gain d'au moins 35% des performances énergétiques du logement pour un propriétaire occupant comme pour un propriétaire bailleur, et permettre l'obtention a minima d'une étiquette énergétique E pour les logements des propriétaires occupants et une étiquette D pour les logements des propriétaires bailleurs.

Un repérage actif sera engagé par l'équipe d'animation. La Communauté d'Agglomération, maître d'ouvrage, l'espace conseil France Rénov' du Tarn (Guichet Unique Tarn Rénov' Occitanie), les travailleurs sociaux ou encore la CAF, participeront également au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés.

A noter que des évolutions réglementaires sont à venir avec la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov'. Suite à la loi Climat et Résilience d'août 2021, les pouvoirs publics ont ainsi souhaité donner un nouveau cadre réglementaire à la rénovation énergétique.

Ainsi depuis juillet 2022 le décret "Mon Accompagnateur Rénov'" (MAR) est entré en application. Ce dispositif possède 3 missions socles :

- Un accompagnement multidimensionnel et personnalisé : technique, social, administratif et financier
- Un accompagnement à toutes les étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et à la prise en main du logement après travaux
- Des prestations complémentaires permettant de traiter des besoins spécifiques du ménage et lorsque nécessaire les situations de dégradation, d'indignité et d'autonomie.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Les missions sont détaillées dans le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 (cf annexe 12). Ainsi l'opérateur de l'OPAH-RU aura les missions suivantes décrites de manière non exhaustives :

- Une information préalable comprenant une visite initiale portant sur :
  - Le déroulé de l'accompagnement jusqu'au versement des subventions ;
  - Les aides susceptibles d'être attribuées permettant de financer les travaux et l'accompagnement, les conditions et procédures d'octroi des aides ;
  - Les obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, les délais et autorisations d'urbanisme pour commencer les travaux ;
- Un diagnostic de situation initiale du ménage réalisé sur site, le cas échéant en prenant en compte la première analyse réalisée par le guichet Tarn Rénov' Occitanie :
  - Évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, sa capacité de financement et son éligibilité aux différents types d'aides ;
  - Conseil des ménages modestes et très modestes sur les outils de lutte contre la précarité énergétique ;
- La réalisation de l'audit énergétique et la préparation du projet de travaux :
  - Restitution de l'audit énergétique et conseils au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisés ;
  - Mise à disposition de la liste des professionnels « Reconnus garants de l'environnement » situés à proximité du logement, ainsi que des conseils pour la recherche et l'obtention de devis de travaux ;
  - Conseils pour l'analyse des devis au regard de leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu et leur prix, ainsi qu'une information sur la possibilité de maîtrise d'œuvre, avec le cas échéant une aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre sur demande du ménage ;
  - Informations sur les procédures d'urbanisme obligatoires pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage ;

- La réalisation d'un plan de financement du projet qui identifie les différentes aides financières mobilisables ;

Dans le cadre de la réalisation du projet de travaux, l'opérateur apportera :

- Une information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
- Des conseils sur le suivi du chantier, notamment sur la coordination des entreprises intervenantes, afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet de travaux et la résolution des difficultés techniques éventuellement constatées lors de la pose du matériel par les entreprises d'exécution d'ouvrage ;
- Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;
- La mise à jour du plan de financement du projet ;
- L'actualisation de l'audit énergétique si le projet réalisé a connu des modifications.

A la fin des travaux, l'opérateur réalisera :

- Une visite sur site contenant des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, la conformité des travaux, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové ;
- Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les éco-gestes et la sobriété des usages ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- La création ou l'actualisation du carnet d'information du logement.
- Le solde des dossiers financiers

L'accompagnement peut comprendre des prestations renforcées qui sont décrites dans la partie 3.8 volet social.

Partenariat et articulation avec le guichet unique de la rénovation énergétique (GURE) : Tarn Rénov Occitanie :
Le guichet Rénov'Occitanie est un dispositif régional qui assure l'information et l'orientation des propriétaires dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie.
L'animation du dispositif (par l'ADIL et le CAUE) permet la promotion des différents dispositifs nationaux et régionaux et l'orientation vers le dispositif d'accompagnement le plus pertinent au regard de l'éligibilité du demandeur et du projet de travaux. Le territoire d'intervention de Tarn Rénov Occitanie recouvre le territoire de l'OPAH-RU. Le guichet unique redirigera les demandeurs qui relèvent de l'OPAH-RU (ménages éligibles aux aides de l'ANAH) vers l'opérateur de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

L'OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pourra également rediriger le public accueilli mais inéligible à l'OPAH-RU vers le GURE qui peut accompagner les bénéficiaires pour mobiliser l'éco-chèque (non-cumulable avec l'aide "Sérénité" de l'ANAH depuis fin 2022).

Des échanges techniques entre l'opérateur de l'OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et le Guichet unique seront organisés pour identifier la ligne de partage, pour définir l'articulation des deux dispositifs et de manière plus globale pour développer un partenariat pertinent pour le territoire et sa population.

De même, il s'agira de porter une attention particulière aux ménages modestes résidant dans des passoires thermiques (logements aux étiquettes énergétiques E à G), et pour lesquels d'importants travaux sont à réaliser pour améliorer le confort et les performances du logement. Des actions de sensibilisation et de communication devront ainsi être engagées.

Ma Prime Rénov est également ouverte aux copropriétés. Ce dispositif vise à accélérer la rénovation énergétique globale des immeubles et à simplifier le financement des travaux. L'aide est octroyée au syndicat des copropriétaires pour des travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%.
Elle peut également être cumulée avec les bonus supplémentaires en cas de « sortie de passoires thermiques » ou « basse consommation ».

La Région Occitanie a ainsi mis en place un dispositif d'accompagnement mobilisable pour les copropriétés, décliné en plusieurs étapes, afin de bénéficier d'un accompagnement dans la définition d'un projet d'amélioration et d'une assistance à la réalisation du projet et au montage des dossiers financiers dont MaPrimeRénov' Copro. Ainsi, l'opérateur de l'OPAH-RU pourra rediriger la copropriété ou le syndic vers le guichet unique qui centralise ces demandes et faire le lien avec le dispositif de l'AREC Occitanie si besoin.

De plus, l'AREC Occitanie propose un prêt copropriété et une caisse d'avance pour les copropriétaires modestes afin d'accompagner les copropriétés dans le financement de leurs travaux. Ces solutions de financement sont susceptibles d'évoluer en fonction des évolutions réglementaires et des orientations choisies par la Région.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

3.6.2. Objectifs

Objectif pluriannuel du nombre de logements à rénover dans le cadre du volet énergie et précarité énergétique :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs nombre de logements rénovés Occupants	14	19	19	19	19	**90**
Objectifs nombre de logements rénovés Bailleurs	4	7	7	6	6	**30**

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des actions permettant d'adapter les logements pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap seront mises en place. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants, aux locataires et aux propriétaires bailleurs mettant en location un bien à des personnes en situation de perte d'autonomie. Il s'agit, à travers ces aides, de permettre aux ménages concernés de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile en réduisant les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'étude pré-opérationnelle a ainsi mis en évidence un besoin d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Ceci doit répondre également au besoin des ménages âgés de se rapprocher des centres anciens concentrant les services, commerces et transports.

Dans les centres anciens de Gaillac, Graulhet, Rabastens et Lisle-sur-Tarn, on compte environ 933 personnes de 65 ans et plus, soit environ 15% (données INSEE carroyées 2017). Sur les 4 communes OPAH-RU les personnes de 60 ans et plus représentent environ 30% de la population.

Des évolutions réglementaires sont à venir avec la mise en place à partir du 1er janvier 2024 d'une aide unique désignée "Ma Prime Adapt' " délivrée par l'ANAH et à destination des ménages modestes et très modestes. Elle remplacera le fonctionnement actuel de délivrance de l'aide "Habiter Facile" de l'ANAH, des aides complémentaires des caisses de retraite et du crédit d'impôt Autonomie. Ma Prime Adapt' sera délivrée grâce à un nouveau parcours unique, simplifié et basé sur une plateforme commune à tous les acteurs avec un accompagnement obligatoire par un assistant à maîtrise d'ouvrage qualifié tout au long du parcours du ménage éligible.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Un travail de coordination et de partenariat sera mis en place tout au long de l'opération d'amélioration de l'habitat, afin d'impliquer les différents acteurs autour de cette démarche. Un partenariat avec le Département, les caisses de retraites, Midi Habitat, la CAF, la MSA, France Services, les associations d'aide à domicile, la Maison Départementale de l'Autonomie du Tarn, les ergothérapeutes, notamment, sera mis en place, en vue de mobiliser des aides complémentaires et d'engager une démarche cohérente. En termes de repérage, les différents signalements, seront transmis à l'équipe de suivi-animation.

Les missions suivantes seront notamment attendues de la part du bureau d'études en charge de l'animation :

- Des actions seront entreprises avec les structures agissant dans le domaine du maintien à domicile des personnes âgées afin de les sensibiliser à la réalisation de travaux. L'équipe d'animation veillera à sensibiliser ces intervenants aux possibilités offertes par l'OPAH-RU en termes d'accompagnement technique et de soutien financier ;
- La diffusion de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques pour une personne âgée ou en situation de handicap au sein de son logement, en partenariat avec l'ergothérapeute, le cas échéant ;
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagement permettant de fonder la cohérence des interventions établies, en partenariat avec l'ergothérapeute, le cas échéant ;
- L'accompagnement du ménage demandeur dans la demande de subvention et l'élaboration du plan de financement ;
- La vérification des travaux terminés et l'accompagnement du ménage pour le solde et la demande de paiement.

3.7.2. Objectifs

Objectif pluriannuel du nombre de logements à rénover, lié à l'adaptation des logements :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs nombre de logements rénovés Occupants	6	11	11	11	11	**50**

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'insalubrité, la lutte contre la précarité énergétique, l'accompagnement des publics âgés, l'accompagnement des copropriétés en difficulté et la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés sont les enjeux essentiels de l'OPAH-RU.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Afin d'arriver à l'aboutissement des dossiers et la réalisation de travaux, il est indispensable d'assurer un accompagnement social personnalisé à toutes les étapes du projet et pour les ménages les plus fragiles un accompagnement renforcé pourra être assuré.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, les structures sociales, les travailleurs sociaux (notamment des CCAS et services départementaux), les ergothérapeutes, le PDLHI, les espaces France Services du territoire, l'espace conseil France Rénov', ainsi que l'ensemble des intervenants dans ce domaine, afin :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique,
- D'accompagner les copropriétaires dans la viabilité de leur plan de financement et dans la réalisation des travaux,
- De trouver les solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable (mobilisation du Fonds de Solidarité pour le logement le cas échéant),
- De mobiliser les partenaires tel que la CAF, MIDI HABITAT, etc
- De mobiliser de nouveaux partenaires (Fondation Abbé Pierre, etc)
- De mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, et d'orienter, le cas échéant, vers les services sociaux de proximité,
- De mobiliser les dispositifs existants via le PDALHPD ou autre,
- D'orienter et d'accompagner dans l'ouverture de droits (demande de logement social, CAF, chèque énergie, etc.),
- D'accompagner si nécessaire les ménages dans la gestion budgétaire, en cas d'impayés de loyer ou de charges,
- De signaler aux services compétents les ménages qui ne seraient pas suivis.

Dans le cadre du décret relatif à la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' (décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022), l'opérateur pourra apporter un accompagnement social et technique renforcé, en complément des prestations obligatoires, dans certaines situations :

- En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence ;
- En cas de non-adaptation du logement à une perte d'autonomie identifiée à la suite de diagnostics effectués ;
- En cas d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage.

