

Annexe n° 1 à la délibération n° 2011- 09 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

LOGOS DES PARTENAIRES + DENOMINATION

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

VILLE DE MOISSAC

2019-2023 n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

La présente convention est établie :

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur le Préfet du département,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Pierre BESNARD, Préfet de Tarn et Garonne.

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,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, approuvé conjointement par le Préfet de Tarn et Garonne et le Président du Conseil Départemental, le 13/12/2016

Vu la convention de délégation de compétence du 01/06/2018 conclue entre le Conseil Départemental et l'ANAH, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (en délégation de compétence)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 01/06/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18/12/2018 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 17/11/2016 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Preambule	
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	
1.2. Périmètre et champs d'intervention	
Chapitre II – Enjeux de l'opération	
Article 2 – Enjeux	
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	
Article 3 – Volets d'action	
3.1. Volet urbain	
3.2. Volet foncier	
3.3. Volet immobilier	
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	
3.5. Volet copropriété en difficulté	
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	
3.8 Volet social	
3.9. Volet patrimonial et environnemental	
3.10. Volet économique et développement territorial	
3.11. Autres volets spécifiques	
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	
5.1. Financements de l'Anah	
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	
5.4. Financements des autres partenaires	
Article 6 – Engagements complémentaires	
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	
7.1.2. Instances de pilotage	
7.2. Suivi-animation de l'opération	
7.2.1. Équipe de suivi-animation	20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	
7.3.2. Bilans et évaluation finale	
Chapitre VI – Communication.	
Article 8 - Communication	
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	
Article 9 - Durée de la convention	
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	
Article 11 – Transmission de la convention	
Annexes	
Annexe 1. Liste des rues de l'opération	
Annexe 2. Récapitulatif des objectifs quantitatifs	25

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Préambule

La Commune de Moissac, 12 408 habitants en 2014, est située dans le département du Tarn-et-Garonne, entre les premiers coteaux du Quercy, le Tarn et le canal latéral à la Garonne.

Elle dispose d'atouts incontestables liés à son riche patrimoine architectural (Grand site de Midi-Pyrénées, chemin de Compostelle, centre historique protégé, nombreux monuments classés...), à son bassin de vie et d'emplois (ainsi, par exemple, les 2/3 des moissagais vivent et travaillent sur la commune) et à sa situation géographique favorable aux échanges (axes routiers et autoroutiers importants, proximité du pôle toulousain et d'Agen).

Malgré ces atouts, des points sensibles demeurent et justifient la mise en œuvre d'interventions ciblées.

La commune de Moissac est dans un processus de redynamisation du centre-ville avec notamment la succession de 3 OPAH : de 1985 à 1987, de 1993 à 1995, puis de 2012 à 2018.

Cette dernière OPAH ciblée sur le centre ancien a permis de proposer des logements locatifs de qualité et d'accompagner des ménages en grande difficulté dans leur projet de réhabilitation que ce soit pour des travaux d'économies d'énergie, de lutte contre l'habitat indigne ou de maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées via des travaux d'adaptation des logements.

En outre, des actions d'accompagnement initiées par la ville ont encouragé d'une part, l'arrivée de nouveaux habitants (prime accession) en luttant contre les logements vacants (prime vacance) et d'autre part, l'embellissement de la Ville et la protection de son patrimoine via l'opération de réhabilitation des façades.

En parallèle, ses effets positifs sur l'économie locale ne sont pas négligeables, puisque 60% des travaux chez les particuliers sont réalisés par des professionnels du bâtiment implantés sur la commune.

Ces opérations successives, qui relèvent de dispositifs incitatifs, n'ont cependant pas permis de faire levier sur les noyaux durs que sont les îlots dégradés et vacants. La dernière OPAH n'a pas atteint ses objectifs quantitatifs face à la paupérisation de ses habitants (bailleurs et propriétaires occupants).

Parallèlement, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a rendu deux quartiers de la ville de Moissac éligibles à la Politique de la Ville : le quartier du centre-ville et le quartier du Sarlac.

La nouvelle configuration de la politique de la ville, à travers le critère unique du revenu de ses habitants, a détecté que ces deux quartiers font partie des quartiers les plus pauvres du secteur mais aussi les plus pauvres en France, ce pourquoi le risque de décohésion sociale et de déséquilibre territorial a été soulevé.

Ces deux quartiers, centre-ville et Sarlac, représentent 48% de la population moissagaise (soit 5 497 habitants) et rassemblent des indicateurs sur la précarité assez inquiétants qui créent un décrochage de ces territoires par rapport au reste de la Commune et du département. Ainsi, 41% des ménages résidant dans le centre historique vivent sous le seuil de pauvreté, celui-ci s'élève à 35% au Sarlac. Le taux de chômage est également nettement supérieur sur ces deux quartiers que sur l'ensemble de la commune et du département. Les deux quartiers concentrent à eux seuls près de 55% des demandeurs d'emploi, et 66% des ménages non imposables (par comparaison, les ménages non imposables représentent 57% des ménages à Moissac, 52% dans le Tarn-et-Garonne et 46% en Midi-Pyrénées).¹

De plus, les nouveaux arrivants disposent de ressources inférieures aux habitants déjà en place, concourant au risque de paupérisation et décohésion.

Parallèlement, et contrairement aux tendances démographiques de croissance observées sur le département ou sur les secteurs voisins, la commune de Moissac connaît un ralentissement de sa croissance démographique depuis 1999. Quant au centre historique, il perd des habitants –0,9% par an en moyenne entre 2008 et 2013).

Ces quartiers sont également marqués par des problématiques sur le parc de logement.

Annexe n° 1 à la délibération n° 2011- 09 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

¹ Source : étude pré-opérationnelle OPAH-RU et contrat de Ville

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Le centre historique présente des bâtiments de grande qualité patrimoniale. Pourtant, il est touché par une forte dégradation de son bâti et un phénomène de vacance des logements très important (18% des logements sont vacants), en particulier une vacance structurelle. Un parc privé peut jouer sur ce territoire le rôle de parc social de fait, notamment avec quelques marchands de sommeil (logeant notamment des nouveaux arrivants dans des conditions médiocres).

Quant au Sarlac, il s'agit d'un quartier plutôt récent, avec une majorité de logements construits sous forme de collectifs et quelques maisons individuelles. Les problématiques sont plutôt du ressort de la précarité énergétique sur ce type de bâtiment.

Les contours des deux quartiers ont été validés en juillet 2014, après concertation avec les services de l'Etat, par M. le Maire de Moissac et M. le Président de la Communauté de Communes Terres de Confluences.

Par ailleurs, l'arrêté du 15 septembre 2014 a approuvé le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain en vue de la signature par l'ANRU des contrats de ville et des protocoles de préfiguration.

Le 10 juillet 2015, le contrat de ville 2015-2020 a été signé.

Ces deux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville deviennent ainsi prioritaires pour les politiques publiques de droit commun et disposent de financements spécifiques pour réaliser des interventions ciblées sur les thématiques « Cohésion sociale », « Emploi et développement économique » et « habitat et cadre de vie ».

Le quartier « centre-ville » a été désigné comme projet de renouvellement urbain (PRU) d'intérêt régional, ce qui ouvre droit à des aides spécifiques auprès de l'ANRU.

La Commune s'est donc engagée vers une intervention plus forte et plus ciblée avec la mise en œuvre d'un contrat de villes en 2015, d'une étude de renouvellement urbain en 2017 et le lancement en 2017 d'une étude préopérationnelle OPAH RU et une étude de faisabilité RHI-THIRORI. Ces études figurent dans le protocole de préfiguration signé le 11/07/2016, annexe du contrat de ville.

C'est dans un tel contexte de mobilisation d'outils et de financements que la Ville de Moissac a souhaité mettre l'accent sur le maintien et le développement de sa population dans un cadre de vie de qualité en mettant en œuvre l'OPAH-RU 2019-2023.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Commune de Moissac, le Conseil Départemental du Tarn et Garonne délégataire de l'Agence Nationale de l'Habitat, l'État et l'Anah décident de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain dénommée « OPAH-RU de la Ville de Moissac ». Cette opération fait suite à l'OPAH centre ancien de la Ville de Moissac mis en œuvre de mars 2012 à décembre 2018.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU est mis en place sur les deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville, soit le quartier centre ancien et le quartier du Sarlac, élargi au quartier intermédiaire dénommé Maroc/Poumel.

La liste des rues concernées par l'opération est mentionnée en *annexe 1* de la présente convention. Au démarrage de l'opération, la liste de rues précises intégrant les numéros de rues concernées sera transmise à l'opérateur par la Ville de Moissac. Il en sera de même pour l'opération façade.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- 1- Intervention renforcée sur les thématiques de lutte contre l'habitat et les logements très dégradés, aussi bien pour les propriétaires occupants, les locataires que les propriétaires bailleurs dans le centre ancien.
- 2- Intervention incitative renforcée sur les thématiques de lutte contre la précarité énergétique et de maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées sur le **quartier du Sarlac**. Des objectifs quantitatifs sont définis pour les propriétaires occupants et bailleurs.
- 3- Intervention incitative destinée aux propriétaires occupants, sur les thématiques de lutte contre la précarité énergétique et de maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées sur les quartiers intermédiaires Maroc et Poumel. Il a été décidé avec la collectivité et les partenaires d'intégrer ce secteur au dispositif afin de ne pas créer de discontinuité, voire de décrochage de ce quartier.



Cartographie réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU (2017/2018) – Phase 2: Ville de Moissac/URBANIS

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Chapitre II - Enjeux de l'opération.

