



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Cœur de ville de Castelnaudary

2020 - 2024

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre :

La ville de Castelnaudary, Maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur le Maire, Patrick MAUGARD ;

Et

L'État, représenté par M. le préfet du département de l'Aude ;

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 le Monsieur le Préfet du département de l'Aude, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

Le Département de l'Aude, représenté par son Président, Monsieur VIOLA André ;

L'EPF Occitanie, représenté par Madame Sophie LAFENETRE, sa Directrice Générale ;

Action Logement, représenté par Monsieur François MAGNE, son Directeur Régional ;

La CAF de l'Aude, représentée par Madame Elise PALUS, sa Directrice ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

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

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement ;

Vu la convention en date dusignée entre l'EPF Occitanie et la collectivité de Castelnaudary,

Vu le Contrat Bourg centre ;

Vu le PDALHPD de l'Aude incluant un PIG MOUS LHI et un PIG précarité énergétique ;

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 (Modifié par LOI n°2017-86 du 27
janvier 2017 - art. 147)

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

Vu l'avis favorable de la CLAH du 24/09/2019

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération	10
Article 2 – Enjeux	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier.....	12
3.3. Volet immobilier	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	13
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	14
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.7. Volet social	16
3.8. Volet patrimonial et environnemental	16
Opération façade :	17
3.9. Volet économique et développement territorial.....	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	20
5.1. Financements de l'Anah	20
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	21
Article 6 – Engagements complémentaires	22
Article 7 – Partenariats	24
7.1. La Région Occitanie :	24
7.2. EPF Occitanie :	26
7.3. Action Logement :	26
7.4. Le Département de l'Aude :	26
7.5. La CAF de l'Aude :	27

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	28
Article 8 – Conduite de l'opération	28
8.1. Pilotage de l'opération.....	28
8.1.1. Mission du maître d'ouvrage	28
8.1.2. Instances de pilotage.....	28
8.2. Suivi-animation de l'opération	29
8.2.1. Équipe de suivi-animation.....	29
8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	29
8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	30
8.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	30
8.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	30
8.3.2. Bilans et évaluation finale	31
Chapitre VI – Communication.	32
Article 9 - Communication	32
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	33
Article 10 - Durée de la convention.....	33
Article 11 – Révision et/ ou résiliation de la convention.....	33
Article 12 – Transmission de la convention	34
Annexes	35
Annexe 1 : Récapitulatif des aides apportées par l'Anah et par la ville de Castelnaudary	35
Pour les Propriétaires Occupants :.....	35
Pour les Propriétaires Bailleurs	36
Les aides complémentaires de la ville de Castelnaudary :	37
Annexe 2 : Tableau de suivi annuel des objectifs et indicateurs de la convention.....	37
Annexe 3 : Fiche d'harmonisation sur le contenu des rapports de diagnostics LHI.....	38

Préambule

La ville de Castelnaudary, située au cœur de la région Occitanie, se localise au nord-ouest du département de l'Aude entre Toulouse et Carcassonne. Sa position à proximité de l'Autoroute A61 lui confère une situation stratégique et la place dans la 3^{ème} ceinture périurbaine Toulouse. Elle totalise 11 820 habitants au 1^{er} janvier 2019 (population légale en vigueur – INSEE Décembre 2018).

La commune de Castelnaudary est l'une des 43 communes qui composent la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois. Avec une superficie de 47.72 km², elle représente la commune la plus importante de l'intercommunalité et la troisième plus grande ville de l'Aude.

Castelnaudary est située sur un territoire d'industries. Son attractivité et son positionnement stratégique incitent de nombreuses entreprises à s'installer. La principale activité économique est fondée sur l'agroalimentaire.

Castelnaudary a été identifiée comme centralité sectorielle du territoire du SCOT et ville centre du bassin de vie Est-Audois. Le SCOT prévoit que la commune accueille les infrastructures d'envergures et les principales zones d'activités.

Le patrimoine riche de la ville qui témoigne de son histoire lui confère une attractivité touristique.

Depuis plusieurs années, différents dispositifs opérationnels se sont succédés à Castelnaudary :

- 1995 – 2018 Un dispositif d'aides à la rénovation des façades. Cette opération a été reconduite en 2019 ;
- 2002 – 2004 Une opération programmée de l'Habitat sur le centre-ville ;
- 2005 – 2007 Un programme d'intérêt général sur le centre-ville ;
- 2012 – 2017 Une opération programmée de l'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain.