<u>Le détail des prestations d'accompagnement renforcées sont :</u>
Au titre du diagnostic de situation initiale du ménage :

- Une ou plusieurs visites à domicile conjointes avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement social ;
- L'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité ;
- La réalisation d'un diagnostic multicritères complet ;
- Une démarche conjointe de recherche de solutions avec un travailleur social de droit commun ou une association ;

Au titre de la préparation du projet de travaux :

- En cas de besoin de relogement temporaire en raison d'une situation très importante d'insalubrité, d'indécence ou de dégradation :
    - L'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

    - La recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage en lien avec les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement et visite du logement avec le ménage ;
    - Des conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement ;
    - Une aide dans les démarches nécessaires comprenant le transfert d'assurance habitation, de fournisseur d'énergie et la signature puis, à terme, la résiliation d'un contrat d'hébergement temporaire ou d'un bail d'habitation ;
- Une étude détaillée du budget ménage ;
- Un appui renforcé à l'élaboration d'un projet de travaux permettant le traitement des situations de dégradation, d'insalubrité, ou des besoins d'adaptation au vieillissement ou au handicap, comprenant une ou des visites complémentaires à domicile ;
- Un appui au montage et au dépôt des dossiers de demandes d'aides financières pour travaux lourds, pour la réhabilitation du logement ou l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap constaté, jusqu'au versement du solde ;

Au titre de la réalisation des travaux, une coordination avec les acteurs susceptibles d'intervenir auprès du ménage ;

Au titre de la prise en main du logement :

- Un appui à l'emménagement dans les locaux rénovés en cas de situation de relogement temporaire ;
- Un rappel des règles d'entretien du logement ;
- Un suivi de la bonne appropriation du logement et de ses équipements sur six mois après la fin de la prestation d'accompagnement. Ce suivi comprend une ou des visites complémentaires à domicile dont au moins une visite six mois après la fin de la prestation d'accompagnement.

3.8.2. Objectifs

L'accompagnement des ménages modestes ou très modestes est un objectif essentiel dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU. Les objectifs de ce volet rejoignent l'ensemble des objectifs des volets "travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat", "rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique", "lutte contre l'habitat indigne et très dégradé", "immobilier". L'accompagnement social concernera les ménages nécessitant spécifiquement un accompagnement renforcé.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

Les quatre centres anciens disposent d'un patrimoine de valeur architecturale et paysagère très important et différent. Les centres anciens et plusieurs monuments sont protégés par des dispositifs nationaux : **sites inscrits, Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) actifs pour Gaillac ou en cours d'élaboration (Graulhet, Rabastens et Lisle-sur-Tarn)**.

Les enjeux patrimoniaux sont donc à prendre en considération, notamment lors de préconisations de travaux d'économies d'énergie. En effet, le respect de la nature du bâti et des matériaux de construction lors d'une intervention contribue à la pérennité et durabilité de la réhabilitation.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

L'opérateur informera les propriétaires de la nécessité de réaliser des démarches d'autorisation d'urbanisme auprès des communes et de l'UDAP. Il est nécessaire de tenir compte des périmètres de protection pour les monuments inscrits ou protégés. Des actions seront à engager en relation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE, etc.).

L'UDAP étant un acteur important, il sera engagé un travail partenarial dès le démarrage de l'opération afin de mieux connaître les attentes et les possibilités d'intervention en centre ancien. Pour accompagner et conseiller au mieux les propriétaires, l'UDAP sera consulté en amont.

Parallèlement à cela, les communes et la communauté d'agglomération ont décidé de mettre en place, au travers de l'OPAH-RU, des actions de valorisation du patrimoine.

Mise en place d'une opération façade :
Suite à l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté qu'un certain nombre de façades sont dégradées et en mauvais état. Elles donnent souvent sur des places ou des rues emblématiques. L'absence de continuité et d'uniformité sur le linéaire des façades a été identifiée. Ces éléments rassemblés dévalorisent le paysage urbain et donnent un aspect vétuste et dégradé. En plus de **Gaillac**, qui possède déjà une opération façade, les communes de **Graulhet et Rabastens** ont souhaité s'engager dans la mise en place de ce type de dispositif.

Action pour la valorisation et le respect du patrimoine à rénover
La rénovation du bâti dans le respect des techniques de constructions anciennes et en harmonie avec les espaces urbains qui l'entourent est un élément essentiel à prendre en compte dans l'OPAH-RU. Dans ce cadre, afin de favoriser l'utilisation de matériaux adaptés au bâti du centre ancien, l'intercommunalité a décidé de proposer **une prime à l'utilisation de matériaux biosourcés** ainsi **qu'une prime pour accompagner la valorisation du patrimoine.**

3.9.2. Objectifs

Il s'agira dans ce volet de :
- Concilier rénovation globale et valorisation du patrimoine bâti et architectural ;
- Apporter un accompagnement juridique, financier et technique à l'ensemble des propriétaires désireux de mettre en valeur leur patrimoine.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

Les opérations de réhabilitation de l'habitat de type OPAH-RU impactent positivement l'économie locale en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux et les professionnels de l'immobilier.

De fait, une communication ciblée, destinée à sensibiliser les professionnels de l'habitat sera réalisée. Entreprises, agences immobilières, maîtres d'œuvre et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH-RU devra s'appuyer afin de faciliter :

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier du dispositif
- L'atteinte des objectifs pour lesquels il est en effet souhaitable qu'une bonne coordination existe entre l'équipe d'animation dans son rôle de conseil et d'accompagnement et les professionnels du bâtiment ou de l'immobilier.

Afin d'initier ce partenariat et de mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations (CAPEB et FFB). Le service Développement économique de l'Agglomération sera associé à cette démarche. L'objectif sera d'informer sur l'OPAH-RU, de conforter un réseau d'acteurs et de partenaires (CAPEB, CCM, etc.) qui œuvrent pour la réhabilitation du bâti et de sensibiliser à l'utilisation de matériaux adaptés aux différents types de bâti.

Cette sensibilisation aux aides à la rénovation énergétique pourra être menée en partenariat avec l'espace conseil France Rénov', afin d'informer au mieux sur l'ensemble des aides existantes, sur leurs particularités et leurs éventuelles complémentarités.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 265 logements minimum pour 5 ans, répartis comme suit :

- 165 logements occupés par leur propriétaire ;
- 100 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 5 copropriétés ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés ». Le tableau d'objectifs annualisé par année civile est consultable en annexe n°6.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	**22**	**36**	**36**	**36**	**35**	**165**
*Dont LHI et TD**	2	6	6	6	5	25
*Dont MaPrimeRénov' Sérénité**	14	19	19	19	19	90
*Dont autonomie**	6	11	11	11	11	50
Nombre de logements PB	**14**	**22**	**22**	**21**	**21**	**100**
Dont LHI / TD	10	15	15	15	15	70
Dont Moyennement dégradé / précarité énergétique	4	7	7	6	6	30
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	14	22	22	21	21	100
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	2	2	2	1	8
Dont loyer conventionné social Loc'2	11	16	16	16	17	76
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	4	4	3	3	16
Nombre de logements en copropriétés en difficulté *NB : il s'agit du nombre de logement et non du nombre de copropriété (moyenne de 4 logements / copro)*	0	4	4	8	4	**20**

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Afin de répondre à l'ensemble des missions de l'OPAH-RU et d'atteindre les objectifs quantitatifs, l'enveloppe prévisionnelle pour l'ingénierie a été évaluée à 1 110 000 € sur la durée du dispositif. Les tableaux ci-dessous exposent la répartition de cette enveloppe entre la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage et l'ANAH, co-financeur de ce dispositif.

5.1. Financements de l'Anah 81

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 les programmes 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 81 pour l'opération sont de **5 332 565 €** dont 747 700 € d'aide à l'ingénierie. Ci-dessous l'échéancier prévu :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	**729 720 €**	**1 164 490 €**	**1 164 490 €**	**1 163 919 €**	**1 109 946 €**	**5 332 565 €**
Dont aides aux travaux	596 140 €	1 010 450 €	1 010 450 €	1 010 479 €	957 346 €	4 584 865 €
Dont aides à l'ingénierie :	133 580 €	154 040 €	154 040 €	153 440 €	152 600 €	747 700 €
- Part fixe	92 500 €	92 500 €	92 500 €	92 500 €	92 500 €	462 500 €
- Part variable*	41 080 €	61 540 €	61 540 €	60 940 €	60 100 €	285 200 €

*Cf annexe N°5 sur les modalités de calculs
*Cf annexe N°7 sur les montants d'après les primes ingénierie 2023 (précédant MAR)
*Cf annexe N°8 sur les montants d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024 MAR, par année civile

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet

5.2.1. Règles d'application

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet :

- Assure le financement de l'ingénierie du suivi-animation qui sera confiée à un opérateur, qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.
- Mobilise une enveloppe budgétaire dédiée à l'aide aux travaux pour les particuliers dans le cadre du dispositif opérationnel. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation ANAH, et font l'objet d'un règlement spécifique mis en place par la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet dans le cadre de l'OPAH-RU.

A la signature de la présente convention, les aides proposées par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet sont détaillées ci-après. Les critères et modalités seront définis dans le cadre du règlement de ces aides et approuvés par délibération de la collectivité.

Aides à destination des propriétaires occupants proposées par la Communauté d'agglomération :

	Travaux lourds / Logement indigne	**Autonomie et handicap**		**Précarité énergétique**	
Propriétaires occupants	Revenus Très Modestes et Modestes	Revenus Très Modestes	Revenus Modestes	Revenus Très Modestes	Revenus Modestes
	20% des travaux subventionnables HT, plafonné à 9 000 €	Prime de 500€	Prime de 250€	Prime de 2 000€	Prime de 1 500€

Pour les dossiers propriétaires occupants, les aides peuvent être cumulables entre les thématiques travaux.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Aides à destination des propriétaires bailleurs proposées par la Communauté d'agglomération :

Propriétaires bailleurs	**Travaux lourds / Logement indigne ou très dégradé**	**Sécurité et salubrité / Moyenne dégradation / Manquement RSD / Indécence / Energie / Transformation d'usage**
	20% des travaux subventionnables HT dans la limite de 15 000€ d'aide (Loc 2 et Loc 3)	20% des travaux subventionnables HT dans la limite de 10 000€ d'aide (Loc 2 et Loc 3)

Aide à destination des syndicats de copropriétaires proposées par la Communauté d'agglomération :

Syndicats des copropriétaires	**Travaux lourds / Logement indigne ou très dégradé Sécurité et salubrité / Moyenne dégradation / Manquement RSD / Indécence / Energie / Transformation d'usage**
	10% des travaux subventionnables HT, plafonné à 10 000 € d'aides

Aides complémentaires :

- Prime maximum de 3 000 € pour favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Prime pour la valorisation du patrimoine

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité, les volumes et les montants / taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et des bilans de l'OPAH-RU qui seront faits à chaque fin d'année.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **2 505 300 €,** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	**390 420 €**	**532 960 €**	**532 960 €**	**533 560 €**	**515 400 €**	**2 505 300 €**
Dont aides aux travaux ANAH	237 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	381 000 €	1 818 000 €
Dont aides complémentaires	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000€
Dont l'ingénierie *(Reste à charge)*	88 420 €	67 960 €	67 960 €	68 560 €	69 400 €	362 300 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements de la commune de Gaillac

La Commune de Gaillac s'engage à mettre en place un dispositif d'aides complémentaires venant accompagner le dispositif de l'OPAH RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle et stratégiques pour elle. Les conditions relatives aux aides de la commune et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la commune envisage de s'engager dans la mise en place :

Outils de lutte contre la vacance des logements

La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants est en vigueur sur le territoire communal depuis 2006 afin d'inciter la remise sur le marché des logements vacants. Ce dispositif sera maintenu durant l'OPAH-RU.

Mise en place d'une opération façade

Une subvention façades est déjà mise en place au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable correspondant au périmètre OPAH-RU. Cette aide s'applique aux travaux relatifs à des façades visibles depuis l'espace public. Ce dispositif est bien entendu maintenu durant l'OPAH-RU. Un budget est prévu annuellement à cet effet. En matière d'ingénierie, cette dernière est gérée par le service urbanisme en parallèle du suivi de la conformité des travaux soumis à demande d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et à un règlement.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Gaillac pour accompagner l'OPAH-RU est plafonnée à 25 000€ par an

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

6.2. Engagements de la commune de Graulhet

La Commune de Graulhet s'engage à mettre en place un dispositif d'aides complémentaires venant accompagner le dispositif de l'OPAH RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle et stratégiques pour elle. Les conditions relatives aux aides de la commune et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la commune envisage de s'engager dans la mise en place :

Outils de lutte contre la vacance des logements

La commune de Graulhet envisage l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Mise en place d'une opération façade

La commune de Graulhet souhaite mettre en place une aide à la rénovation de façade. L'accompagnement par l'opérateur OPAH-RU des propriétaires pour monter leur dossier de demande de prime façade (notamment lien avec les ABF) rentre dans le cadre des missions de suivi-animation.