Article 2 - Enjeux

Les enjeux de l'opération à venir sont donc les suivants :

- Lutter contre l'habitat dégradé et les logements insalubres (occupés et/ou vacant) en incitant à une amélioration de qualité et en développant une offre de logements adaptée aux ménages, tout en proposant des logements locatifs privés confortables à loyer maîtrisé. Ce volet passe aussi par un travail de repérage et de traitement de l'habitat indigne en s'appuyant sur le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et par un travail partenarial,
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien s'il y a lieu,
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie : personnes âgées et personnes handicapées,
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien et au Sarlac en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat,
- Requalifier l'image du centre ancien de Moissac, en lien avec l'étude de renouvellement urbain, l'étude de faisabilité RHI-THIRORI et l'opération de réhabilitation des façades,
- Requalifier les immeubles/îlots repérés les plus dégradés (en lien avec l'étude de faisabilité RHI-THIRORI),
- D'une manière transversale, mettre en valeur le patrimoine, en encourageant les bonnes pratiques et en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation.

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

Article 3 - Volets d'action

3.1. Volet urbain

Actuellement la ville mène une étude urbaine afin d'avoir une projection future du devenir de son territoire à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Par conséquent les actions qui figurent dans le projet urbain sont les suivantes :

- Valoriser les zones d'entrées à travers un projet d'embellissement cohérent des boulevards
- Redynamiser le commerce, autour d'un corridor commercial maitrisé
- Valoriser l'architecture patrimoniale en redynamisant les afflux touristiques
- Créer de nouvelle configuration urbaine afin d'attirer de nouveaux ménages
- Créer ou réhabiliter de nouveaux logements en cœur de ville (offrir une nouvelle offre de logement adaptée aux publics présents et à de nouveaux publics

Toutes ces démarches doivent être en corrélation avec le dispositif OPAH-RU en accentuant les efforts sur le volet renouvellement urbain.

AR PREFECTURE 082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE Regu le 21/12/2018

3.1.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Moissac a validé son projet urbain pour son centre ancien, en procédant par priorités. Ainsi 5 priorités ont été définies.

Les priorités 1 et 2 concernent la valorisation du cœur de ville sud.

Priorité 1 :

Place des Récollets : réaménagement comme place centrale, construction de logements et commerces, reconfiguration du stationnement sur la et restructuration de l'îlot Falhière avec la construction d'une résidence pour personnes âgées et des jardins.

Priorité 2:

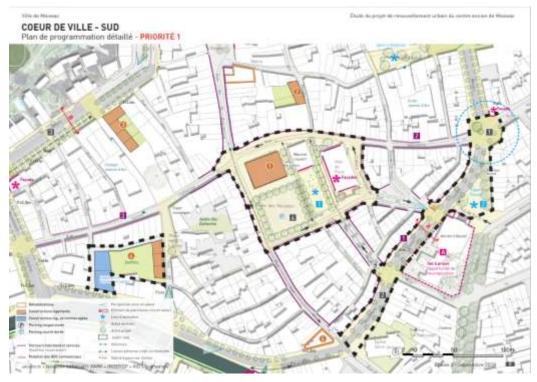
Reconfiguration du giratoire Delthil en placette d'accroche

Restructuration du tour de ville sur le boulevard Delthil sud

Création d'une place-parvis devant l'ancien tribunal (une étude est programmée pour requalifier ce bâtiment)

Restructuration des rdc commerciaux de la rue Malaveille

Régularisation des rdc commerciaux transformés en logements rue Ste Catherine



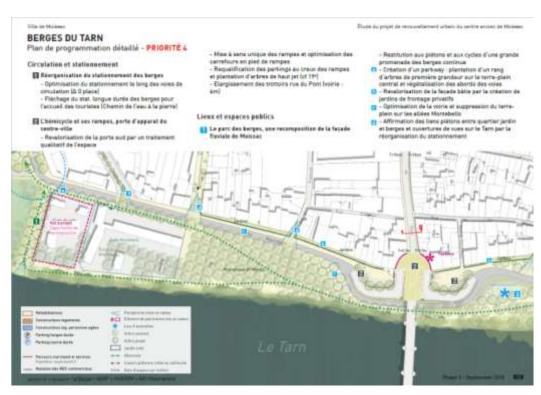
Source: Etude Urbaine - Urbicus - 2017/2018

Priorité 3 : La priorité 3 prévoit des aménagements de type amélioration des circulations et liaisons, restructuration du tour de ville, sur le secteur faubourg ouest (porte Gascogne, boulevard Lakanal, rue Gambetta).



Source: Etude Urbaine - Urbicus - 2017/2018

Priorité 4Elle concerne les aménagements et la valorisation des berges du Tarn.



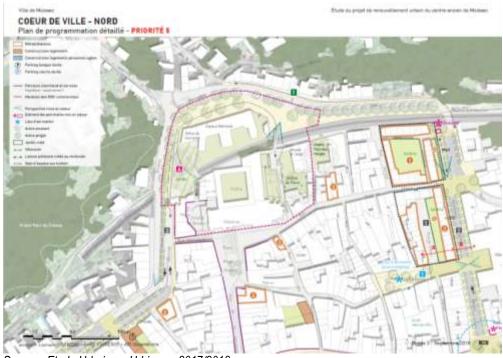
082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE Regu le 21/12/2018



Source: Etude Urbaine - Urbicus - 2017/2018

Priorité 5

Les aménagements (notamment création d'espaces verts et de lieux d'animation, restructuration des stationnements) seront ciblés sur le cœur de ville dans sa partie nord (boulevard Léon Cladel, îlot Tourneuve, Place des Palmiers).



Source: Etude Urbaine - Urbicus - 2017/2018

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

3.1.2 Objectifs

Les indicateurs de suivi des objectifs du projet urbain seront définis dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain en lien avec le règlement général de l'ANRU.

Le RGA indique: Les signataires s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, conformément à l'instruction du directeur général de l'Anru sur le suivi des projets, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

3.2. Volet foncier

Les immeubles validés le 25 septembre 2018 par la ville dans le cadre de l'étude de faisabilité RHI-THIRORI seront présentés lors de la CNLHI (Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne) prévue en mars 2019. Il s'agit en majorité de mono-propriétés de type immeubles collectifs ou maisons de ville.

Suite à cette CNLHI, l'étude de calibrage pourra être lancée par la Ville.

Pendant l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, les bailleurs sociaux publics du secteur ont été associés et questionnés sur leur dynamique de développement et leur souhait d'intervention sur des immeubles à réhabiliter. Certains immeubles pourraient, en effet, intéressés un bailleur social public.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité RHI-THIRORI menée en parallèle à l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, le 23 octobre 2018, une rencontre entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la Ville de Moissac et le bureau d'études URBANIS, a permis d'envisager les termes généraux d'une intervention de l'Etablissement Public Foncier sur certains immeubles ciblés. Pour ce faire, il est envisagé de mettre en place une convention opérationnelle entre l'EPF et la Ville en vue de réaliser des acquisitions à court et/ou moyen termes dans le cadre de ces projets (en cours de définition). Cette convention précisera l'objet, la durée, le périmètre, le budget...

3.2.1 Descriptif du dispositif

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic sur ce volet immobilier met en exergue la stagnation du marché de l'immobilier et l'existence de produits peu qualitatifs ou inadaptés, qui génèrent :

- Des logements vacants nombreux, en particulier dans le centre historique (soit 626 logements concernés sur les 1 140 logements vacants recensés à l'échelle communale selon le fichier de la DGFIP 2017),
- Une certaine perte d'attractivité du marché immobilier moissagais (baisse des volumes des transactions et arrivée de propriétaires au pouvoir d'achat bas),
- De nombreux biens en vente qui nécessitent de travaux importants, par conséquence, ils restent

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE Regu le 21/12/2018

vacants.

- Des propriétaires qui ne veulent pas « vendre à perte » avec pour conséquence la vacance de leur bien,
- Des propriétaires bailleurs qui éprouvent des difficultés dans la gestion de leur bien (impayés, perte d'attractivité de leur bien, manque de connaissance sur leurs droits et obligations...)
- Les prix de biens en location considérés comme élevés par les demandeurs, surtout au regard de leur faible qualité et confort (mauvais rapport qualité/prix),
- Des demandes insatisfaites de ménages âgés qui souhaitent un logement adapté ou accessible (en rez-de-chaussée) en centre-ville.

Le profil modeste des habitants et des nouveaux arrivants et l'offre locative de mauvaise qualité du parc ancien, induisent la nécessité d'un rééquilibrage en faveur de l'offre locative aidée de qualité.

Parallèlement, la part des ménages locataires privés est très importante (68% dans le quartier prioritaire « centreville », 57% dans le quartier prioritaire « centre est » correspondant au quartier du Sarlac). Ces éléments incitent à favoriser un rééquilibrage entre les statuts d'occupation en centre ancien en faveur d'une mixité sociale retrouvée, tout en développant une offre locative sociale répondant aux besoins des populations modestes. Il convient alors d'intervenir également sur des actions favorisant l'accession à la propriété.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, il s'agira à la fois de rénover le parc existant, en priorité les logements occupés les plus dégradés et présentant des signes d'indécence, mais aussi le parc vacant dégradé pour améliorer l'offre en habitat et relancer l'attractivité du centre-ville.

L'OPAH-RU utilisera plusieurs leviers :

→ Financiers :

- Aides financières suffisamment attractives pour la réhabilitation, pour favoriser les sorties d'insalubrité des logements et mettre sur le marché locatif des logements de qualité.
- Primes liées à l'accession à la propriété et à la lutte contre les logements vacants.

→ Partenarial :

- Mise en place d'un partenariat avec l'ADIL pour accompagner les bailleurs dans la gestion de leur(s) bien(s) locatif(s) : droits, constitution des baux, état des lieux...
- Promotion de l'intermédiation locative ou de la mise en gestion AIVS via un partenariat local avec des organismes agréés, Action Logement...

Sur la question de l'Intermédiation locative, l'opérateur devra repérer les ménages en difficulté et identifier leurs besoins en lien avec le PDALHPD, SIAO... En parallèle, un partenariat avec la DDCS, avec les organismes agréés pour l'intermédiation locative devra être mené.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants tout en encourageant l'accession à la propriété se répartissent comme suit :

- 120 logements occupés par leur propriétaire (dossiers dans le cadre d'une demande de subvention ANAH)
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dossiers dans le cadre d'une demande de subvention ANAH).