Toutes ces évolutions révèlent un enjeu important de lutter contre l'habitat dégradé, de développer une offre de logement adaptée, de requalifier le centre ancien tout en répondant aux besoins des habitants du territoire dans leur diversité (séniors, ménages modestes, ...).

Dans l'optique d'une redynamisation du territoire, la commune de Castelnaudary a souhaité mener une réflexion globale à l'échelle du territoire. A ce titre, elle a décidé de lancer une étude préalable d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), dispositif proposant une ingénierie et des aides financières et apparaissant comme le plus approprié pour permettre la réhabilitation des centres et quartiers anciens, à travers la requalification de l'habitat privé ancien.

Les principaux constats de l'étude pré-opérationnelle :

- **Castelnaudary est marquée par une évolution croissante de sa population mais qui reste légère.** Selon le dernier recensement de la population de l'INSEE (population légale au 1^{er} janvier 2019), le nombre d'habitants est le même qu'en 2016. Il est de 11 820.
- **La population de Castelnaudary se répartit de façon globalement homogène** entre les différentes tranches d'âges. Elle suit globalement la tendance de la répartition de la population sur le territoire de la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois. La catégorie des jeunes, de 15 à 29 ans, est la tranche la plus représentée. Elle représente 20.44 % de la population globale.
- **Le territoire connaît ainsi un vieillissement de sa population.** La part des personnes âgées de 60 ans ou plus représente près d'un tiers de la population. Entre 2010 et 2015 la part de 60 à 74 ans a fortement

augmentée sur le territoire de la communauté de communes (17%) ainsi que sur la commune de Castelnaudary (13%).

- **La taille des ménages diminue sur le territoire** de Castelnaudary et suit ainsi la tendance départementale et nationale. En 2015 la part des petits ménages composés d'une seule personne représente la majorité avec un taux de 40%. La part des ménages composés de deux personnes indique un taux de 31%. Les ménages de petites tailles (1 ou 2 personnes) représentent ainsi près de 3/4 de la population de Castelnaudary. Le profil familial (3 personnes et plus) reste le moins représenté. Ce qui va influencer sur la demande en logements.
Cela résulte principalement des effets du vieillissement de la population mais du phénomène de décohabitation et de l'augmentation du taux de familles monoparentales.
- En 2015, **la ville de Castelnaudary comptait près d'un tiers de retraités (32%) et 49% d'actifs**. Cette répartition suit globalement la tendance départementale. Chez les actifs, les employés, et les ouvriers sont les plus représentés, avec respectivement 18.4% et 11.7%. **Le taux de Cadres** est équivalent à celui de la communauté de communes (7%) et légèrement supérieur à la moyenne du département mais il reste inférieur de la moyenne nationale qui est de 9%. **Le taux de personnes sans activité professionnelle** est légèrement plus élevé que celui de la communauté de communes, du département et de la France (16% pour les trois).
- **Castelnaudary représente le bassin d'emploi du territoire intercommunal**. En 2015, **Castelnaudary rassemble plus de 70% des emplois de la communauté de communes** Castelnaudary Audois. La commune centralise 6835 emplois sur les 9695 de la communauté de communes.
- **Une forte précarité de la population s'observe à l'échelle du territoire**. En 2015, plus d'1/3 **des ménages propriétaires occupants de Castelnaudary sont éligibles aux aides de l'Anah (42%)**. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne de l'intercommunalité (39,5%). 67% de ces ménages éligibles ont des revenus très modestes et 70% d'entre eux ont plus de 60 ans. De plus, on compte **26% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté**. Ce taux a évolué de 13% entre 2007 et 2015.
Ces chiffres témoignent du potentiel de propriétaires pouvant bénéficier de subventions dans le cadre de l'OPAH-RU pour des travaux d'amélioration de l'habitat (notamment l'adaptation du logement mais aussi de rénovation énergétique, ou encore lutte contre l'habitat dégradé).
- En 2015, le territoire de la commune de Castelnaudary comptait **6342 logements** dont une grande majorité de résidences principales (près de 80%). Tandis que le parc de résidences secondaires est le plus faible (3%).
- Contrairement à la communauté de commune et le département **la part du parc de logement vacant est très élevée. Il représente 17,8 % des logements de la commune**. La moyenne nationale de logements vacants est de 8%. Dans le cas de Castelnaudary, la vacance est plus structurelle que conjoncturelle. **La vacance de logements a augmenté en nombre entre 2007 et 2015**. La baisse du taux de vacance entre 2015 et 2007 n'est pas due à une mobilisation du parc vacant mais à un accroissement du parc de logements global. Cette vacance est complétée par **une vacance considérable des commerces**, notamment au niveau de la place de Verdun.
- **Un parc de logements vacants relativement ancien** : l'année de construction médiane est 1890 et 58% du parc vacant est construit avant 1915. **Selon les données FILOCOM, près de 150 à 200 logements vacants sont potentiellement indignes – PPPI (catégorie cadastrale 7-8). Ils représentent une part de 13% à 18% du parc de logements vacants**.
Cette vacance est centralisée sur le centre bourg et elle est dans certains cas de longue durée (depuis plus de 5 ans).