Mise en place du permis de louer
La commune a pour ambition de mettre en place le dispositif du "permis de louer". Les modalités de mise en œuvre seront définies la première année.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Graulhet pour accompagner l'OPAH-RU est de 25 000€ par an.

6.3. Engagements de la commune de Lisle-sur-Tarn

La Commune de Lisle-sur-Tarn s'engage à mettre en place un dispositif d'aides complémentaires venant accompagner le dispositif de l'OPAH RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle et stratégiques pour elle. Les conditions relatives aux aides de la commune et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la commune envisage de s'engager dans la mise en place :

Outils de lutte contre la vacance des logements

La commune de Lisle-sur-Tarn envisage l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Lutte contre la présence de termites

Par délibération en date du 15 mars 2023, la commune de Lisle-sur-Tarn a étendu le périmètre de lutte organisée contre les termites mis en place en 2009. Au sein de ce périmètre, les propriétaires de biens bâtis ou non bâtis sont tenus de mener des diagnostics sur la présence de termites et autres insectes xylophages, et de traiter les infestations le cas échéant.

Les aides complémentaires proposées par l'agglomération abondant les aides de l'ANAH seront conditionnées à la présentation par le pétitionnaire de justificatifs de diagnostic termites et le cas échéant de traitement des infestations. Cette conditionnalité des aides sera appliquée sur l'ensemble du périmètre OPAH-RU et non sur le seul périmètre de lutte organisée contre les termites.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Lisle-sur-Tarn pour accompagner l'OPAH-RU est 10 000€ par an.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

6.4. Engagements de la commune de Rabastens

La Commune de Rabastens s'engage à mettre en place un dispositif d'aides complémentaires venant accompagner le dispositif de l'OPAH-RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle et stratégiques pour elle. Les conditions relatives aux interventions et aides de la commune et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la commune souhaite s'engager dans la mise en place :

Outils de lutte contre la vacance des logements

La commune de Rabastens envisage une prime de sortie de vacance comprise entre 1000€ et 1500€ / logement, à destination des porteurs de projet remettant sur le marché un bien vacant depuis plusieurs années pour créer des résidences principales. Cette prime serait réservée aux logements conventionnés LOC2 et LOC3 (comptant au titre des objectifs SRU).

Développement d'une offre de logements locatifs conventionnés et sa sécurisation

La commune de Rabastens envisage un abondement de 5% aux aides de l'ANAH pour les logements conventionnés LOC2 et LOC3.

La commune de Rabastens envisage un abondement compris entre 1000€ à 2000€ aux primes d'intermédiation locative mise en place par l'ANAH, versé directement à l'agence immobilière à vocation sociale.

Mise en place d'une opération façade

La commune de Rabastens souhaite mettre en place une aide à la rénovation de façade dans le périmètre Site Patrimonial Remarquable. L'aide serait comprise entre 30% du montant HT des travaux plafonnés à 4000€ et 40% du montant HT des travaux plafonnée à 5000€, sous condition notamment de respect des prescriptions ABF.

Mise en place du permis de louer

La commune a pour ambition de mettre en place le dispositif du "permis de louer". Les modalités de mise en œuvre seront définies la première année.

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Rabastens à accompagner l'OPAH-RU est compris entre 41 000€ et 64 000€ par an, sous réserve de l'inscription annuelle des crédits au budget primitif de la commune.

6.5. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales du Tarn

La Caisse d'Allocations Familiales participe à la solvabilisation des ménages pour le paiement du loyer et des charges, par le versement des aides au logement, pour les locataires du parc public et privé. C'est donc un partenaire privilégié du dispositif opérationnel mis en place. Dans le cadre du programme opérationnel, la CAF s'engage, sous réserve de la poursuite de la mission de diagnostic de la non-décence, au regard des nouvelles orientations et de leurs définitions dans le cadre de la Convention d'Objectifs et de Gestion (COG) 2023 - 2027 à venir à :

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Mobiliser le prestataire décence de la CAF, dans le cadre de la mission d'expertise sur des logements locatifs pour la lutte contre l'habitat indigne suite à la plainte du locataire, percevant de l'ALF ou de l'ALS,
- Participer à des actions spécifiques et ciblées de repérage de logements présentant des risques potentiels de non-décence,
- Travailler de façon partenariale à la définition de solutions opérationnelles et financières adaptées dans le cas de situations d'habitat dégradé,
- Participer aux instances de suivi partenariales, notamment dans le cadre du traitement des situations complexes d'habitat dégradé et les situations d'habitat non décent.

6.6. Engagements de 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 et celle du 24 janvier 2023 passées entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), prévoient 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 **250 000 euros (deux cent cinquante mille euros) répartie sur trois ans,** toutes conventions confondues, 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.

Cette enveloppe globale concerne à la fois l'OPAH communautaire et l'OPAH-RU Multisites.

Les Missions Sociales consenties dans le présent cadre conventionnel sont exclusivement réservées aux propriétaires occupants.
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.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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 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.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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.

6.7. Engagements de l'ADIL du Tarn

L'ADIL du Tarn dans le cadre de sa convention générale avec la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est signataire de la convention d'OPAH/d'OPAH-RU.

Au regard de sa mission d'intérêt général, elle a pour vocation d'informer les ménages sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux en matière de logement, de façon neutre, objective et indépendante.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Au sein du Département du Tarn, l'animation des guichets Rénov'Occitanie, est effectuée par l'ADIL et le CAUE. Ils ont pour mission d'informer les ménages sur les différents dispositifs nationaux et régionaux et d'orienter vers le dispositif d'accompagnement le plus pertinent au regard de l'éligibilité du demandeur et du projet de travaux. Le territoire d'intervention de Tarn Rénov Occitanie recouvre entièrement le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.
Le guichet unique a vocation à rediriger les demandeurs qui relèvent de l'OPAH/l'OPAH-RU vers l'opérateur. Ce dernier pourra, lui aussi, dans le cadre de sa mission de conseil, réorienter le public accueilli, mais inéligible au regard du projet de travaux et/ou des conditions d'éligibilité vers le guichet unique pour qu'il puisse être accompagné à mobiliser d'autres aides financières pouvant lui être octroyées.
Par ailleurs, les missions d'information et de conseil de l'Adil du Tarn recouvrent l'ensemble des thématiques Habitat présentes dans le cadre de l'OPAH/OPAH-RU, tant en matière de rénovation énergétique, que de maintien à domicile et de rénovation lourde.

Un accent peut être également mis sur les travaux en matière de copropriété, afin de mieux accompagner la démarche de travaux envisagés par le syndicat des copropriétaires. Il est parfois fréquent, sur des petits immeubles, que la copropriété soit désorganisée, sans syndic et sans immatriculation. Sur signalement de l'opérateur, l'Adil pourra accompagner les ménages sur la mise en ordre de cette situation, en leur expliquant la nécessité d'organiser la copropriété en conformité avec la loi du 10 juillet 1965, et jusqu'à l'immatriculation. Des outils type seront aussi mis à disposition des copropriétaires.

L'information peut aussi porter, sur l'accompagnement des propriétaires occupants, dans le cadre d'opérations d'acquisition travaux. Un plan de financement, très en amont de l'opération, permet de mieux financer les projets, notamment de travaux, et l'Adil peut accompagner les futurs propriétaires par des diagnostics financiers ou plans de financements, englobant toutes les aides mobilisables.

Dans le cadre de la convention générale, la Communauté d'agglomération et l'Adil ont mis en place un partenariat sur la lutte contre l'habitat indigne. Les enjeux de lutte contre l'habitat indigne étant une priorité, ces actions seront poursuivies dans cette nouvelle opération, notamment concernant les logements locatifs qui font l'objet d'une situation d'insalubrité ou de mise en sécurité.

L'Adil renseignera également les propriétaires bailleurs sur la fiscalité, incluant le dispositif « Loc avantage » et « Denormandie », et également sur la « non-décence énergétique », nouvelles contraintes thermiques des logements locatifs, relatives à l'interdiction de mise en location des logements énergivores (interdiction de location des logements dont la consommation > 450 Kwh d'énergie finale/m²/an depuis 1er janvier 2023, interdiction de location des logements en classe G au 01/01/2025 ; en classe F au 01/01/2028 ; en classe E au 01/01/2034), participant ainsi à la lutte contre l'habitat dégradé.

Enfin, des actions de communication et de sensibilisation et d'information seront mises en œuvre à destination des propriétaires, notaires, copropriétaires et des agences immobilières sur l'ensemble des thématiques.
Selon les besoins identifiés au cours de l'opération, de nouvelles actions pourront être mises en place avec la Communauté d'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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 d'Agglomération Gaillac-Graulhet assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Elle 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 par le prestataire du suivi-animation, de la mise en place d'une équipe opérationnelle, et la bonne coordination entre le dispositif d'OPAH communautaire et d'OPAH-RU multisites.

7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération.

A cet effet seront donc constitués :

- Le **comité de pilotage** qui a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaire. Réuni au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération, le comité de pilotage réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la présente convention. Le prestataire co-animera avec les services compétents de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet, le comité de pilotage de suivi de l'OPAH-RU.
- Des **comités techniques** seront programmés au moins tous les six mois avec le référent technique de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet, l'opérateur et en fonction des thèmes traités et des dossiers discutés, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associés autant que de besoin. L'espace Conseil France Renov' du Tarn sera également associé à ces instances de pilotage.
- Le **comité technique "Lutte contre l'Habitat Indigne"** sera mis en place sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » (examen des situations, orientation à prendre, actions à engager en matière de relogement, d'accompagnement social, etc.) et se réunira à minima deux fois par an.
- Des **points de suivi techniques intermédiaires** avec le référent technique de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage va désigner une équipe opérationnelle (conformément au Code des marchés publics) chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement, ainsi que du suivi de l'OPAH-RU. Néanmoins, la Communauté d'Agglomération assurera le suivi et le lien entre les différents acteurs et partenaires sociaux (élus, Anah, MDPH, CAF, etc.).

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Les compétences requises par le prestataire seront transversales :

- Compétences architecturales et patrimoniales en intervention sur bâtiments existants, et en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergie et du traitement de l'insalubrité,
- Compétences financières pour le suivi et l'orientation des ménages (élaboration de plans de financement),
- Compétences techniques dans le domaine de l'insalubrité,
- Compétence en réhabilitation de qualité en secteur historique ancien (mission de coordination d'une opération façade),
- Compétences juridiques,
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention,
- Compétences en urbanisme réglementaire et en projet urbain,
- Compétences dans le domaine social.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées à l'opérateur destinées aux collectivités et aux différents partenaires, sont les suivantes :

Information et communication

- Le prestataire conseillera la Communauté d'Agglomération sur son plan de communication ;
- Le prestataire proposera la trame et le contenu des différents supports et actions. La mise en forme et les frais de reproduction seront à la charge de la collectivité en lien avec son service communication ;
- Le prestataire et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global ;
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques, photographiques ; et invitation à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par l'opérateur, l'Anah et la Communauté d'Agglomération à destination du public.
- Information des partenaires et acteurs de l'habitat privé : maîtres d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires, etc.
- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;

Accompagnement technique et juridique

- Accompagnement des élus, en lien avec la Communauté d'Agglomération dans la procédure LHI (conseil juridique et réglementaire) ;
- Contribution au repérage et aux actions de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du suivi animation, en partenariat notamment avec les CCAS des communes qui effectuent déjà ce travail ;
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement des communes dont la démarche « Bourg centre » ;
- Coordination de l'opération avec le programme « Petites Villes de Demain » en participant notamment aux réunions d'avancement ;
- Lien avec les opérations et aides complémentaires (façades, permis de louer, etc.),

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Suivi et évaluation de l'opération

- Établissement de bilans annuels quantitatifs et qualitatifs, participation aux réunions, etc.
- Mise en place d'outils de reporting pour rendre compte de l'avancement de l'opération au maître d'ouvrage et aux partenaires ;
- 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.
- Mobilisation de partenaires thématiques : Espace conseil France Rénov', ADIL, CAF, ARS, ABF, CAUE, Midi Habitat, acteurs du secteur social, CCAS des communes, ergothérapeutes, associations, etc ;
- Animation des comités techniques ;
- Coordination des partenaires dans le cadre du volet de lutte contre le bâti dégradé et indigne, et de la lutte contre la précarité énergétique, et lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Les missions confiées à l'opérateur destinées aux ménages, sont les suivantes :

Informations et communication

- Information des propriétaires en permanence physique et par téléphone, participation à des réunions publiques, information générale sur l'opération ;
- Tenue des permanences physiques et téléphoniques ;

Accompagnement technique et juridique

- Evaluations de l'état des logements et immeubles (grilles ANAH), rédaction des rapports de visite ;
- Estimation des besoins en travaux et hiérarchisation des priorités ;
- Estimation des coûts de travaux ;
- Estimation thermique des gains réalisables puis réalisés ;
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des devis et factures ;
- Conseil technique prenant en compte les documents d'urbanisme.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- Aide à la décision et aide à l'élaboration du projet ainsi qu'à sa mise en œuvre ;
- Information sur les financements susceptibles d'être mobilisés ;
- Aide à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis ;
- Information sur les éventuelles autorisations préalables aux travaux ;
- Réalisation des plans de financement prévisionnels et présentation aux propriétaires ;
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents signataires ;
- Montage des dossiers de préfinancement des aides le cas échéant ;
- Montage des dossiers de demandes de subventions dans le cadre de l'opération façade ;
- Préparation des conventions de loyer avec travaux entre l'Anah et le propriétaire bailleur ;
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires (dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques, etc) ;
- Conseils et assistances aux syndics et syndicats des copropriétaires (aides,préparation aux AG, conseils techniques, etc)
- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah ;
- Appui dans l'établissement de la demande de subvention dématérialisée auprès de l'Anah. Si besoin l'opérateur devra proposer et accepter une mission de mandat de la part du propriétaire pour le dépôt et le suivi du dossier ANAH dématérialisé.