Le volet relatif à l'amélioration de l'offre locative sera mis en cohérence avec le permis de louer instauré sur la

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

commune et favorisera le logement conventionné avec l'ANAH dans le centre ancien (selon les objectifs propriétaires bailleurs définis), en cohérence avec les objectifs du NPNRU.

La Ville de Moissac encourage l'acquisition de logements et le remise sur le marché locatif de logements par l'octroi de primes. Annuellement, l'enveloppe budgétaire s'élève à 20 000€ pour un objectif de :

- 4 primes accessions
- 6 primes vacances.

Parallèlement, une opération façade sera lancée sur le périmètre du centre ancien pour encourager l'embellissement des bâtiments de ce secteur.

L'objectif est de réhabiliter 7 façades annuellement par l'octroi d'une subvention de la Ville de Moissac. L'enveloppe budgétaire annuelle dédiée à cette opération s'élève à 32 000€.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

191 logements potentiellement indignes ont été recensés à Moissac : 58% occupés par des locataires et 42% par des propriétaires occupants.

Une des priorités de l'OPAH-RU est le traitement de l'indécence et l'insalubrité des logements occupés. Au cours de cette opération, 40 logements au moins (10 logements en propriétaires occupants et 30 logements de propriétaires bailleurs) seront traités. La lutte contre l'habitat indigne sera accompagnée d'aides majorées de la part de la Commune de Moissac.

Au-delà des objectifs quantitatifs, dans le cadre du suivi-animation, le repérage des logements indignes ou insalubres sera permanent, en lien continu avec le CCAS, les travailleurs sociaux, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et le pôle de lutte contre l'habitat indigne. Les signalements devront être partagés à tous les services, suivant la feuille de route élaborée ci-après.

Avec l'instauration de la déclaration locative (juillet 2018) sur les quartiers de la politique de la Ville (centre ancien et Sarlac), la Commune pourra avoir connaissance de la décence des logements. Le suivi de la déclaration locative sera réalisé par la ville. Après 2 mois d'existence, 15 dossiers ont été déposés à la mairie de Moissac. Dans le cas d'indécence suspectée ou avérée, elle devra en informer l'opérateur et suivre la démarche établie par la feuille de route présentée ci-après.

Ce travail de repérage devra aboutir à la réhabilitation des logements concernés par la mobilisation d'éventuelles subventions incitatives qui seront proposées aux propriétaires (selon conditions d'éligibilité en vigueur au moment du signalement).

La Commune de Moissac mobilise l'équipe d'animation pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- 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) et dans le cas de logements occupés, un diagnostic social du ménage s'il n'a pas été effectué au préalable,
- Établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- 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, de prêts notamment microcrédit/Eco prêt à taux zéro/ prêt CAF/Fondation Abbé Pierre pour les ménages PO les plus modestes, d'aides fiscales...),
- Accompagnement sanitaire et social des ménages permettant, notamment, la gestion des relogements temporaires ou définitifs,

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Qu'il s'agisse de logements indignes ou très dégradés, la démarche sera pour les propriétaires bailleurs :

- 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 et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux correspondant à l'étiquette D dont le conventionnement devient obligatoire (social ou très social uniquement),
- Une incitation au maintien dans les lieux pour les logements occupés.

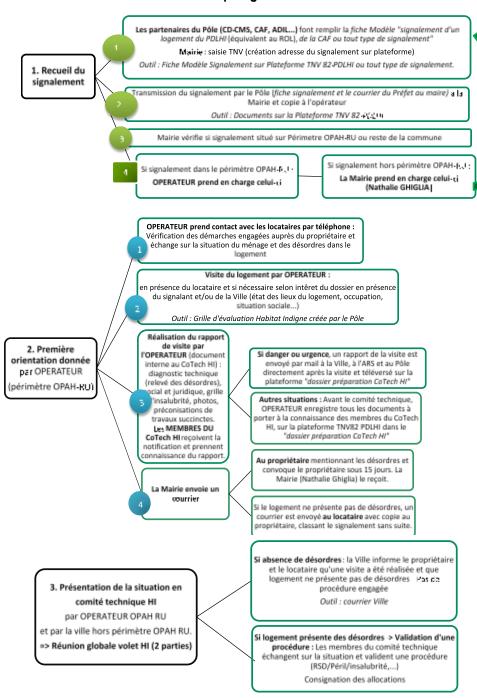
Pour les propriétaires occupants, la démarche permettra :

- Une aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou une dégradation très importante. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût les placent dans la catégorie des projets de travaux lourds,
- Une aide à la réhabilitation des logements insalubres nécessitant des travaux pour traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limité ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou au risque saturnin. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds,
- Une mobilisation des partenaires pour aider au financement de l'avance des travaux ou au paiement du reste à la charge du ménage (micro-crédit, fondation Abbé Pierre, prêts CAF...).

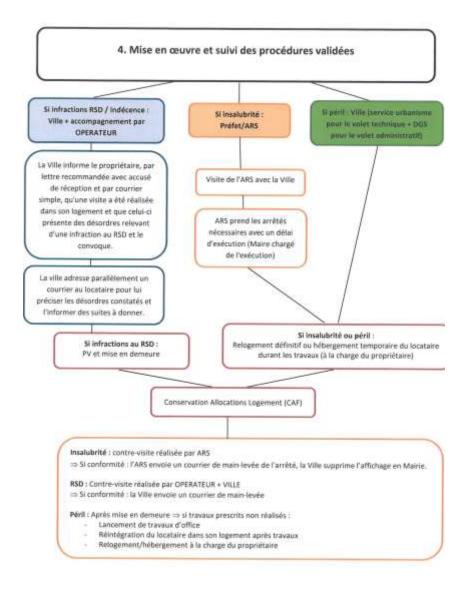
Le cas échéant, lorsque l'aide incitative ne peut être mobilisée ou si l'accompagnement incitatif n'aboutit pas favorablement, le signalement devra enclencher la mise en œuvre d'une procédure coercitive (arrêté d'insalubrité, péril ou infractions au Règlement Sanitaire Départemental) afin de contraindre les propriétaires concernés à réaliser les travaux.

La démarche à suivre est celle de la feuille de route élaborée par les partenaires lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU ci-après :

Feuille de route de repérage et de suivi des situations d'habitat indigne



Regu le 21/12/2018



CoTech

Membres CoTech HI: Pôle LHI, Mairie-élu référent-technicien OPAH-RU, CAF, ADIL, MSA, Maison des solidarités, ARS

Contenu CoTech HI: formaliser le rôle de chacun, l'articulation, échanger sur les nouveautés, valider les procédures, les points de blocages, les points forts à pérenniser.

Outil suivi des signalements Co Tech HI: tableau de suivi des situations commun à tous les membres du CoTech HI: en cours, closes, adresses à surveiller. Objectifs: centraliser les éléments/décisions.

Fréquence Co Tech HI: 3 à 4 réunions pas an (selon les besoins ET les situations rencontrées – Ex: danger) qui pourraient se tenir à la suite du CoTech OPAH-RU. Si un CoTech HI exceptionnel pour une situation urgente (danger) est organisé, a minima seront présents le Pôle HI, la Mairie, l'opérateur et l'ARS.

Feuille de route réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU (2017/2018) – Phases 1 et 2: URBANIS

Le diagnostic a mis en exergue la problématique des commerces transformés, souvent illégalement (non déclarés), en logements. C'est un phénomène croissant dans le centre ancien de Moissac qui génèrent d'autres problématiques notamment de sur-occupation, d'inconfort voire d'insalubrité de ces logements, de locaux impropres à l'habitation...

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Parallèlement aux actions précédemment énumérées, la Commune devra mener des vérifications des transformations d'usage déclarées/non déclarées de commerces en logements de fait, afin de s'assurer des conditions d'habitabilité.

Les procédures prises sur les immeubles, et les relogements s'il y a lieu, relevant du dispositif RHI-THIRORI seront suivies dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne par le futur opérateur et les partenaires associés.

3.4.2 Objectifs

Durant les 5 années du suivi-animation de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter les logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité avec le concours des aides de l'ANAH. Il est prévu de traiter :

- 10 logements très dégradés ou indignes, réhabilités par les propriétaires occupants dans le centre ancien de Moissac
- 30 par les propriétaires bailleurs dont 25 sur le centre ancien de Moissac et 5 au Sarlac.

Les indicateurs de mesure des résultats pour ce volet de lutte contre l'habitat indigne seront :

- nombre de situations traitées avec ou sans mobilisation de subventions dans le cadre de l'OPAH-RU.
- nombre de signalements,
- nombre de diagnostics,
- accompagnement à la recherche d'hébergement,
- sortie de procédures...

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude (entretiens agences/syndics...) n'a pas identifié de copropriété en situation de fragilité ou de dégradation avancée.

Globalement, les copropriétés sont plutôt bien gérées, par un syndic bénévole (c'est le cas surtout de celles situées en centre ancien) ou professionnel (au Sarlac).

Néanmoins, le diagnostic a mis en évidence la potentialité que 45 copropriétés sur la commune se trouvent dans une situation dite « fragile » (catégories C et D) dont 75% datent d'avant 1975². Il n'a pas été possible d'identifier précisément des copropriétés en difficulté et leurs problématiques.

Dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur, la Ville de Moissac et les partenaires devront maintenir une veille active pour repérer d'éventuelles copropriétés dégradées ou fragiles et agir dans le traitement de leurs problématiques.

Ce travail de veille passera par :

- La veille sur les copropriétés en difficulté par le biais du réseau d'acteurs et les données statistiques disponibles (MAGIC, registre d'immatriculation des copropriétés...),
- La mise à jour par la Commune de la liste copropriété (mise à jour des statuts),
- La mise en œuvre d'une réunion d'information à destination des syndics bénévoles et professionnels,
- La mise en place d'un partenariat avec l'ADIL du Tarn-et-Garonne pour accompagner juridiquement et

² Source : données MAJIC 2014, extrait de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

apporter des conseils aux syndics (rédaction règlement de copropriété, passage au statut de syndic professionnel...),

- La mobilisation des aides individuelles de l'ANAH pour la réalisation de travaux en parties privatives dans le cas de copropriétés non dégradées,
- La possibilité de rédiger un avenant à la convention OPAH-RU si une copropriété dégradée est identifiée afin de permettre de mobiliser l'aide au syndicat de copropriétaires (modalités à définir si le cas se présente) et l'accompagnement de l'opérateur.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Intégré au plan Climat, le programme Habiter Mieux est conforté pour la période 2018-2022, avec un objectif global de 75 000 logements, soit un financement de 15 000 logements supplémentaires en PO par rapport aux années précédentes.