Missions sociales

- Accompagnement des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ;
- Accompagnement renforcé des demandeurs dans le cadre d'un projet d'adaptation du logement face à la perte d'autonomie nécessitant l'intervention d'un ergothérapeute ;
- Recherche de solutions de financement complémentaires ;
- Assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire, en partenariat avec les communes ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs des syndics du locataire et du propriétaire, en partenariat avec l'ADIL ;
- Médiation entre locataires et propriétaires bailleurs pour faciliter l'organisation des travaux ;
- Information et sensibilisation du ménage sur les risques liés à la santé ou à la sécurité ;
- Accompagnement renforcé pour les ménages les plus fragiles ou en situation d'habitat indigne ;
- Sensibilisation aux éco-gestes.

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 dans chaque volet et ceux détaillés ci-dessous par thématique :

Indicateurs de fonctionnement :

- Type et nombre de contacts ;
- Fréquentation des permanences ;
- Nombre de logements/copropriétés 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, etc.
- Nombre de réunions et de communications réalisées à destination des acteurs du secteur du bâtiment ;
- Nombre de ménages ayant été orienté par des artisans, maîtres d'œuvres ou architectes ;
- Nombre et type de logements subventionnés ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Indicateurs socio-démographiques :

- Motifs du projet de l'amélioration de l'habitat
- Nombre de ménages bénéficiant d'aides spécifiques et complémentaires des partenaires ;
- Nombre de ménages faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé (MAR renforcé) au titre de l'habitat indigne et très dégradé et des différents types de catégories de dossier ANAH ;
- Nombre de ménages ayant fait l'objet d'un diagnostic d'un ergothérapeute dans le cadre d'un dossier d'adaptation du logement face à la perte d'autonomie ;
- Nombre de ménages orientés vers un travailleur social du secteur ;
- Solvabilisation des propriétaires occupants : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Nombre de relogement dû aux travaux ;
- Type d'accompagnement social, technique et administratif mis en œuvre ;
- Caractéristiques socio-démographiques des bénéficiaires de subventions
- Caractéristiques socio-démographiques des ménages accédant à la propriété sur le centre ancien et réalisant une demande de subvention ;

Indicateurs sur le bâti dégradé ou indigne :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF et partenaires, etc) ;
- Nombre de situations repérées par l'opérateur ;
- Nombre de situations traitées dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de visites de logements indignes ou très dégradés effectuées par l'opérateur ;
- Type de travaux et le montant de travaux HT ;
- Montant des aides publiques octroyées ;
- Nombre de logements réhabilités faisant l'objet d'un dossier "habitat indigne" ou "très dégradé" ;
- Nombre et type de logements conventionnés et leurs occupations.
- Nombre de logements dégradés ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non.

Indicateurs sur l'efficacité énergétique du parc de logements :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Type de poste de travaux réalisés et coût moyen des travaux HT par logement traité ;
- Niveau des consommations avant et après travaux (après envoi de questionnaire), l'évolution des étiquettes énergétiques ; le gain énergétique atteint ; le gain économique pour les ménages,
- Niveau d'émissions de gaz à effets de serre avant et après travaux, l'évolution des étiquettes d'émissions
- Nombre de projets ayant eu recours à des matériaux biosourcés.

Indicateurs sur le maintien à domicile :

- Nombre et caractéristiques des logements pour lesquels un dossier adaptation a été engagé ;
- Type de travaux et coût moyen des travaux HT par logement traité ;
- Âge du bénéficiaire ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Motivation du choix du maintien à domicile : personnes handicapées, perte d'autonomie avérée, travaux préventifs ;
- Type d'accompagnement (accompagnement "socle", "complet", "complet avec rapport d'un ergothérapeute", MAR renforcé) ;
- Montant des aides publiques attribuées ;
- Montant des aides complémentaires (caisses de retraite, etc.) attribuées

Indicateurs immobiliers :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombres de nouveaux accédants en centres anciens avec demande d'aide ANAH et demande de prime complémentaire ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; nombre de logements/projets ayant bénéficié d'une prime complémentaire à la sortie de vacance de longue durée ; niveaux de loyer des logements produits par type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités et nombre d'immeubles partiellement réhabilités, nombre de logement ayant fait l'objet de travaux d'adaptation ou rendus accessibles au handicap, nombre de logements conventionnés et le type de conventionnement retenu (LOC1, LOC2 et LOC3), nombre de logements en intermédiation locative ;
- Typologies de logements concernés, et les éventuelles restructurations de logements (fusion/division de logements) ;
- Localisation des logements réhabilités
- Nombre d'opération accompagnées en VIR et DIFF
- Nombre de diagnostics copropriétés établis
- Nombre de copropriétés accompagnées

Indicateurs économiques et financiers :

- Coût de la réhabilitation par type de travaux au m² ;
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m² ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées, effets bancaires spécifiques (accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux) ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : montant des travaux générés par le dispositif pour les entreprises locales dont celles de la Communauté d'agglomération
- Durée moyenne de réalisation d'un projet de travaux selon la catégorie de dossier.

Indicateurs sur l'action foncière :

- Acquisitions foncières réalisées par les collectivités ou leurs partenaires ;
- Nombre de procédures lancées ;
- Nombre de prescriptions de travaux.
- Nombre d'études de calibrage lancées

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

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ;
- Nombre de façades rénovées dans le cadre des opérations façades ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- Localisation des projets et analyse des secteurs/rues requalifiés / lien avec les projets urbains.

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'opérateur sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Le **bilan annuel** devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.
- Bilan qualitatif et quantitatif, évaluation financière, performance énergétique, analyse des blocages et proposition de pistes d'amélioration, cartographie des demandes, travail sur la lutte contre l'habitat indigne, etc.

Il sera validé à l'occasion du comité pilotage annuel.
En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le **bilan final**, présenté au comité de pilotage à la fin de la mission, devra notamment :

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

Ce bilan final aura pour finalité d'examiner la reconduction de l'OPAH-RU et son réajustement éventuel. Dans la mesure du possible, 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.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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 de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera pour le compte de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale 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 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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la convention 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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la CAF du Tarn,

Pour Midi Habitat,

Pour l'Adil du Tarn

Pour Gaillac

Pour Graulhet

Pour Lisle sur Tarn

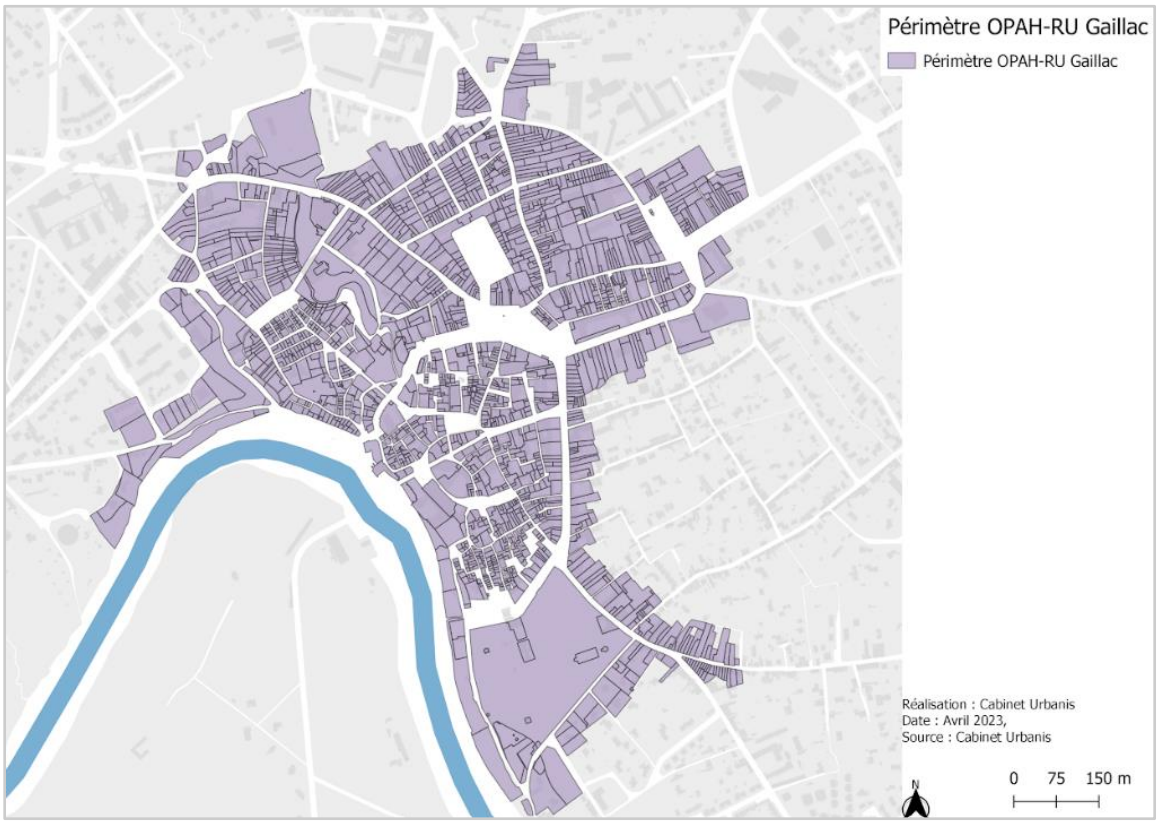
Pour Rabastens

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexes :

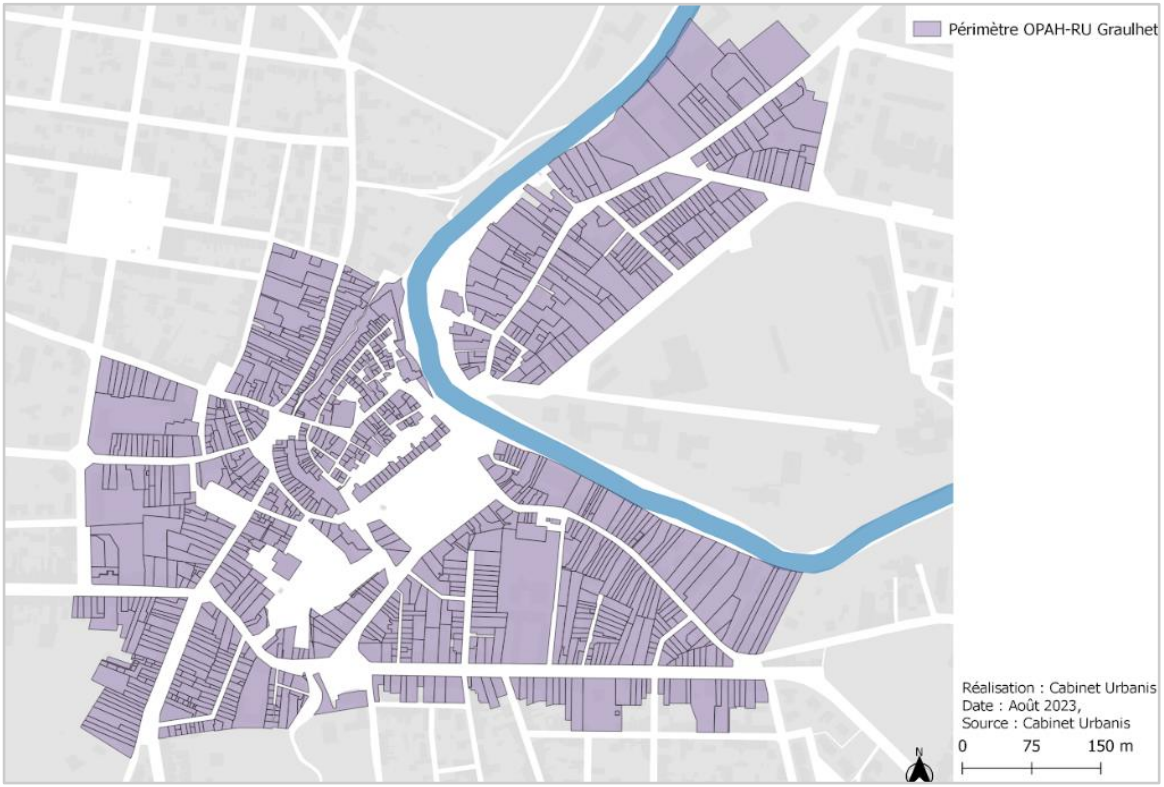
Annexe 1 : Périmètres de l'OPAH-RU multisites

<u>Périmètre d'intervention OPAH-RU de Gaillac :</u>

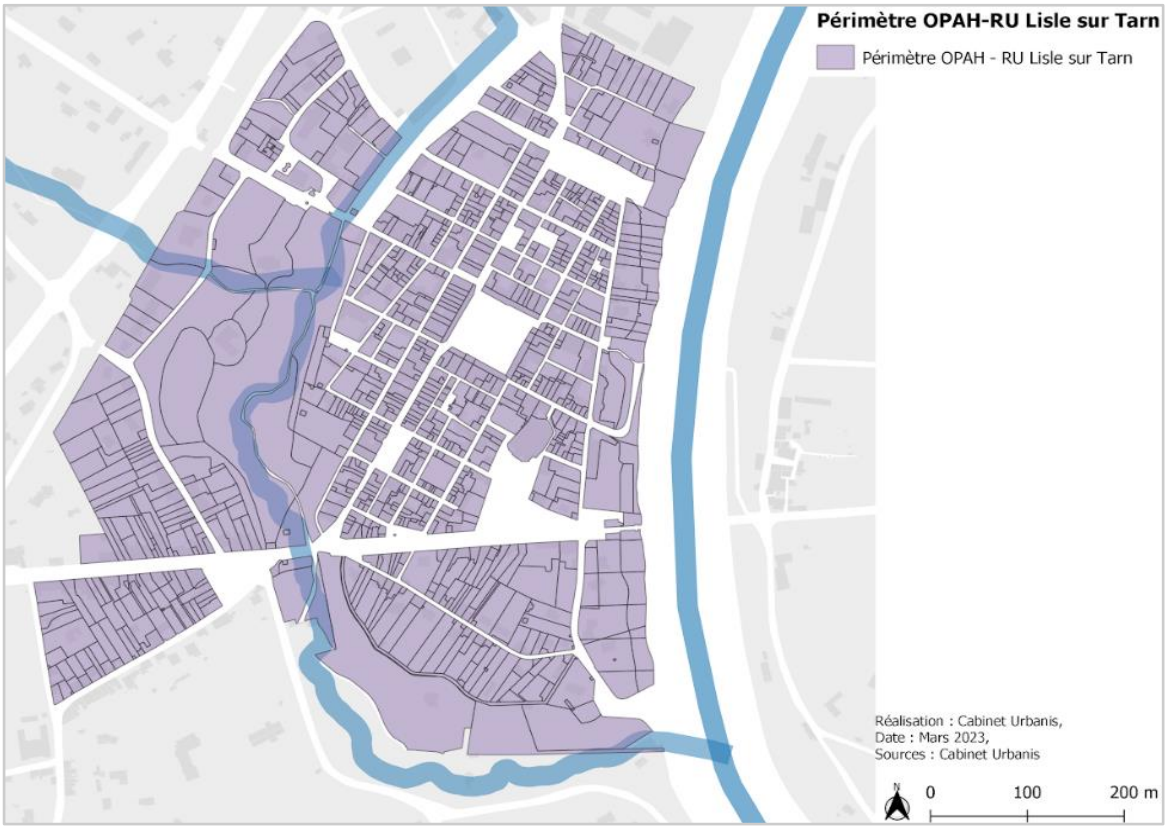


Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Périmètre d'intervention OPAH-RU de Graulhet :

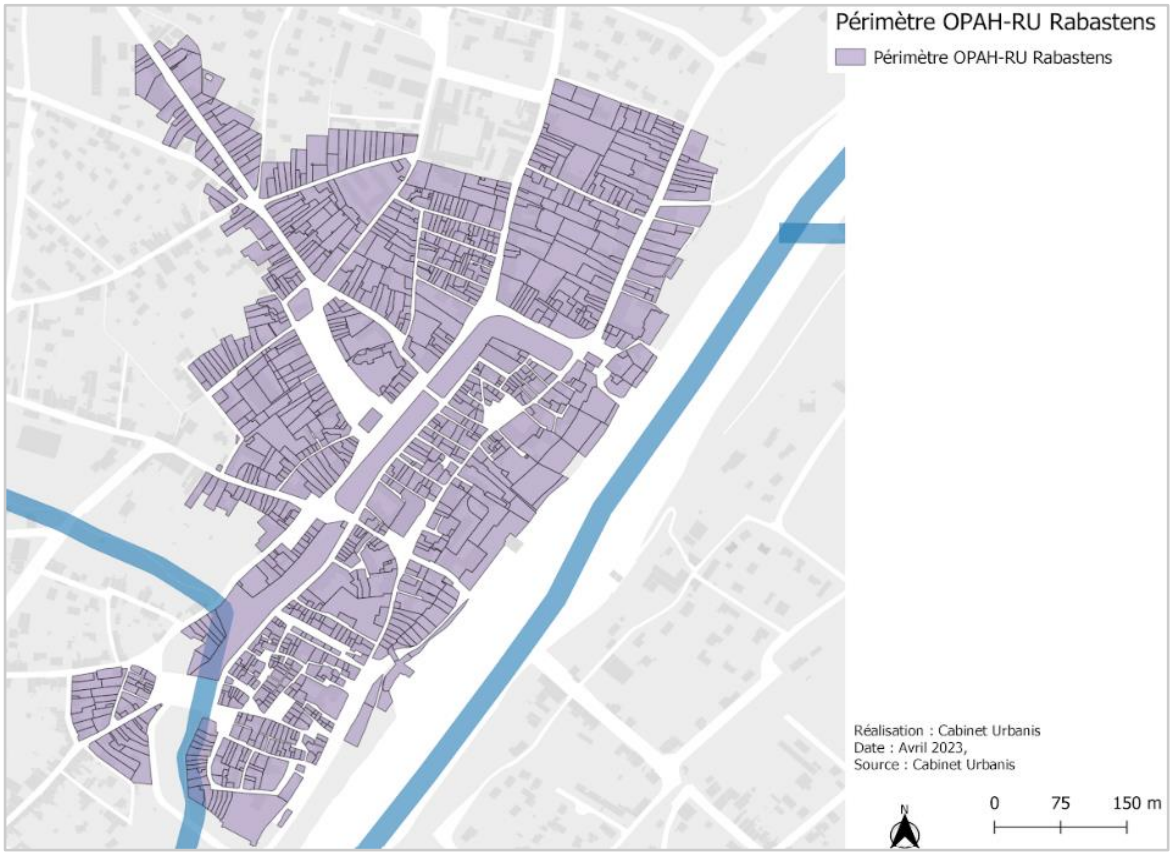


Périmètre d'intervention OPAH-RU de Lisle-sur-Tarn :



Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Périmètre d'intervention OPAH-RU de Rabastens :



Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 2 : Comparatif des loyers hors charges

	Comparatif des loyers Hors Charges Commune de Gaillac (en 2023)			
	Estimatif loyers libres *(d'après l'étude OPAH-RU)**	**LOC 1**	**LOC 2**	**LOC 3**
T2 de 50 m²	480 € / 500 €	380 €	313 €	246 €
T3 de 60 m²	580 € / 600 €	431 €	355 €	279 €
T4 de 80m²	680 € (appt) / 850 € (maison)	530 €	436 €	343 €

** Loyers moyens estimés par les agences immobilières pour les communes de Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, situées à proximité de l'A68 et connaissant des dynamiques immobilières similaires.*

	Comparatif des loyers Hors Charges Commune de Graulhet (en 2023)			
	Estimatif loyers libres *(d'après l'étude OPAH-RU)**	**LOC 1**	**LOC 2**	**LOC 3**
T2 de 40 m²	380 € / 450 €	290 €	239 €	188 €
T3 de 60 m²	450 € / 500 €	376 €	310 €	244 €
T4 de 80m²	600 € / 650 €	463 €	381 €	300 €

** Loyers moyens estimés par les agences immobilières pour la commune de Graulhet, connaissant des dynamiques immobilières distinctes de celles de Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens.*

	Comparatif des loyers Hors Charges Commune de Lisle-sur-Tarn (en 2023)			
	Estimatif loyers libres *(d'après l'étude OPAH-RU)**	**LOC 1**	**LOC 2**	**LOC 3**
T2 de 50 m²	480 € / 500 €	373 €	307 €	241 €
T3 de 60 m²	580 € / 600 €	423 €	348 €	273 €
T4 de 80m²	680 € (appt) / 850 € (maison)	520 €	428 €	336 €

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

** Loyers moyens estimés par les agences immobilières pour les communes de Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, situées à proximité de l'A68 et connaissant des dynamiques immobilières similaires.*

	Comparatif des loyers Hors Charges Commune de Rabastens (en 2023)			
	Estimatif loyers libres ***(d'après l'étude OPAH-RU)****	**LOC 1**	**LOC 2**	**LOC 3**
T2 de 50 m²	480 € / 500 €	387 €	319 €	250 €
T3 de 60 m²	580 € / 600 €	439 €	361 €	283 €
T4 de 80m²	680 € (appt) / 850 € (maison)	540 €	444 €	348 €

** Loyers moyens estimés par les agences immobilières pour les communes de Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, situées à proximité de l'A68 et connaissant des dynamiques immobilières similaires.*

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 3 : Liste des linéaires stratégiques - Mobilisation possible des aides ANAH pour de la VIR et du DIIF par commune

Communes :	**Adresses :**
Gaillac :	Rue Jean Jaurès
	Rue de la Madeleine
	Rue Cavaillé Coll
	Place Émilie de Vialar
	Rue des Frères Delga
	Rue du Château du Roi
Graulhet :	Place du Jourdain
	Rue Saint-Jean
	Rue Grand Rue
	Place André Bru
	Rue André Bru
	Rue du Docteur Bastié
	Place Mercadial
Lisle-sur-Tarn :	Rue Etienne Compayre
	Place Paul Saissac
	Rue Saint-Louis
	Rue de la Roche
	Rue Porte Peyrole

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

	Rue de la Verderie
	Rue des Grands Augustins
	Rue des Petits Augustins
	Rue des fleurs
Rabastens :	Promenade des Lices
	Rue Paul et Georges Gouzy
	Promenade du Pré Vert
	Rue Gabriel O'Byrne
	Rue Raymond de Toulouse Lautrec
	Rue du Pont del Pa
	Rue de Chastenet de Puységur
	Faubourg Saint-Michel

Annexe 4 : Liste des copropriétés pré-identifiées dans le cadre de l'étude OPAH-RU (croisement de données et pré-repérage terrain)

Communes :	**Adresses :**
Gaillac :	64 Rue Château du Roi
	38 / 62 Rue Denfert Rochereau
	19 Rue des Frères Delga
	19 Rue de la République
	14 Rue de la Voulte