Deux axes sont proposés :

- Habiter Mieux sérénité avec accompagnement obligatoire par l'opérateur. Il permet l'attribution d'une prime complémentaire conditionnée à un gain énergétique de 25 % entre avant et après travaux.
- Habiter Mieux agilité (nouvelle modalité de financement instaurée en janvier 2018) concerne les propriétaires occupants de maison individuelle qui souhaite réaliser une seule nature de travaux. L'artisan doit disposer de la labellisation RGE. Les dossiers « Habiter Mieux Agilité » ne seront pas traités dans le cadre de l'OPAH RU. Les contacts seront orientés vers le PRIS pour un éventuel dossier de demande de subvention en « diffus ».

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme "Habiter Mieux" seront conformes à la réglementation de l'ANAH.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH centre ancien 2012-2018 a permis d'apporter des améliorations et du confort thermiques dans 71 logements occupés par leur propriétaire et 38 logements locatifs. En moyenne, les gains énergétiques ont été, après travaux, de 43% chez les propriétaires occupants et de 63% dans les logements locatifs. Malgré ces effets, il demeure encore de très nombreux logements énergivores et inconfortables.

Ainsi, le diagnostic pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a mis en évidence la conjonction de tendances qui convergent pour démontrer un besoin important en amélioration thermique du parc de logement :

- Un parc de logements très ancien : 60% des logements de la commune ont été construits avant 1975 (date de la 1ere réglementation thermique).
- Des ménages vivant dans le centre ancien et le Sarlac avec de très faibles revenus : dans le centre historique et le centre est, le revenu médian s'élève respectivement à 13 593€ et 14 510€ alors qu'il est de 16 957€ à l'échelle de la Commune et de 18 689€ à l'échelle départementale. De plus, 41% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le centre historique et 35% dans le centre est.
- 48% des ménages propriétaires occupants de Moissac sont éligibles aux aides de l'ANAH. Parmi ces ménages éligibles, 77% vivent dans un logement dont la construction date d'avant 1975.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Dans le cadre de cette OPAH-RU, le maître d'ouvrage souhaite poursuivre son engagement dans la mise en œuvre du programme "Habiter Mieux".

L'équipe en charge du suivi-animation veillera à favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien.

La bonne prise en compte des performances thermiques initiales du bâti ancien devra permettre des préconisations de travaux adaptés, évitant des désordres éventuels.

L'équipe de l'OPAH-RU sera mobilisée pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habité Mieux,
- Améliorer les conditions de logement dans le parc locatif privé et permettre de réduire le coût des charges liées à l'énergie par des équipements et des logements plus économes, en leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sur le territoire de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Sont éligibles au programme national « Habiter Mieux », les ménages propriétaires occupants ou bailleurs remplissant les conditions définies par l'ANAH, s'ils :

- Disposent de l'assistance de l'opérateur mettant en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :
 - Assistance selon les besoins pour l'enregistrement de la demande en ligne sur la plateforme monprojet.anah.gouv.fr
 - Réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage,
 - Etablissement de scenarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique après travaux), en cohérence avec les ressources et capacités financières du ménage,
 - Aide à l'élaboration du projet et au montage des différents dossiers de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts et d'aides fiscales),
 - Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements réservés.
- Ont réalisé des travaux permettant une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement pour les propriétaires occupants et d'au moins 35% pour les propriétaires bailleurs (attestée par les évaluations énergétiques précédemment citées).

La Commune, maître d'ouvrage, les travailleurs sociaux du pôle des solidarités humaines, mais également de la CAF et de la MSA participeront au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Ce repérage donnera lieu à l'enregistrement, par le demandeur, sur la plateforme ANAH monprojet.anah.gouv.fr de la demande de subvention ou à défaut, par l'élaboration d'une fiche d'identification et de liaison. Cette fiche (ou tout autre support déjà utilisé par les acteurs du repérage) sera transmise à l'équipe d'animation qui se mettra alors en relation avec le demandeur.

Après information sur les aides pouvant lui être octroyées, il sera proposé au demandeur de réaliser une visite du logement avec élaboration d'un diagnostic de performance énergétique (évaluation énergétique) avant travaux et préconisation de travaux.

Un nouveau rendez-vous sera alors organisé, soit dans le cadre d'une permanence d'information, soit à son domicile, soit par téléphone afin de lui expliquer les éléments mis en évidence par le diagnostic.

Un retour de l'information sera fait vers les acteurs du repérage et, suivant le cas, un suivi conjoint de l'état d'avancement du dossier pourra être envisagé.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'objectif visé est d'aider à la réalisation de travaux de rénovation thermique de 145 logements sur la période de la présente convention et dans le cadre du dispositif "Habiter Mieux" dont 50 logements locatifs et 95 logements propriétaires occupants éligibles à une prime Habiter Mieux Sérénité. Parmi ces 145 dossiers traités, 20 logements feront l'objet d'une double thématique Energie/autonomie.

L'Etat, l'Agence nationale de l'Habitat et le Conseil Départemental apportent un concours financier aux prestations d'ingénierie et à la réalisation des travaux.

L'opérateur accompagne les projets définis dans le cadre du programme Habiter Mieux sérénité.

Les aides Anah, dont celles aux travaux réalisés par les propriétaires occupants, sont attribuées conformément aux modalités définies par le Conseil d'Administration de l'Agence.

Au titre des travaux, les primes du programme Habiter Mieux sont :

- d'un montant de 10% de la dépense plafonnée à 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes éligibles, à condition qu'il y ait un gain énergétique de 25% entre avant et après travaux,
- d'un montant de 10% de la dépense plafonnée à 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes, à condition qu'il y ait un gain énergétique de 25% entre avant et après travaux,,
- prime de 1 500 € par logement, pour les propriétaires bailleurs bénéficiant du programme, à condition qu'il
 y ait un gain énergétique de 35% entre avant et après travaux, et que le logement soit en classe énergie D
 après travaux.

La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah au propriétaire occupant ou bailleur :

- soit dans le cadre d'un projet de travaux portant exclusivement sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique (50 % pour les PO très modestes, 35 % pour les PO modestes ou 25% pour les bailleurs, du montant HT des travaux pris en compte dans la limite d'un plafond de 20 000 € pour les PO ou de 750€ HT le m² pour les bailleurs dans la limite de 60 000 €/logement ;
- soit dans le cadre d'un projet de travaux lourd (50 % des travaux HT dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € pour les PO et 35% pour les bailleurs, du montant HT des travaux pris en compte dans la limite d'un plafond de 1 000 HT le m² pour les bailleurs dans la limite de 80 000 €/logement.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Le propriétaire peut aussi bénéficier, selon conditions et modalités en vigueur, des aides de la **Région Occitanie** (éco- chèque de 1 500€ pour les propriétaires occupants et 1 000€ pour les bailleurs) et du crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Le **Conseil Départemental** intervient financièrement avec une aide de 300€ pour un PO Modeste et une aide 500€ pour un PO Très Modeste.

La **collectivité**, maitre d'ouvrage, abonde ses aides, en complément des aides de l'ANAH et selon les conditions définies par la réglementation ANAH en permettant l'octroi, selon la localisation du logement, des subventions suivantes :

Aides Ville de Moissac	Centre ancien	Sarlac	Quartiers intermédiaires
Propriétaires occupants	3 000€	2 000€	1 000€
Propriétaires bailleurs	15%	5%	0%

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

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée. Le diagnostic a mis en évidence la présence d'un parc de logement inadapté aux personnes à mobilité réduite dans le centre ancien et la forte population âgée sur les guartiers du Sarlac et Maroc/Poumel.

L'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie (handicap et dépendance) fait partie des priorités locales et nationales de l'ANAH.

Un soutien financier sera apporté par des subventions pour la réalisation de travaux permettant à l'occupant d'améliorer ses conditions de vie dans son logement et in fine de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur sa vie quotidienne.

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les subventions seront conditionnées selon le Programme d'Action Territorialisé en vigueur, en fonction :

- des ressources du ménage,
- sur présentation d'un justificatif d'handicap ou de perte d'autonomie (évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressources),
- du document technique permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins (rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou technicien compétent).

Un partenariat sera mis en place par l'opérateur pour informer et mobiliser les partenaires et acteurs sociaux œuvrant en faveur de ces ménages (CCAS, MDPH, caisses de retraite...). Des campagnes de communication seront menées en direction de ces ménages et des acteurs de terrain qui pourront faire remonter à l'opérateur des situations.

3.7.2 Objectifs

Durant les 5 années de l'OPAH-RU, les partenaires s'engagent pour le financement des travaux pour l'autonomie de la personne.

Les objectifs visent à aider 25 propriétaires occupants sur les 5 ans, soit 5 annuellement.

Ces objectifs n'incluent pas les dossiers mixtes.

Un bilan de l'opération sur cette thématique pourra être réalisé au regard du nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention, de leur localisation géographique et du profil des ménages aidés.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'insalubrité, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la personne âgée ou handicapée et leur maintien à domicile, ainsi que la production de logements locatifs sociaux ou très sociaux sont les enjeux essentiels de l'OPAH-RU.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur, les structures sociales ainsi que l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce domaine ou en lien avec des ménages en difficulté, afin .

- de repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique.
- d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations,
- d'inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements pour personnes âgées ou handicapées.
- d'accompagner dans les démarches ces ménages.
- de trouver les solutions économiques pour permettre aux propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable.
- de mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire,
- de mobiliser les dispositifs existants via le PDALPD ou le FSL,
- de repérer et d'accompagner les copropriétaires en difficulté.

Des démarches d'information sur le conventionnement mais également sur la maîtrise des coûts énergétiques seront menées afin d'inciter massivement les propriétaires de logements locatifs à réhabiliter leur logement ainsi, de manière inhérente, à réduire les charges énergétiques de leur locataire.

Par ailleurs, afin de permettre l'engagement de travaux par des propriétaires les plus modestes, des prêts sociaux pourront être sollicités (prêt de la Fondation Abbé Pierre, prêt parcours confiance, Prêt Groupe Midi Habitat 81/82...).

3.8.2 Objectifs

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le centre ancien de Moissac est doté d'un patrimoine architectural riche, atout touristique majeur du secteur. Il est primordial de considérer les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti parallèlement à l'amélioration du parc de logements.

D'une manière transversale, la mise en valeur du patrimoine sera un souci permanent, l'opérateur veillera à encourager les bonnes pratiques et leur prise en compte dans les projets de réhabilitation. Cette attention est d'autant plus nécessaire que le centre ancien est en SPR, et qu'à ce titre, le prestataire se devra d'observer les préconisations du document opposable.

L'opérateur accompagnera la Commune dans ce sens afin de garantir la pérennité des réhabilitations et le respect des qualités architecturales, tout en veillant aux enjeux définis dans le Plan Climat. Un partenariat sera établi pour

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

travailler avec les services de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et le CAUE pour promouvoir des réhabilitations de qualité, respectueuses du bâti et conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Ce travail passe par :

- Le conseil de l'opérateur dans l'utilisation des matériaux, sur l'intervention en bâti ancien (inertie des parois, isolation respirante, écologique...),
- L'orientation vers le service urbanisme de la Communauté de Communes Terres des confluences/Mairie de Moissac pour la déclaration préalable de travaux ou le dépôt d'un permis de construire,
- La sensibilisation des artisans au respect du bâti ancien, à la réglementation d'urbanisme (des journées d'information seront proposées).
- Le repérage des infractions qui portent atteinte à la qualité architecturale du bâti ou qui induisent des situations d'indécence des logements, de locaux impropres à l'habitation... (absence de déclaration de travaux, transformation non déclarée de commerces en logements...) par la police municipale, en lien avec le service urbanisme et l'opérateur.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier environ 180 bâtiments présentant des façades à requalifier dont environ 50 sont en très mauvais état. La Commune a donc souhaité poursuivre ses efforts de requalification des façades via une opération façade redéfinie permettant la mobilisation d'aides incitatives et d'un accompagnement par l'opérateur.

Les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront concorder avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (actuellement en cours de révision) et la future Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (en cours de validation).

3.9.2 Objectifs

L'opération façade prévoit notamment la réhabilitation de 7 façades par an dans le centre ancien de la Ville. Ses aides pourront accompagner les aides de l'ANAH mais elles seront aussi mobilisables sans projet de réhabilitation intérieure du logement.

Dans le cadre du label Grands site Occitanie et du label ville d'arts et d'histoires depuis 2012, la ville de Moissac s'est engagée à conserver et valoriser son patrimoine architectural en s'appuyant sur la richesse et la diversité de son patrimoine monumental et paysager.

Les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU contribueront à poursuivre cette dynamique.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Les opérations de réhabilitation de l'habitat de type OPAH impactent positivement l'économie locale, en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux, les agences immobilières...

L'OPAH centre ancien 2012-2018 a ainsi généré plus de 4 millions d'euros de travaux, dont 60% ont été réalisés par des entreprises du bâtiment de Moissac. De surcroît, la possibilité de subventions a permis à quelques propriétaires d'acquérir des biens dans le secteur de l'opération et de bénéficier d'aides notamment pour remettre sur le marché locatif des logements vacants et dégradés.

L'impact a donc été positif. En outre, des professionnels du bâtiment ont pu faire remonter à l'opérateur des situations de ménages susceptibles de bénéficier des aides pour entreprendre des travaux dans leur logement.

Malgré ces réussites, quelques difficultés ont été identifiées, en particulier après les premières années d'opération : difficultés à trouver des artisans pour la réhabilitation des façades ou pour certains postes de travaux à l'intérieur

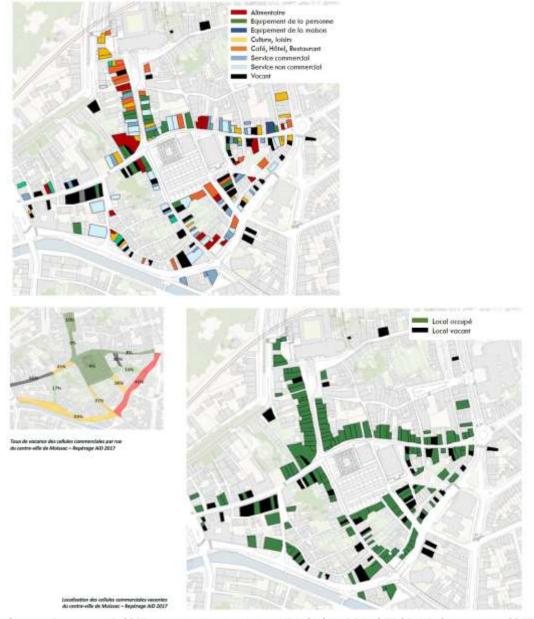
Regu le 21/12/2018

des logements. De leur côté, les artisans ont fait remonter des difficultés et freins, en centre ancien, notamment, d'accès, des contraintes techniques et réglementaires.

Concernant les commerces, le centre-ville de Moissac connait une certaine dévitalisation, portée par une vacance des commerces (en particulier en rez-de-chaussée d'immeubles, rendant tout l'immeuble vacant lorsque l'unique accès aux étages se fait par le commerce). La pérennité des activités historiques questionne également. Pourtant il est important que les autres problématiques soient traitées parallèlement à l'OPAH-RU. La réhabilitation des logements et l'amélioration des conditions d'habiter des moissagais ne suffira pas à redynamiser le centre-ville. D'autres leviers doivent être actionnés pour porter un véritable projet de territoire.

Selon l'étude urbaine réalisée en 2017/2018 « L'hypercentre de Moissac compte 220 cellules commerciales de rezde-chaussée. En 2013 la vacance commerciale était de 15%. Elle atteint aujourd'hui un niveau alarmant de 28%, représentant près de 60 boutigues vides. ».

Organisation spatiale de l'offre et de services du centre-ville de Moissac et vacance des cellules commerciales

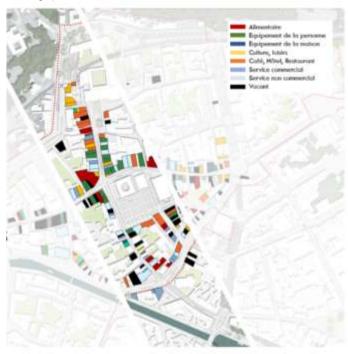


Source: Repérage AID 2017, extrait de l'étude urbaine, URBICUS/AARP/INGEROP/AID Observatoire, 2017/2018

L'étude urbaine suggère des pistes d'actions à mettre en œuvre pour la revitalisation commerciale du centre-ville de Moissac :

- « resserrer sans nostalgie les circuits marchands du cœur de ville pour le rendre plus fort et plus lisible, accompagner les entreprises et l'immobilier de commerce dans leur adaptation au commerce de demain, et mobiliser et gérer chirurgicalement le foncier commercial stratégique en cas de défaillance du privé,
- conserver ou y réimplanter des fonctions médicales (2/3 des spécialistes en France sont aujourd'hui en cliniques ou en maisons médicales en périphérie) et des services publics, y maintenir la culture, le cinéma (en France 1 sur 2 est déjà en périphérie),
- améliorer le confort et l'accessibilité, gérer le stationnement, traiter les espaces publics pour encourager la déambulation, déployer des terrasses, soutenir et moderniser les marchés,
- rénover et adapter l'habitat pour qu'il réponde mieux aux attentes des familles et des jeunes actifs,
- valoriser le patrimoine, animer la ville, créer l'événement,
- et surtout travailler le positionnement alternatif et singulier du centre-ville. »

Parmi les pistes d'actions proposées, 6 actions opérationnelles ont été retenues suivant une trame marchande stratégique.



6 ACTIONS

- Affirmer une stratégie de développement commercial à la bonne échelle,
- Identifier, assumer et organiser un parcours marchand resserré et lisible,
- Enrayer la vacance commerciale et adapter l'immobilier sur ce parcours marchand,
- Accompagner l'adaptation de l'offre de commerce, d'horaires et de services aux clients d'aujourd'hui et de demain,
- Construire une promesse, une expérience client singulière, de qualité et de plaisir, une récompense pour le visiteur du centre-ville,
- Organiser les conditions collaboratives du déploiement de cette stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville.

Source: Repérage AID 2017, extrait de l'étude urbaine, URBICUS/AARP/INGEROP/AID Observatoire, 2017/2018

3.10.2 Objectifs

Au démarrage de l'opération et au cours de celle-ci selon les besoins, des actions de sensibilisation et d'information à destination des professionnels du bâtiment et de l'immobilier seront conduites.

L'objectif de ces actions est d'informer sur l'OPAH-RU, de conforter un réseau d'acteurs qui œuvrent pour la réhabilitation du bâti, de sensibiliser à l'utilisation de matériaux adaptés aux différents types de bâti, de rappeler les démarches réglementaires à entreprendre, d'échanger sur les pratiques et difficultés rencontrées afin de déployer des solutions, dans la mesure du possible.

La chambre des métiers et de l'artisanat et la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (liste non exhaustive) seront étroitement associées à ces actions.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Sur 5 ans, les objectifs globaux sont évalués à 170 logements minimum, répartis comme suit :

- 120 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

En outre, des objectifs sont définis pour mener des actions d'accompagnement de la Ville de Moissac. Celles-ci permettent la mobilisation de primes et subventions selon conditions. Une enveloppe budgétaire de la Ville est réservée pour ces actions à hauteur de 50 000€ par an.