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

	5 Rue Mermoz
	68 Rue du Château du Roi
	6 Rue du Comté de Toulouse
	8 Rue de l'Anguille
	10 Rue des Pénitents Blancs
	14 Rue Jean Jaurès
	31 / 39 / 41 Rue des Frères Delga
	19 Rue Saint-Marthe
Graulhet :	10/12 Place du Jourdain
	37 Avenue de la Résistance
	10 / 26 / 36 Place du Jourdain
	1 Rue Guynemer
	1 Rue Andre Bru
	5 Place Henri Bru
	16 Place du Château
	21 Rue des Peseignes
	8 Rue Pasteur
	1 Rue Soeur Saint François
	1 Rue Barricouteau
	50 Avenue Victor Hugo

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

	3 / 4 - 6 Rue Voltaire
	1 / 12 Rue du Docteur Bastié
	12 / 56 Avenue Gambetta
	2 Rue Charles Serres
	4 / 8 Place Jean Moulin
	2 Quai Raspail
	13 - 15 Rue Jean Jaurès
	9 / 25 / 26 / 27 Rue Panessac
	5 Rue Verdaussou
	2 / 4 Rue Docteur Rouzet
	3 Place Mercadial
	26 Place du Jourdain
Lisle sur Tarn :	32 Place Paul Saissac
	15 Place Paul Saissac
	11 Rue Saint-Louis
	10 Place Paul Saissac
	936 Route D988
	23 Rue Paul Saissac
Rabastens :	19 Rue Fossé Moulinal
	11 Rue François de Rolland

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

	17 Place Notre Dame du Bourg
	7 Rue Gustave de Clausade
	25 Quai de la Libération / Rue du Château
	5 Rue Paul et Georges Gouzy

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 5 : Calcul détaillé des enveloppes financières

- **Financements de l'Anah 81**

Le calcul du financement des aides ANAH 81 tient compte des éléments suivants :

- **Pour le calcul de l'aide aux travaux :**

Il a été tenu compte des montants d'aides moyens de l'année 2023 suivants, communiqués par l'ANAH :

	PO Lutte contre l'Habitat indigne/Très dégradé	**PO Énergie**	**PO Autonomie**	**PB**	**Copropriété**	**TOTAL**
Coûts moyens d'aide ANAH en 2023 pour 1 dossier, selon son type (transmis par le CRHH Occitanie)	29 133 €	13 546 €	3 606 €	20 871 €	22 500 €	
Objectifs en OPAH-RU	25	90	50	100	5	
Soit un montant total estimé de :	29 133 x 25 = 728 325 €	13 546 x 90 = 1 219 140 €	3 606 x 10 = 180 300 €	20 871 x 100 = 2 087 100 €	22 500 € x 5 = 112 500€	4 327 365€
Primes complémentaires de l'ANAH	Estimation que 80% des PO LTD/LHI ont la prime BBC ou Sortie de passoire thermique = 25 x 0.80 x 1500 = 30 000 €	Estimation que 45% des PO Énergie ont la prime BBC ou Sortie de passoire thermique = 90 x 0.5 x 1500 =67 500 €	Non concerné	Estimation que 80% des PB ont la majoration de la prime Énergie = 20 x 0.80 x 2000 = 160 000 €	Non concerné	257 500 €

*Le montant des coûts d'aides moyens est susceptible d'évoluer au cours de la durée de l'opération.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- **Pour le calcul de l'aide à l'ingénierie - Part fixe :**

Le montant HT du coût de l'ingénierie a été estimé à 185 000 € HT par an pour l'OPAH-RU (soit, sur les 5 ans, 925 000 € HT et 1 110 000 € TTC). En OPAH-RU, l'ANAH prend en charge 50% du montant HT de cette ingénierie, soit une prise en charge de 92 500 € par an (soit 462 500€ pour les 5 ans).

- **Pour le calcul de l'aide à l'ingénierie - Part variable :**

Par année, la part variable de l'aide ANAH à l'ingénierie dépend des objectifs annualisés par thématique.
En 2023, les montants des primes ingénieries sont les suivants. Le montant de ces primes est susceptible d'évoluer au cours de la durée de l'opération.
Sur les 5 ans de l'OPAH-RU, cela représente un montant total de primes ingénierie ANAH de 285 200 € (d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024) en cas d'objectifs atteints.

	Dossiers Propriétaires occupants				**Dossiers Propriétaires bailleurs**	
	Lutte contre l'Habitat Indigne/Très dégradé	**Energie**		**Autonomie**	**Lutte contre l'Habitat Indigne/Très dégradé**	**Autres dossiers PB**
Montant des primes ingénierie en 2023	840 €	600 €		300 €	840 €	560 €
Evolution des primes ingénierie MAR (2024) - En attente de validation		Dossier Très Modeste 2 000 €	Dossier Modeste 1 600 €			

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

- **Financements de la Communauté d'Agglomération Gaillac - Graulhet**

		Travaux lourds / Logement indigne	Autonomie et handicap		Précarité énergétique		Total
Propriétaires occupants		PO Très Modestes et Modestes	PO Très Modestes	Modestes	PO Très Modestes	Modestes	418 000 €
	Objectifs de lgt	25	40	10	71	19	
	Abondement proposé par la collectivité	20% des travaux subventionnables HT, plafonné à 9 000 €	Prime 500€	Prime 250€	Prime 2 000€	Prime 1 500€	
	Montant total	25 x 9 000€ = 225 000 €	40 x 500€ = 20 000 €	10 x 250€ = 2 500 €	71 x 2 000€ = 142 000 €	19 x 1 500€ = 28 500 €	

		Dossiers Travaux lourds, Logement indigne ou très dégradé	Dossiers Sécurité et salubrité / Moyenne dégradation/ Manquement RSD / Indécence / Energie / Transformation d'usage	Total
Propriétaires bailleurs	Objectifs de lgts	70	30	1 350 000 €
	Abondement proposé par la collectivité	20% des travaux subventionnables HT dans la limite de 15 000€ d'aide (Loc 2 et Loc 3)	20% des travaux subventionnables HT dans la limite de 10 000€ d'aide (Loc 2 et Loc 3)	
	Montant total	70 x 15 000€ max. = 1 050 000 € max.	30 x 10 000€ max. = 300 000 € max.	

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

SDC de copropriété		**Copropriétés dégradées ou en difficulté**	**Total**
	Objectifs copro/an	5	50 000 €
	Abondement proposé par la collectivité	10% des travaux subventionnables HT, plafonné à 10 000€	
	Montant total/an	5 x 10 000€ max. = 50 000 € max.	

- **Pour le calcul de l'ingénierie :**

Le montant HT du coût de l'ingénierie a été estimé à 185 000 € HT par an pour l'OPAH-RU (soit, sur les 5 ans, 925 000 € HT et 1 110 000 € TTC). En OPAH-RU, l'ANAH prend en charge 50% du montant HT de cette ingénierie, soit une prise en charge de 462 500 €sur les 5 ans. Les primes ingénieries sont estimées à 285 200 € sur les 5 ans (d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024). La Communauté d'agglomération aura un reste à charge estimé de 362 300 €.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 6 : Objectifs de réalisation de la convention, par année civile

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

	Avril 2024-Déc.2024	Janv 2025 - Déc. 2025	Janv 2026 - Déc. 2026	Janv 2027 - Déc. 2027	Janv 2028 - Déc. 2028	Janv. 2029-Fin Mars 2029	TOTAL
Nombre de logements PO	**16**	**33**	**36**	**36**	**35**	**9**	**165**
*Dont LHI et TD**	1	5	6	6	*5*	*2*	25
*Dont MaPrimeRénov' Sérénité**	10	18	19	19	*19*	*5*	90
*Dont autonomie**	5	10	11	11	*11*	*2*	50
Nombre de logements PB	**11**	**20**	**22**	**21**	**21**	**5**	**100**
Dont LHI / TD	8	14	15	15	*15*	*3*	70
Dont Moyennement dégradé / précarité énergétique	3	6	7	6	6	*2*	30
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	**11**	**20**	**22**	**21**	**21**	**5**	**100**
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	2	2	2	1	0	8
Dont loyer conventionné social Loc'2	8	15	17	16	17	3	76
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	3	3	3	3	2	16
Nombre de logements en copropriétés en difficulté *NB : il s'agit du nombre de logement et non du nombre de copropriété (moyenne de 4 logements / copro)*	0	4	4	4	4	4	**20**

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 7 : Financements de l'Anah 81 - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie 2023

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	**710 600 €**	**1 138 450 €**	**1 138 450 €**	**1 142 919 €**	**1 083 946 €**	**5 214 365 €**
Dont aides aux travaux	596 140 €	1 010 450 €	1 010 450 €	1 010 479 €	957 346 €	4 584 865 €
Dont aides à l'ingénierie : - Part fixe - Part variable*	114 460 € 92 500 € 21 960 €	128 000 € 92 500 € 35 500 €	128 000 € 92 500 € 35 500 €	132 440 € 92 500 € 39 940 €	126 600 € 92 500 € 34 100 €	629 500 € 462 500 € 167 000 €

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 8 : Financement de l'Anah 81 - Montant prévisionnels d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024, par année civile

	Avril 2024 - Déc.2024	Janv 2025 - Déc. 2025	Janv 2026 - Déc. 2026	Janv 2027 - Déc. 2027	Janv 2028 - Déc. 2028	Janv. 2029 - Mars 2029	**Total**
AE prévisionnels	**533 214 €**	**1 066 433 €**	**1 164 890 €**	**1 141 419 €**	**1 110 346 €**	**316 263 €**	**5 332 565 €**
Dont aides aux travaux	438 804 €	916 973 €	1 010 450 €	987 979 €	957 346 €	273 313 €	4 584 865 €
Dont aides à l'ingénierie : - Part fixe - Part variable*	94 410 € 64 750 € 29 660€	149 460 € 92 500 € 56 960 €	154 440 € 92 500 € 61 940 €	153 440€ 92 500 € 60 940 €	153 000 € 92 500 € 60 500 €	42 950 € 27 750 € 15 200 €	747 700 € 462 500 € 285 200 €

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 9 : Financements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie 2023

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	**409 540 €**	**559 000 €**	**559 000 €**	**554 560 €**	**541 400 €**	**2 623 500 €**
Dont aides aux travaux ANAH	237 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	381 000 €	1 818 000 €
Dont aides complémentaires	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000€
Dont l'ingénierie (Reste à charge)	107 540 €	94 000 €	94 000 €	89 560 €	95 400 €	480 500 €

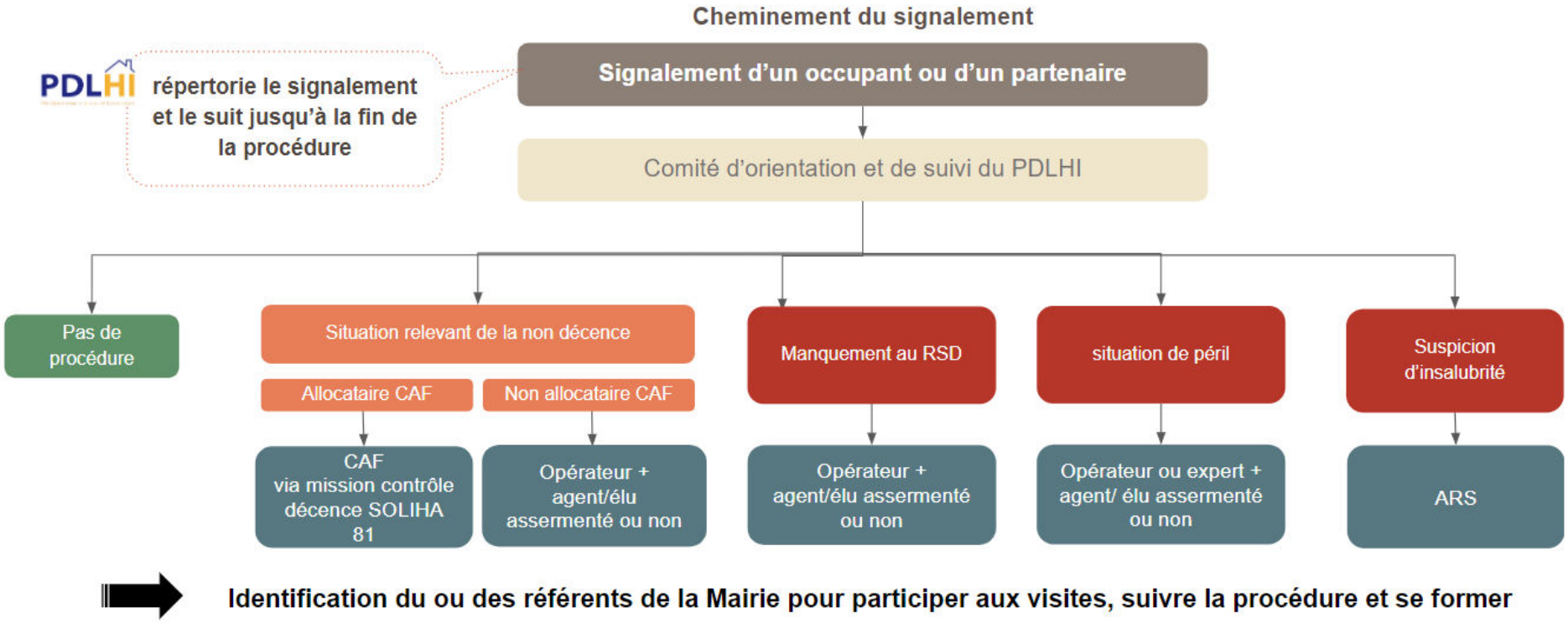
Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 10 : Financements de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet - Montants prévisionnels d'après les primes ingénierie prévisionnelles 2024, par année civile