Les objectifs annuels sont de :

- 4 primes accessions
- 6 primes vacances
- 7 immeubles relevant d'amélioration des façades

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

Les objectifs globaux sont évalués à 170 logements minimum, répartis comme suit :

- 120 logements occupés par leur propriétaire
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Les dossiers propriétaires bailleurs sont à prioriser sur le QPV du centre ancien qui fait l'objet d'un objectif de revitalisation soutenu par de nombreux dispositifs (NPNRU, Bourgs centres Occitanie).

Une ventilation de ces objectifs annuels a été précisée par secteurs géographiques de la manière suivante :

- Centre ancien : 12 logements occupés par leur propriétaire et 8 logements de propriétaires bailleurs,
- Sarlac: 7 logements occupés par leur propriétaire et 2 logements de propriétaires bailleurs,
- Quartiers intermédiaires Maroc/Poumel : 5 logements occupés par leur propriétaire et 0 logement de propriétaires bailleurs.

Même si cette ventilation n'est pas à respecter scrupuleusement, l'opérateur et la collectivité devront être attentifs aux résultats par secteur afin de prioriser les quartiers de la politique de la Ville (centre ancien et Sarlac) et de garantir l'équilibre entre ces trois secteurs.

082-2182011 Tableau des objectifs quantitatifs déta llés en annexe N°2

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux Sérénité»

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	24	24	24	24	24	120
 dont logements indignes/très dégradés 	2	2	2	2	2	10
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	17	17	17	17	17	85
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	5	5	5	5	25
Logements de propriétaires bailleurs	10	10	10	10	10	50
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0
Total des logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux	29	29	29	29	29	145
PO Habiter Mieux	19	19	19	19	19	95
PB Habiter Mieux	10	10	10	10	10	50
 dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC 	0	0	0	0	0	0

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Dans le cadre de l'OPAH centre ancien 2012-2018, un travail est engagé pour mobiliser des subventions pour un projet locatif en maitrise d'ouvrage d'insertion (MOI) porté par l'association Un logement pour revivre au 5 rue Gambetta.

Du fait de cette maitrise d'ouvrage d'insertion, le projet mobilise des subventions exceptionnelles à engager sur l'année 1 de l'OPAH-RU.

Le projet a reçu un avis favorable de la CLAH du 4 octobre 2018. Il comprendra la création et la réhabilitation de 6 logements. A la sortie, les logements seront conventionnés avec l'ANAH en loyers très sociaux.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels ANAH (y compris programme Habiter mieux)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour la durée de l'opération sont de 2 260 440 €, soit 452 088 € par an, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
dont aides aux travaux	395 128	395 128	395 128	395 128	395 128	1 975 640
dont l'ingénierie suivi animation	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	187 500
Dont ingéniérie AMO	19 460	19 460	19460	19460	19460	97300

En complément de ces engagements prévisionnels, l'ANAH engagera en 2019 pour le projet locatif de *l'association* un logement pour revivre, situé au 5 rue Gambetta, une enveloppe totale de subventions estimée à 300 000-350 000€.

Regu le 21/12/2018

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Commune de Moissac :

- → assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et la mise en place d'une équipe opérationnelle chargée d'animer et de suivre le dispositif, conformément au marché passé avec celle-ci, dont les missions sont décrites à l'article 7 § 7.2.
- ⇒ assure le financement de l'animation-suivi de l'OPAH-RU confiée à un bureau d'étude représenté par Monsieur Madame (xxx), dont le montant de l'enveloppe prévisionnelle réservée à l'opération s'élève à 75 000 € HT € par an

Par ailleurs, en ce qui concerne les aides apportées par la commune, elles interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la municipalité dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les conditions relatives aux aides de la Ville et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, les niveaux des aides maximum de la Commune de Moissac sont :

Aides à destination des propriétaires occupants	Centre ancien	Sarlac	Quartiers intermédiaires
Logements indignes ou très dégradés	20%	10%	5%
Autonomie	20%	10%	5%
Précarité énergétique	3 000€	2 000€	1 000€
Mixte précarité énergétique + autonomie	20% + 3 000€	10% + 2 000€	5% + 1 000€

Les aides villes sont cumulables selon le projet (exemple : LHI/autonomie).

Aides à destination des propriétaires bailleurs	Centre ancien	Sarlac	Quartiers intermédiaires
Logement indignes ou très dégradés	15%	5%	0%
Logements moyennement dégradés	15%	5%	0%
Précarité énergétique	15%	5%	0%

Il est convenu que conformément à la réglementation de l'ANAH, les aides de la Ville se calculent <u>sur le montant</u> <u>HT des travaux subventionnables.</u>

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

En complément de ces aides, la Commune intervient sur des aides spécifiques liées aux actions d'accompagnement attribuant, sous conditions :

- une prime de 2 000 € pour la remise sur le marché d'un logement vacant
- une prime de 2 000 € pour les accédants à la propriétaire dans le périmètre de l'OPAH-RU
- une subvention pour la réhabilitation des façades.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 205 100 € par an soit 1 025 500 € sur 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 : 2019	Année 2 : 2020	Année 3 : 2021	Année 4 : 2022	Année 5 : 2023	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €				
Dont aides aux travaux (hors actions d'accompagnement)	134 850	134 850	134 850	134 850	134 850	674 250
Dont aides à l'ingénierie	20 250	20 250	20 250	20 250	20 250	101 250

En complément de ces engagements prévisionnels, la Ville de Moissac réservera des fonds en 2019 (non définis) pour le projet locatif de l'Association un logement pour revivre, situé au 5 rue Gambetta, une réflexion sera alors menée pour en déterminer les montants.

En complément, la Ville prévoit un budget spécifique de 50 000€ par an (soit 250 000€ sur 5 ans) pour financer les actions d'accompagnement suivantes :

- Opération façade,
- Prime accession,
- Prime remise sur le marché d'un logement vacant.

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

5.-3.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne

Une aide financière annuelle du Conseil Départemental sera versée à la Commune de Moissac à hauteur de 15% maximum du coût TTC (plafonnée à 135 600€/an) correspondant au financement de l'ingénierie du suivi-animation par l'opérateur, soit 67 500 € (estimation) pour les 5 années.

Par ailleurs, en ce qui concerne les aides apportées par la commune, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH, mais découlent aussi de la réglementation mise en place dans le Programme d'Actions Territorial (PAT) du Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne actualisé chaque année.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Les conditions relatives aux aides de la Ville et les taux de subvention maximum sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques du Conseil Départemental et de l'engagement des différents partenaires.

Les aides du Conseil Départemental sont destinées aux propriétaires occupants et interviennent en complément des aides de l'ANAH. A la signature de la présente convention, les niveaux des aides maximum du Conseil Départemental sont :

- Pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, une prime de 1 500€, ; cette prime est cumulable avec la prime énergétique
- Pour les projets « Habiter Mieux », une prime de 500€ pour les ménages aux revenus très modestes et de 300€ pour les ménages modestes,
- Pour les travaux d'autonomie, une subvention de 10% du montant de la subvention ANAH, plafonnée à 500€.

Dans le cas d'un dossier associant les deux thématiques énergies et autonomie, les deux aides peuvent être cumulées.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental à l'opération est de 30 500 €/an soit 152 500€ sur 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 : 2019	Année 2 : 2020	Année 3 : 2021	Année 4 : 2022	Année 5 : 2023	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €				
Dont aides aux travaux	17000	17000	17000	17000	17 000	85000
Dont aides à l'ingénierie	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	67 500

5.3.3. Montants prévisionnels de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la **Région** en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de 1 500 €.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers <u>directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du</u> démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de 38 500 € par an, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 : 2019	Année 2 : 2020	Année 3 : 2021	Année 4 : 2022	Année 5 : 2023	Total
AE prévisionnels	38 500 €	38 500 €	38 500 €	38 500 €	38 500 €	192 500€
Dont aides aux travaux	38 500 €	38 500 €	38 500 €	38 500 €	38 500 €	192 500 €

5.3.4. Montants prévisionnels de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la ville, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre de l'OPAH RU/RHI de la ville de Moissac.

La Caisse des Dépôts pourra intervenir en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH RU de Moissac dans la limite de 25% du montant HT de la mission et à la même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

La Caisse des Dépôts pourra également cofinancer si nécessaire des études préalables et pré-opérationnelles de restructuration urbaine complémentaires.

Les modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les maîtres d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents et des enveloppes disponibles.

_	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €				
Dont aide à l'ingénierie	xx	xx	XX	xx	xx

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Article 6 - Engagements complémentaires

6.1 Engagements de la SACICAP MIDI HABITAT

6.1.1 Modalités d'intervention de la SACICAP MIDI HABITAT

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

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

L'intervention de MIDI HABITAT prendra la forme du préfinancement des aides publiques et/ou de prêts finançant le reste à charge, sans intérêts, dont les modalités d'attribution et de remboursement définies par convention, seront compatibles avec les ressources des populations bénéficiaires.

MIDI HABITAT s'engage à affecter une enveloppe de 950 000 euros, soit un budget de 237 500 euros pour l'année 2019, 237 500 euros pour l'année 2020, 237 500 euros pour l'année 2021 et 237 500 euros pour l'année 2022, à due concurrence de l'utilisation progressive constatée par la mise en place des prêts aux bénéficiaires entrant dans le cadre des Missions Sociales.

Les Missions Sociales consenties dans le présent cadre conventionnel sont exclusivement réservées aux propriétaires occupants et une attention particulière sera portée aux demandes formulées par les propriétaires occupants habitant dans les territoires concernés par le plan Action Cœur de Ville.

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

6.1.2 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 :

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

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 supérieur au montant de ou des subventions effectivement perçue(s), la différence pourra faire l'objet d'un prêt Missions Sociales au propriétaire bénéficiaire de la subvention, selon les conditions prévues à l'article 2 ci-après.
- 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.

2- Prêt Missions Sociales

Un prêt « travaux » Missions Sociales sans intérêts peut être octroyé par la SACICAP MIDI HABITAT, ou l'organisme qu'elle aura désigné, en complément des subventions afin de prendre en compte les travaux restant à la charge des propriétaires occupants.