	Avril 2024 - Décembre 2024	Janvier 2025 - Décembre 2025	Janvier 2026 - Décembre 2026	Janvier 2027 - Décembre 2027	Janvier 2028 - Décembre 2028	Janvier 2029 - Mars 2029	**Total**
AE prévisionnels	**300 340 €**	**501 040 €**	**533 060 €**	**523 560 €**	**515 500 €**	**131 800 €**	**2 505 300 €**
dont aides aux travaux ANAH	179 500 €	363 500 €	400 500 €	390 000 €	381 500 €	103 000 €	1 818 000 €
Dont aides complémentaires	48 750 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	16 250 €	325 000€
dont l'ingénierie *(Reste à charge)*	72 090 €	72 540 €	67 560 €	68 560 €	69 000 €	12 550 €	362 300 €

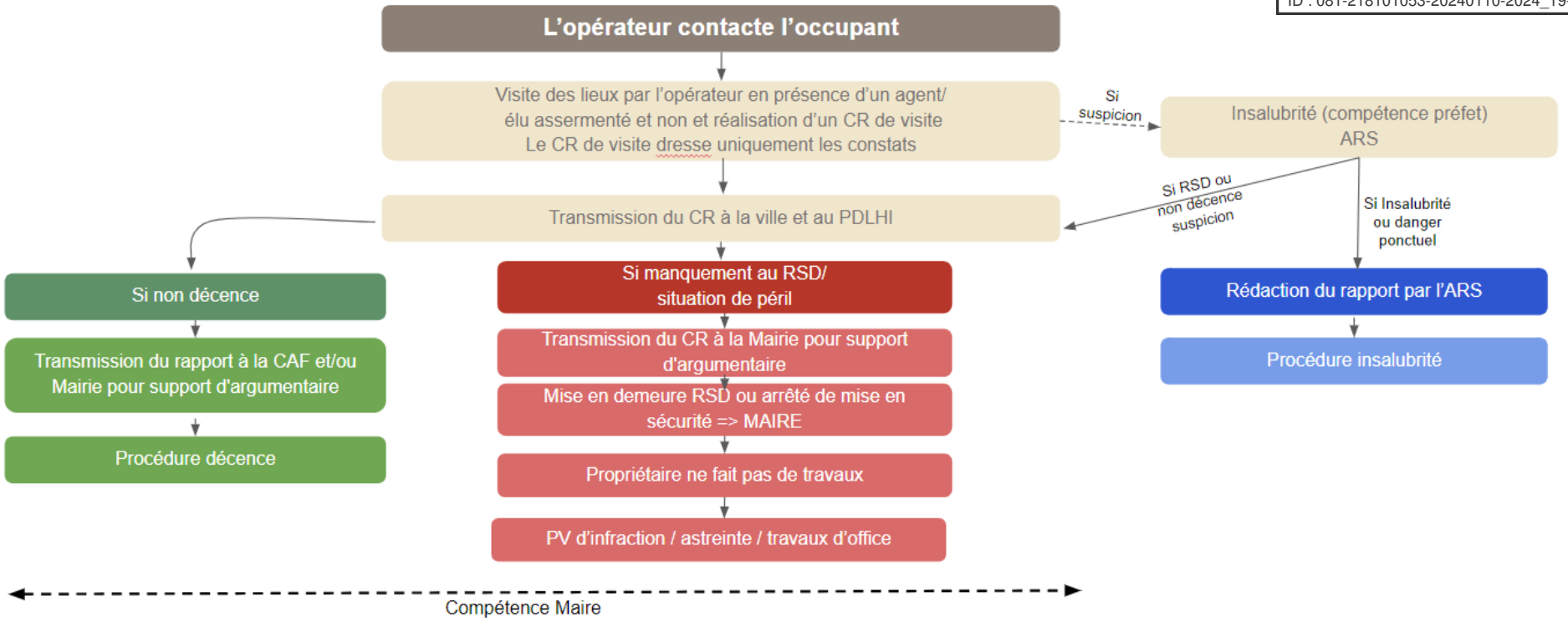
Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 11 : Organisation du circuit de traitement LHI



Identification du ou des référents de la Mairie pour participer aux visites, suivre la procédure et se former

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE



Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Annexe 12 : Journal officiel de la République française - Décret n°2022-1035 du 22/07/2022

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

NOR : *TRER2208329D*

Publics concernés :

- *propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et autres titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement ;*
- *professionnels titulaires du signe de qualité mentionné au II de l'article 1er du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200* quater *du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts, pour la catégorie de travaux visée au 17° du I de l'article 1er du décret précité ;*
- *professionnels titulaires du signe de qualité mentionné au* b *du II de l'article 1er du décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs ;*
- *professionnels titulaires de la qualité d'architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 ;*
- *structures ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou son groupement pour assurer le rôle de guichet d'information, de conseil et d'accompagnement, au sens du I de l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;*
- *titulaires de l'agrément délivré au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;*
- *structures concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée prévue au L. 303-1 du code de la construction de l'habitation ou d'un programme d'intérêt général défini au R. 327-1 du code de la construction et de l'habitation, en cours de contractualisation avec une collectivité ;*
- *Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;*
- *société de tiers-financement, au sens du 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier ;*
- *collectivités territoriales et leurs groupements.*

Objet : *définition de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, rendue obligatoire pour la délivrance de certaines aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que du rôle de l'Agence nationale de l'habitat et des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement dans le cadre de ce service public.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *le décret précise le contenu de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, rendue obligatoire pour bénéficier de certaines aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat. Il met en place une procédure d'obtention, de contrôle et de retrait d'agrément pour les accompagnateurs de ce service public et détermine les aides concernées par l'obligation d'accompagnement. Le texte précise également rôle de l'Agence nationale de l'habitat et des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement dans le cadre du service public.*

Références : *le décret est pris pour l'application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il peut, ainsi que les textes qu'il modifie dans sa rédaction issue de cette modification, être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).*

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la commande publique, notamment son article L. 2141-2 ;

Vu le code de commerce, notamment son article L. 123-11-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 173-1-1, L. 303-1, L. 365-3, R. 321-2, R. 321-5, R. 321-7, R. 321-12, R. 321-16, R. 321-17, R. 327-1 et R. 362-1 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 232-1 à L. 232-3 ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

Vu le code de l'environnement, notamment son article R. 131-3 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 511-6 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 242-1 à L. 242-4 ;

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment son article 158 ;

Vu le décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 *quater* du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 *quater* U du code général des impôts ;

Vu le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 *quater* du code général des impôts ;

Vu le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique ;

Vu les avis du Conseil national d'évaluation des normes en date des 3 et 22 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 15 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 4 au 25 février 2022, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Au chapitre II du titre III du livre II de la partie réglementaire du code de l'énergie sont insérés les articles suivants :

« *Art. R. 232-1.* – Les guichets prévus à l'article L. 232-2 sont tenus par :

« *1°* Les structures de droit privé ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales pour la mise en œuvre du service public de la performance énergétique de l'habitat ;

« *2°* Les collectivités territoriales ou leurs groupements qui contribuent en régie au service public de la performance énergétique de l'habitat.

« Les guichets constituent le point d'entrée privilégié des ménages dans leur parcours d'accompagnement. Pour les projets de travaux répondant aux conditions de l'article R. 232-8, ils présentent aux ménages, de manière neutre, la liste de tous les accompagnateurs agréés. La liste présentée est constituée d'opérateurs ayant la capacité d'intervenir sur le lieu de résidence du ménage.

« Lorsque des situations d'habitat indigne, d'indécence, de péril ou de perte d'autonomie sont constatées, ou lorsque le ménage éprouve des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, le guichet oriente le ménage vers une structure ayant la capacité de délivrer les prestations complémentaires nécessaires au traitement de ces situations.

« L'entrée dans le parcours d'accompagnement peut également se réaliser directement auprès d'un accompagnateur agréé au sens de l'article R. 232-4.

« Les structures et collectivités territoriales qui assurent le rôle de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement sont informées des accompagnements réalisés et en cours de réalisation par le système d'information dédié mis en place par l'Agence nationale de l'habitat.

« *Art. R. 232-2.* – L'accompagnement prévu à l'article L. 232-3 vise à apporter au ménage qui souhaite réaliser un projet de rénovation énergétique, performante ou globale, tout au long de sa réalisation, les informations détaillées, objectives et adaptées à ce projet. Il prend en considération l'ensemble des aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet, tels qu'ils ont été identifiés par le ménage et la personne chargée de l'accompagnement.

« *Art. R. 232-3. – I.* – L'accompagnement prévu à l'article L. 232-3 comprend :

« *1°* Une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;

« *2°* Un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant. Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, du 1er janvier 2023 au 1er juillet 2024, l'audit énergétique est remplacé par une évaluation énergétique qui répond à l'un des cadres de référence existant dans ces territoires ;

« *3°* La préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie détaille les prestations obligatoires concernées ainsi que les prestations complémentaires que l'accompagnement peut également comprendre et qui peuvent être requises en vue de bénéficier de certaines aides.

« *II.* – Les travaux recommandés dans le cadre de l'accompagnement mentionné à l'article L. 232-3 du code de l'énergie doivent être conformes aux recommandations des documents visés au 2° du I et permettre, a minima, d'améliorer le classement du bâtiment au regard de sa performance énergétique et environnementale, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. R. 232-4. – I.* – Peuvent être agréés, au sens de l'article L. 232-3 :

« *1°* Les personnes physiques ou les personnes morales de droit privé ;

« *2°* Les collectivités territoriales ou leurs groupements ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

« 3° Les société de tiers-financement visées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier.

« *II.* – Tout opérateur souhaitant être agréé, au sens de l'article L. 232-3, doit notamment posséder une connaissance complète des types d'isolation, de ventilation, de chauffage bas-carbone et des solutions de pilotage de la consommation énergétique accessibles sur le marché. Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie précise les compétences requises pour la délivrance de l'agrément.

« *III.* –Tout opérateur souhaitant être agréé, au sens de l'article L. 232-3, doit remplir une condition d'indépendance au regard de l'exécution d'un ouvrage dans le domaine de la rénovation énergétique.

« A ce titre :

« *1°* Il établit qu'il n'est pas en mesure d'exécuter directement un ouvrage ;

« *2°* Il est tenu au respect d'une stricte neutralité, à performance égale, vis-à-vis des équipements, solutions technologiques et scénarios de travaux proposés ainsi qu'une stricte neutralité, à qualité égale, vis-à-vis des entreprises de travaux proposées.

« Les activités de maîtrise d'œuvre sont compatibles avec les conditions d'indépendance définies au présent III.

« *IV.* – Ne peuvent être agréées, au sens de l'article L. 232-3, les personnes :

« *1°* Placées en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;

« *2°* Définitivement condamnées pour un fait énoncé au 3° du II de l'article L. 123-11-3 du code de commerce ;

« *3°* Mentionnées à l'article L. 2141-2 du code de la commande publique.

« *V.* – La sous-traitance des prestations d'accompagnement obligatoires et complémentaires mentionnées à l'article R. 232-3 n'est autorisée que dans les cas prévus par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie.