LA SACICAP MIDI HABITAT:

- Soumettra à son Comité d'Engagement les dossiers proposés par le ou les opérateurs habilités au titre du présent contrat. Le Comité d'Engagement décidera d'accorder ou non le prêt et fixera son montant, sa durée et sa garantie.
- Rendra compte des décisions du Comité d'Engagement et des caractéristiques des prêts attribués du ou des opérateurs habilités au titre du présent contrat.

⇒ Caractéristiques du Prêt Missions Sociales :

Taux : sans intérêts 0%Durée maximum : 20 ans

Montant : 20 000 €

- Garantie : sans hypothèque ou garantie équivalente

- Assurance emprunteur : facultative

- Frais de gestion : 150 €

Remboursement par prélèvementsRemboursement anticipé : sans frais

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.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

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 du Prêt Missions Sociales et/ou de l'avance des subventions dans leur intégralité.

⇒ Les Ménages bénéficiaires

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

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

⇒ Engagement du bénéficiaire

En contrepartie de l'engagement de financement de la SACICAP MIDI HABITAT, le bénéficiaire du prêt « 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 du prêt « Missions Sociales » correspondant au financement des travaux dans l'attente du déblocage des aides et/ou subventions.
- II. Donner autorisation de prélèvement des échéances de remboursement du prêt « Missions Sociales » auprès de la SACICAP MIDI HABITAT ou par l'organisme ayant accordé le prêt.
- III. Faire effectuer les travaux prévus dans les devis transmis pour sa demande de prêt « Missions Sociales ».
- IV. Rendre destinataire la SACICAP MIDI HABITAT du dossier pour lequel le Ménage sollicite un prêt. Elle ne devra pas en faire un usage autre que celui correspondant à l'action objet du présent contrat.

⇒ 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 a confié la gestion de ses prêts « Missions Sociales » au titre de cette convention à la SACICAP BOURGOGNE NORD dont le siège social est situé 7 boulevard Rembrandt à DIJON (21000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 015 950 173 00029. Elle 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.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

6.2 Engagements complémentaires de la Ville de Moissac

La Ville de Moissac met à disposition du prestataire les documents nécessaires à la bonne réalisation du suivianimation de l'opération.

En lien avec l'opérateur, le service de la communication de la ville facilitera les projets d'informations du public (mise en ligne des informations sur les jours de permanence, élaboration des articles dans le Moissac Mag, édition plaquette d'information...).

Elle s'engage à apporter son concours dans la mise en œuvre de l'accueil du public, en mettant à disposition de l'opérateur, un local pour la tenue des permanences du public.

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination entre les différents partenaires. Il s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution de la mission par le prestataire en charge du suivi-animation.

Il contribue à la réalisation des objectifs du dispositif par le biais des missions du service de la Ville en charge de l'OPAH-RU. Ainsi, il assurera :

- la coordination générale du dispositif et le suivi avec l'opérateur,
- la communication générale sur le dispositif et les éventuelles actions de communication spécifiques (par exemple : journée bleue...),
- la coordination entre l'OPAH-RU, le projet urbain tel qu'élaboré dans la convention ANRU et toutes les autres actions en faveur de l'habitat, de la redynamisation des quartiers de la politique de la ville...
- le lien entre l'OPAH-RU et les dispositifs réglementaires qui pourront s'appliquer sur le périmètre de l'OPAH-RU : PPRI, AVAP...

7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer 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 partenariats. Au vu des résultats quantitatifs et qualitatifs communiqués par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les (ré)orientations stratégiques si nécessaire. Le comité de pilotage réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la présente convention <u>au moins une fois par an</u> à l'occasion du bilan annuel de l'opération.
- Le **comité technique**, qui se réunira <u>au moins tous les 3 mois.</u> Il pourra être amené à rendre un avis sur

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier sur la forme des actions publiques à mobiliser pour le traitement des logements indignes.

En fonction des thèmes traités et des besoins spécifiques (lutte contre l'habitat indigne, relogement...), des représentants des institutions, structures et personnes concernées par ces thématiques et problématiques pourront y être associés.

Les réunions de suivi seront organisées par le chef de projet NPNRU.

Les comités techniques permettront un bon niveau d'échange d'information et d'inter-action entre les différents acteurs et partenaires en tant que de besoin (DDT, ABF, PDLHI, ARS, bailleurs HLM, Action logement, actions en faveur du commerce, opérateurs privés, Groupe Midi Habitat Groupe,...)

Des réunions de coordination technique permettront un suivi pertinent de la localisation de la production de logement locatif social aussi bien du parc privé que public, et de la production de logements à loyers libres, dans l'optique d'une mixité sociale cohérente, adaptée aux besoins des ménages sur place et à accueillir, et à l'objectif de revitalisation du centre ancien traduit dans le projet NPNRU.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Conformément au Code des marchés publics, le maître d'ouvrage a retenu comme équipe opérationnelle le bureau d'études (à définir) afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'équipe d'animation réalisera l'ensemble des prestations relatives à l'accompagnement des propriétaires occupants modestes et très modestes, et des propriétaires bailleurs, afin de bénéficier des dispositions liées à l'OPAH-RU :

- Information et mobilisation des propriétaires,
- Information et animation des partenariats,
- Assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication,
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires (en faisant appel à ses compétences techniques, iuridiques, fiscales, sociales...),
- Visite des logements, étude des projets, réalisation des évaluations (énergétiques, dégradation...) et montage des dossiers de demande de subvention, y compris les dossiers dans le cadre des actions d'accompagnement de la ville
- Contribution aux actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (et aux questions de relogement) dans le cadre du suivi-animation,
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement de la ville (façade, accession, prime vacance),
- Suivi et évaluation de l'opération.

L'équipe d'animation veillera à la bonne coordination entre l'OPAH-RU, les actions d'accompagnement et les autres dispositifs (schéma directeur 2018/2035 du projet urbain, dispositif RHI-THIRORI, AVAP, PPRI...).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

L'opérateur assurera les missions suivantes sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU :

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

⇒ Information, communication, sensibilisation et formation

1- Information et communication sur l'OPAH-RU

- Le prestataire aura à charge l'accompagnement de la collectivité pour suivre le plan de communication qui aura été validé par le comité de pilotage. 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.
- Informer les propriétaires, les occupants, les syndics ou administrateurs judiciaires, les agences immobilières et les conseils syndicaux concernés, des actions entreprises dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Assurer des permanences auprès de la population qui seront tenues dans un local mis à disposition par la collectivité.
- Proposer et diffuser des supports d'information générale ou technique, la participation à des évènements publics et proposer une présentation régulièrement actualisée de l'OPAH-RU.
- <u>2- Information, sensibilisation et formation</u> sur les problématiques fréquemment rencontrées en habitat ancien ou sur les évolutions réglementaires de la construction et de l'urbanisme.

3- Participation aux événements spécifiques

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques ou photographiques et invitation à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

⇒ Conseil et assistance aux propriétaires (et locataires)

D'une manière générale, l'opérateur aura une mission d'évaluation du logement, de conseil et d'assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, architectural, financier et juridique. En fonction des situations rencontrées, l'ADIL, la CAF, ... seront associés et mobilisés.

L'accompagnement technique se fera sur la base d'une visite à domicile et d'une évaluation de l'état des logements et immeubles (selon les grilles ANAH), avec notamment une évaluation thermique et selon le respect des normes d'habitabilité.

La présence au sein de l'équipe opérationnelle d'une ingénierie technique connaissant les problématiques rencontrées sur du bâti ancien permettra de sensibiliser, d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation de leurs projets, de les guider dans la désignation d'éventuels maîtres d'œuvre, de contrôler le respect des devis et la bonne réalisation des travaux.

L'opérateur incitera à la réalisation de programmes globaux de réhabilitation et aidera à l'élaboration d'un projet de travaux sur la base de diagnostics techniques, sociaux et financiers.

A l'attention des propriétaires bailleurs, l'opérateur :

- Etablira un montage financier prévisionnel leur permettant d'effectuer leur choix en termes de travaux et/ou de conventionnement au regard notamment des conséquences des travaux sur les loyers futurs prévisionnels et des aides à la personne correspondantes.
- Examinera avec les propriétaires toutes solutions de maintien dans les lieux des locataires en cas de difficultés financières.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Une attention particulière sera apportée à l'information diffusée auprès des propriétaires bailleurs. En effet, les modalités de conventionnement et les conditions de défiscalisation ont été sensiblement modifiées par le décret du 5 mai 2017.

L'opérateur en charge du suivi animation informera les propriétaires bailleurs sur les différentes possibilités données, suite au conventionnement d'un logement avec l'ANAH. Les dispositifs liés à l'intermédiation locative seront présentés, ainsi que les associations agréées dans le département pour assurer ces missions.

Le partenariat renforcé entre l'ANAH et Action Logement sera également expliqué aux propriétaires.

Le dispositif le plus adapté aux besoins du territoire sera mis en avant par l'opérateur, en fonction des besoins recensés.

Afin de faciliter l'accès, par Action Logement, des données relatives aux logements PB dans le département, le Conseil Départemental adresse systématiquement la liste des dossiers agréés en CLAH à la personne référente « action logement » dans le département.

Les plans de financement et la nature des aides financières devront être clairement exposés. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant le remboursement (vente...) devront également être expliquées.

⇒ Montage des dossiers de financement, pré-financement et suivi

Dans l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, l'opérateur informera les propriétaires sur les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre et assurera le montage et le suivi des dossiers de demande de subventions auprès des différentes instances ainsi que le montage et le suivi des dossiers de préfinancement.

Montage, dépôt et suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde des subventions pour tous les dossiers engagés durant la période de validité de la convention, jusqu'à la fin du contrat du bureau d'études, pour les subventions de l'ANAH, du Conseil Régional et de la Commune.

Il sensibilisera notamment les propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés.

⇒ Missions relevant de la lutte contre l'habitat indigne et indécent dans le périmètre de l'opération

L'opérateur suivra la feuille de route élaborée avec les partenaires (Cf : Article 3.4) :

- alertera le maître d'ouvrage sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation.
- contribuera au suivi des signalements et des procédures en lien avec la Mairie, le PDLHI et les partenaires sociaux.
- accompagnera et suivra les procédures de lutte contre l'insalubrité dans le périmètre de l'OPAH-RU, devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ANAH ou, selon les cas, sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat,
- veillera et participera aux dispositifs de suivi (comité technique),
- accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne,
- en cas de carence des propriétaires et des exploitants, accompagnera les services dans la réalisation de travaux d'office,

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

- à chaque fois que nécessaire, estimera le nombre d'hébergements ou de relogements à prévoir, leur durée et coût prévisionnel et accompagnera les familles lors des différentes étapes, en lien avec les acteurs sociaux du territoire (CCAS, MDS,...)
- dans le cadre de la lutte contre le saturnisme et autres nouvelles thématiques d'évolution règlementaire (hors injonction préfectorale), accompagnera les propriétaires dans la réalisation des travaux d'éradication du plomb,
- dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, signalera toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme et établira un rapport succinct permettant aux services de porter plainte auprès du procureur de la République,

⇒ Lutte contre les déperditions d'énergie, mise en valeur du patrimoine architectural et requalification durable du patrimoine

L'opérateur devra appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

L'équipe opérationnelle :

- interviendra auprès des ménages en situation de précarité énergétique, susceptibles de relever du programme «Habiter Mieux» de l'ANAH, en effectuant un repérage et en réalisant un accompagnement,
- accompagnera les propriétaires dans la recherche d'économies de charges et la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie,
- veillera à ce que la mise en valeur et le respect du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification en lien avec les partenaires compétents (ABF, CAUE, service urbanisme de la Communauté de Communes Terres des Confluences et de la Commune).

⇒ Accompagnement social

L'opérateur réalisera un accompagnement social des ménages en cohérence avec les objectifs visés par l'OPAH-RU, et notamment le maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants, et la décence des logements.

Il recherchera des solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes (Groupe Midi Habitat 81/82, Fondation Abbé Pierre...).

Il sensibilisera aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire, en lien avec l'ADIL.

⇒ Lien avec le RHI-THIRORI

L'opérateur OPAH-RU fera le lien avec l'étude RHI-THIRORI et en particulier, avec les immeubles identifiés. Il devra informer le maître d'ouvrage s'il reçoit des informations au sujet de ces immeubles ou s'il est contacté par l'un des propriétaires. Ces éléments pourront ainsi être pris en compte lors d'une future étude de calibrage.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Indicateurs de fonctionnement

Nombre de contacts

Nombre de logements visités, diagnostiqués

Ratio de transformation des contacts en réalisations

Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impact des actions de communication, réunions, mailings, boîtage...

Mesure des effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalements partenaires sociaux...)

Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non

Mesure des effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention

Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires

Mesure des effets sur l'immobilier

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 des logements avant travaux, nombre de nouveaux accédants en centre-ville avec demande d'aide.

Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants, niveaux de loyer des logements produits, type de réhabilitation, requalification d'immeubles comportant un commerce sans accès indépendant.

Mesure des effets 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

Localisation des projets et analyse des secteurs/rues requalifiés ou en perte d'attractivité

Indicateurs économiques et financiers

Coûts de réhabilitation au m²

Coût des travaux

Répartition des financements par financeur : subventions accordées, accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux

Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du bâtiment : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'opération, localisation des entreprises

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Effets démographiques et sociaux

Nombre et type de logements conventionnés

Nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux

Caractéristiques des nouveaux ménages

Caractéristiques socio-démographiques des bénéficiaires de subventions

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et axes d'amélioration de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentés lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats en cohérence avec la maîtrise d'ouvrage et sa stratégie.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pour les réunions (comités techniques, ...).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au comité de pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Ces bilans pourront également faire l'objet de rendus cartographiques, lorsque cela permet de visualiser des tendances notamment.

Le bilan annuel analysera les indicateurs mentionnés dans l'article 7.3.1.

Le bilan final de l'opération devra être présenté, au comité de pilotage en fin de mission. Il sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Il devra notamment:

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

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

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Chapitre VI - Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droit.

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.

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

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 du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa			
Pour le maître d'ouvrage,	Pour l'État,	Pour	l'Anah,
Autres partenaires			

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE Regu le 21/12/2018

Annexes

Annexe 1. Liste des rues dans l'opération

Annexe 2. Tableau détaillé des objectifs quantitatifs

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

Annexe 1. Liste des rues dans l'opération : le détail avec numéros de rues seront indiqués à l'opérateur

Allées Marengo	Promenade Sancert
Allées Montebello	Quai Antoine Hébrard
Avenue de Gascogne	Quai Charles de Gaulle
Avenue de l'Uvarium	Quai du Vieux Port
Avenue du Docteur Rouanet	Quai Ducos
Avenue du Président René Coty	Quai Duprat
Avenue du Sarlac	Quai Magenta
Avenue Henri Cayrou	Rue André Abbal
Avenue Jean Jaurès	Rue Antoine Bourdelle
Avenue Pierre Chabrié	Rue Armand Viré
Avenue Victor Hugo	Rue Baptiste Marcet
Boulevard Alsace-Lorraine	Bassin du Canal
Boulevard Camille Delthil	Rue Cabanès
Boulevard du Lycée	Rue Caillavet
Boulevard du Quercy	Rue Crochue
Boulevard du Lycée	Rue Daubasse
Boulevard Lakanal	Rue de Casablanca
Boulevard Léon Cladel	Rue de Delbessous
Boulevard Pierre Delbrel	Rue de l'Abbaye
Ilot Sainte-Catherine	Rue de l'Ange
Chemin des Abeilles	Rue de l'Escauderie
Impasse Baptiste Marcet	Rue de l'Hôpital
Cul Roussol	Rue Pierre-Paul Riquet
Impasse de l'Ange	Rue Bourse
Impasse de la Concorde	Rue de la Chasse
Impasse des écoles du Sarlac	Rue de la Concorde
Impasse du Docteur Rouanet	Digue de la Cartonnerie
Impasse Henri Dunant	Rue de la Liberté
Impasse Louis Pasteur	Rue de la Maladrerie
Passage de la Concorde	Rue de la Régie
Place Bouli et Shatta Simon	Rue de la République
Place de l'Uvarium	Rue de la Roseraie
Place de la Liberté	Rue de la Solidarité
Place des Palmiers	Rue de la Triperie
Place des Récollets	Rue de l'Ormet
Place du 19 Mars 1962	Rue de Paris
Place Durand de Bredon	Rue de Paris
Place Roger Delthil	Rue Del Solier
Place Sainte-Blanche	Rue Derua
Pont Saint-Martin	Rue des Abeilles
Pont Saint-Jacques	Rue des Artisans
Promenade Saint-Martin	Rue des Chasseurs

Regu le 21/12/2018

Rue des Cordiers	Jardin Firmin Bouisset		
Rue des Donateurs	Rue Flandres-Dunkerque 40		
Rue des Fleurs	Rue François Antic		
Rue des Francs Maçons	Rue François Raynal		
Rue des Gravelines	Rue Gambetta		
Rue des Jardins	Rue Guileran		
Rue des Lilas	Rue Henri Dunant		
Rue des Maréchaux	Rue Hippolyte Détours		
Rue des Mazels	Rue Jean Moulin		
Rue des Pénitents	Rue Jean Moura		
Rue des Potiers	Rue Joseph Timbrune		
Rue des Prêtres	Rue Lagrèze-Fossat		
Rue des Religieuses	Rue Louis Allanche		
Rue des Sauveteurs	Rue Louis d'Anjou		
Rue des Tanneurs	Rue Louis Pasteur		
Rue des Tourneurs	Rue Malaveille		
Rue des Vignes	Rue Marcassus		
Rue Dominique Claverie	Rue Marie Curie		
Rue Dominique Ingres	Rue Marius Barbarou		
Rue du 11 Novembre 1918	Rue Perdue		
Rue du 8 Mai 1945	Rue Perpigna		
Rue du Calvaire	Rue Pierre de Coubertin		
Rue du Chat	Rue Porte Arse		
Rue du Collège	Rue Poumel		
Rue du Coq	Rue Sainte-Catherine		
Rue du Corps Franc Pommiès	Rue Tortueuse		
Rue du Docteur Foissac	Rue Tourneuve		
Rue du Faubourg Sainte-Blanche	Rue Victor Hugo		
Rue du Général Gras	Rue Wladislas Nowak		
Rue du Marché	Square de la Libération		
Rue du Maroc	Square du Maroc		
Rue du Moulin	Square Jules Tellier		
Rue des Pipiers	Square Léon Chancerel		
Rue du Pont	Côte de Landerose		
Rue du Trésor	Chemin de la Rhode		
Rue du Vieux Port	Rue du Pont		
Rue Dupuy	Jardin Slimane Azem		
Rue Elie Cayla	Square Izoulet		
Rue Estève Caseponce	Rue Henri Dunant		
Rue Falhière	Pont des Marronniers		
Rue Fermat	Rue de l'Inondation de 1930		
Rue Figuéris			
-			

Annexe 2. Objectifs quantitatifs détaillés : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de

082-218201127-20181218-CM20181218_16_2-DE

Regu le 21/12/2018

la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux Sérénité »

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements de propriétaires occupants (PO)	24	24	24	24	24	120
 dont logements indignes/très dégradés 	2	2	2	2	2	10
 dont autonomie seul 	5	5	5	5	5	25
dont précarité énergétique	13	13	13	13	13	65
 dont mixte autonomie/précarité énergétique 	4	4	4	4	4	20
Logements de propriétaires bailleurs (PB)	10	10	10	10	10	50
 dont logements indignés/très dégradés 	6	6	6	6	6	30
 dont moyennement dégradé/transformation d'usage 	2	2	2	2	2	10
dont précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
Total des logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux	29	29	29	29	29	145
PO Habiter Mieux	19	19	19	19	19	95
PB Habiter Mieux	10	10	10	10	10	50

Rappel: il n' y a pas d'objectifs quantitatifs sur le volet copropriétés (Aides SDC).