« *Art. R. 232-5. – I.* – Pour obtenir ou renouveler leur agrément, les personnes mentionnées au I de l'article R. 232-4 déposent un dossier auprès de l'Agence nationale de l'habitat qui comprend notamment :

« *1°* Un document attestant qu'elles remplissent l'une des conditions suivantes :

« *a)* Etre architecte, au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

« *b)* Etre titulaire du signe de qualité mentionné au II de l'article 1er du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 *quater* du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 *quater* U du même code, pour la catégorie de travaux visée au 17° du I de l'article 1er du décret précité ;

« *c)* Etre titulaire du signe de qualité visé au *b* du 2° du II de l'article 1er du décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 ;

« *d)* Avoir la qualité de structure ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou son groupement pour assurer le rôle de guichet d'information, de conseil et d'accompagnement, au sens du I de l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;

« *e)* Avoir la qualité de société de tiers-financement, au sens du 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier ;

« *f)* Etre titulaire de l'agrément délivré au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;

« *g)* Avoir la qualité de structure concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code, sous réserve qu'elle soit en cours de conventionnement valide avec une collectivité territoriale ou son groupement ;

« *2°* Un justificatif attestant la compétence de la personne chargée de réaliser l'accompagnement du ménage. Ce justificatif précise les formations déjà suivies et celles appelées à l'être pendant la période d'agrément ;

« *3°* Un justificatif attestant un niveau d'activité régulier ou, à défaut, un engagement relatif au niveau d'activité régulier comprenant une cible d'activité ;

« *4°* Une déclaration relative au périmètre d'intervention infra-départemental, départemental, régional, ou national, ce périmètre pouvant comprendre plusieurs parties de départements contigües ;

« *5°* Un justificatif, le cas échéant, de la capacité à intervenir au niveau interdépartemental, régional, ou national ;

« *6°* Un justificatif établissant que la condition d'indépendance prévue au III de l'article R. 232-4 est remplie ;

« *7°* Un justificatif attestant la capacité financière de l'accompagnateur à exercer ses activités, comprenant notamment les comptes financiers de l'année écoulée et le budget prévisionnel de l'année en cours ;

« *8°* Une preuve que le candidat à l'obtention ou au renouvellement du certificat n'a pas fait l'objet d'une des condamnations, interdictions ou sanctions visées au IV de l'article R. 232-3.

« La liste des pièces du dossier de délivrance et du dossier de renouvellement d'agrément est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie.

« *II.* – Par dérogation au I, certaines pièces du dossier de délivrance ou de renouvellement d'agrément peuvent ne pas être exigées pour les personnes physiques et morales suivantes :

« *1°* Structure ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou son groupement pour assurer le rôle de guichet d'information, de conseil et d'accompagnement, au sens du I de l'article L. 232-2 ;

« *2°* Opérateur de l'Agence nationale de l'habitat agréé au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitat ;

« *3°* Architecte, au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

« *4°* Structure concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code, sous réserve que cette opération soit en cours de conventionnement valide avec une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

« La liste des pièces pouvant ne pas être exigées est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie. Elle ne peut comprendre les justificatifs mentionnés au 2° du I.

« *III.* – Les collectivités territoriales ou leurs groupements mentionnées au 2° du I de l'article R. 232-4, candidats à la délivrance ou au renouvellement de l'agrément, déposent un dossier auprès de l'Agence nationale de l'habitat qui contient un justificatif relatif à leur compétence pour réaliser l'accompagnement, au sens de l'article R. 232-2.

« *IV.* – En cas de dossier incomplet, l'Agence nationale de l'habitat adresse à l'intéressé une demande de pièces complémentaires. Le délai d'instruction de l'agrément est suspendu jusqu'à réception des compléments demandés. La demande d'agrément peut être rejetée dans le cas où un dossier demeure incomplet après une première demande de compléments.

« *V.* – L'agrément ou son renouvellement sont accordés par décision expresse de l'Agence nationale de l'habitat pour une durée maximum de cinq ans renouvelable, dans un délai de trois mois à compter de la date de dépôt du dossier. Le silence gardé par l'Agence au terme de ce délai vaut décision implicite de rejet.

« L'agrément est valide :

« *1°* Sur le périmètre national, pour les personnes physiques et les personnes morales mentionnées au 1° du I de l'article R. 232-4 ;

« *2°* Dans le ressort territorial de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales, pour les personnes visées aux 2° et 3° du même I.

« *VI.* – L'Agence nationale de l'habitat consulte le comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article R. 362-1 du code de la construction et de l'habitat ou son bureau avant de prendre toute décision d'agrément d'un nouvel opérateur, selon des modalités définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'énergie. Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement se prononce par avis simple sur les candidatures des opérateurs à l'agrément.

« Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, l'Agence nationale de l'habitat consulte le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement ou le conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement du territoire concerné.

« *VII.* – Après étude des pièces justificatives, en cas de doute légitime et persistant sur la capacité ou sur l'indépendance, au sens du III de l'article R. 232-4, de l'opérateur, ou si les pièces transmises ne répondent pas aux exigences posées par la réglementation applicable, l'Agence nationale de l'habitat peut refuser d'accorder ou de renouveler l'agrément.

« *Art. R. 232-6.* – Lorsque le titulaire de l'agrément ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément, il en informe sans délai l'Agence nationale de l'habitat.

« L'agrément peut être retiré à tout moment par l'Agence nationale de l'habitat, sans préjudice des articles L. 242-1 à L. 242-4 du code des relations entre le public et l'administration, lorsque le titulaire ne se conforme pas à ses obligations ou ne remplit plus les conditions qui lui ont permis de se voir délivrer un agrément. Le retrait est prononcé par l'Agence nationale de l'habitat, après qu'elle a mis le titulaire de l'agrément en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois au plus fixé par l'Agence et qui ne saurait être inférieur à quinze jours.

« Au cours de la procédure de retrait et si l'urgence le justifie, l'Agence nationale de l'habitat peut, par décision motivée, prononcer la suspension immédiate de l'agrément. La durée de la suspension ne peut excéder trois mois.

« Le retrait de l'agrément en cours de prestation ne remet pas en cause la validité de l'accompagnement mentionné à l'article L. 232-3 pour la délivrance des primes à la rénovation énergétique mentionnées à l'article R. 232-8.

« Le retrait de l'agrément en cours de prestation d'accompagnement ne remet pas en cause la validité de l'accompagnement pour le ménage même lorsque l'ensemble des prestations mentionnées à l'article R. 232-3 n'ont pas été réalisées.

« *Art. R. 232-7.* – *I.* – L'Agence nationale de l'habitat peut contrôler ou faire contrôler, sur pièce et sur place, suivant une programmation pluriannuelle qu'elle établit, tout titulaire d'un agrément délivré en application de l'article R. 232-5 aux fins de vérifier l'existence et la qualité de l'accompagnement effectué tout au long de la prestation, ainsi que le respect continu par l'opérateur des règles et des principes auxquels étaient subordonnée sa délivrance.

« Les opérateurs agréés transmettent chaque année à l'Agence nationale de l'habitat un rapport annuel justifiant notamment du respect des conditions d'indépendance visées au III de l'article R. 232-4 de cet article.

« Ils tiennent à disposition de l'Agence nationale de l'habitat tout document établi au cours de la prestation d'accompagnement pour une durée de cinq ans.

« *II.* – Les guichets, au sens de l'article L. 232-2, ainsi que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent procéder à des signalements auprès de l'Agence nationale de l'habitat lorsqu'ils constatent que l'accompagnateur manque à ses obligations résultant des articles R. 232-2 à R. 232-4.

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

« *Art. R. 232-8.* – Les travaux conditionnés à l'accompagnement obligatoire au titre de l'article L. 232-3 sont :

« *1°* A compter du 1er janvier 2023, les travaux de rénovation énergétique bénéficiant des aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat conditionnées à une amélioration de la performance énergétique globale du logement, mises en place au titre de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation et destinées aux personnes visées au 1°, 2°, 3° et 14° du I de l'article R. 321-12 du même code, pour lesquels la demande d'aide est déposée à compter du 1er janvier 2023 et dont le coût est supérieur à 5 000 euros toutes taxes comprises ;

« *2°* A compter du 1er septembre 2023, les travaux de deux gestes ou plus dont la liste figure aux 1 à 14 de l'annexe 1 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, dont le coût est supérieur à 5 000 euros toutes taxes comprises et qui font l'objet d'une demande d'aide dont le montant est supérieur à 10 000 euros. Sont également concernés les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes dépassant ces seuils et intervenant dans un délai de 3 ans à compter de la première demande d'aide formulée.

« *Art. R. 232-9. – I.* – Au sens du présent chapitre, sont réputées être agréées du 1er janvier 2023 au 1er septembre 2023 :

« *1°* Les structures ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales pour assurer le rôle de guichets au sens du I de l'article L. 232-2 ;

« *2°* Les structures agréées en application de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;

« *3°* Les structures concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code, sous réserve qu'elle soit en cours de conventionnement valide avec une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

« *II.* – Tout opérateur souhaitant effectuer l'accompagnement visé à l'article R. 232-2 doit, à compter du 1er septembre 2023, être titulaire d'un agrément délivré en application de l'article R. 232-5.

Art. 2. – L'article R. 321-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est insérée la référence : « *I.* – » ;

2° Il est complété par des II à IV ainsi rédigés :

« *II.* – Dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat visé à l'article L. 232-1 du code de l'énergie et de la politique définie par le Gouvernement dans le domaine de la performance énergétique de l'habitat, l'Agence nationale de l'habitat, en coordination avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et dans le respect des orientations définies conformément à l'article R. 321-5 du code de la construction et de l'habitation, suscite, anime, coordonne, facilite et, le cas échéant, réalise toutes opérations visant à promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés ayant pour objet :

« *1°* La réalisation d'économies d'énergie et de réduction d'émissions de gaz à effet de serre ;

« *2°* La lutte contre le réchauffement climatique et l'adaptation au changement climatique.

« Dans ce cadre, l'Agence nationale de l'habitat peut notamment réaliser ou faire réaliser les actions suivantes :

« *1°* L'orientation et l'animation d'actions de formation initiale et continue ;

« *2°* L'animation et le financement d'un réseau de guichets prévus à l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;

« *3°* La mise en place et la gestion de dispositifs incitatifs visant à informer, conseiller et accompagner les maitres d'ouvrage privés, au sens du II de l'article L. 232-2 du code de l'énergie, et leurs représentants, tout au long du projet de rénovation de leur logement ;

« *4°* Le recueil de données ;

« *5°* Des études et des recherches ou des contributions à de telles actions.

« *III.* – L'Agence informe les administrations concernées de ses projets et reçoit de leur part les informations nécessaires à son action, notamment celles recueillies en application des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

« *IV.* – L'Agence nationale de l'habitat et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie échangent les informations recueillies dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat en vue de leur exploitation suivant les modalités définies au VI de l'article R. 131-3 du code de l'environnement. »

Art. 3. – L'article R. 321-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un X ainsi rédigé :

« *X.* – Il délivre l'agrément aux opérateurs chargés de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat prévue à l'article L. 232-3 du code de l'énergie, dans les conditions prévues à cet article. Il peut déléguer ce pouvoir d'agrément au délégué de l'agence dans la région ou le département, ainsi qu'à des agents de l'agence. »

Art. 4. – L'article R. 321-16 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cadre de la mission d'accompagnement prévue à l'article L. 232-3 du code de l'énergie, l'agence peut participer, sous forme de subventions ou par voie de convention, à des diagnostics, à des études et à toute prestation contribuant à la préparation des opérations qu'elle peut financer liées à sa mission prévue à l'article L. 321-1-4 du code de la construction et de l'habitation. Elle peut également participer sous forme de subventions ou par voie de convention à l'accompagnement des ménages s'engageant dans des projets de rénovation énergétique. Les

Envoyé en préfecture le 22/01/2024
Reçu en préfecture le 22/01/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240110-2024_19-DE

modalités et conditions de cette participation, et notamment les conditions d'attribution et de versement des subventions, sont fixées par le règlement général de l'agence. »

Art. 5. – Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la transition énergétique, le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargé des outre-mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 juillet 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
CHRISTOPHE BÉCHU

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,
BRUNO LE MAIRE

Le ministre de l'intérieur et des outre-mer,
GÉRALD DARMANIN

La ministre de la transition énergétique,
AGNÈS PANNIER-RUNACHER

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics,
GABRIEL ATTAL

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargé des outre-mer,
JEAN-FRANÇOIS CARENCO