- Le territoire de Castelnaudary compte **une majorité de propriétaires occupants. 63% parmi eux sont âgés de 60 ans ou plus et 71% sont des ménages composés d'une ou deux personnes.**
- **La commune compte un parc de logements locatifs plus important que sur le reste du territoire intercommunautaire.**
- Le parc de logements est composé en **majorité de profils familiaux (T4 et +)** et une minorité de petits logements (1 ou 2 pièces). **La sous occupation des logements est probable** à cause de la discordance entre la structure du parc et l'évolution sociodémographique de la population du territoire communal. Toutefois, la typologie de grands logements fait partie de l'identité de Castelnaudary.
- **La grande majorité des logements de Castelnaudary correspondent à la catégorie cadastrale 6, avec un pourcentage de 63%.** 34% sont classés en catégorie 5. De manière globale le parc de résidences principales de Castelnaudary est de qualité moyenne. Seulement 2% (72 logements) sont classés « médiocres » voire « très médiocres » (catégories 7 et 8).
- **Le parc des résidences principales de Castelnaudary est relativement ancien.** Près de 37% du parc est construit avant 1949. **La construction de logements repart à partir de l'année 2000** avec un taux de près de 20%. L'année médiane de construction est 1966.
- Si l'on s'intéresse à la **caractéristique des logements, Castelnaudary contraste avec les autres communes** de la communauté de communes : le taux de logements individuels est de 60% sur Castelnaudary, contre en moyenne 80% sur le reste du territoire. L'habitat collectif apparaît comme une forme urbaine davantage intégrée dans l'espace chaurien tandis que les communes environnantes présentent un tissu pavillonnaire majoritaire.

Dans le but de renforcer son soutien en faveur des investissements publics locaux en matière d'aménagement du territoire et le renforcement de l'attractivité et du développement des bourgs centres, la Région Occitanie a signé un contrat bourg centre Occitanie avec la commune de Castelnaudary. La finalité étant d'agir sur les fonctions de centralité du développement économique. Il s'agit aussi d'améliorer le cadre de vie et l'offre de services de la ville.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Aude co-piloté par l'Etat et le Conseil Départemental fixe les actions à mettre en œuvre sur les territoires pour faciliter l'accès à un logement ou à un hébergement des publics cibles. Il est établi pour une durée de 5 ans, de 2017 à 2021. Parmi les outils opérationnels de ce plan : la mise en place d'un PIG Départemental Précarité énergétique (Novembre 2017- Novembre 2020) et d'un PIG MOUS Habitat indigne (2017-2019).

La commune de Castelnaudary est soumise au risque naturel d'inondation. Le PPRI du bassin versant du Fréquel approuvé par arrêté Préfectoral n° 2010-11-3953 du 30 novembre 2010 et modifié par arrêté Préfectoral n° 2012220-00011 du 21 août 2012. Pour son urbanisation future, elle est soumise également au porter à connaissance « risques technologiques » relatif au site de la société Coopérative Agricole ARTERRIS situé à Castelnaudary au lieu-dit « Loudes » et sur le site de Mazère à proximité. En effet, les installations à « Loudes » du site céréalier sont classées SEVESO Seuil bas.

L'OPAH-RU sera un outil pour faire levier sur la requalification du bâti ancien. Elle s'inscrit également dans un projet global de renforcement de l'attractivité du centre-ville.

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

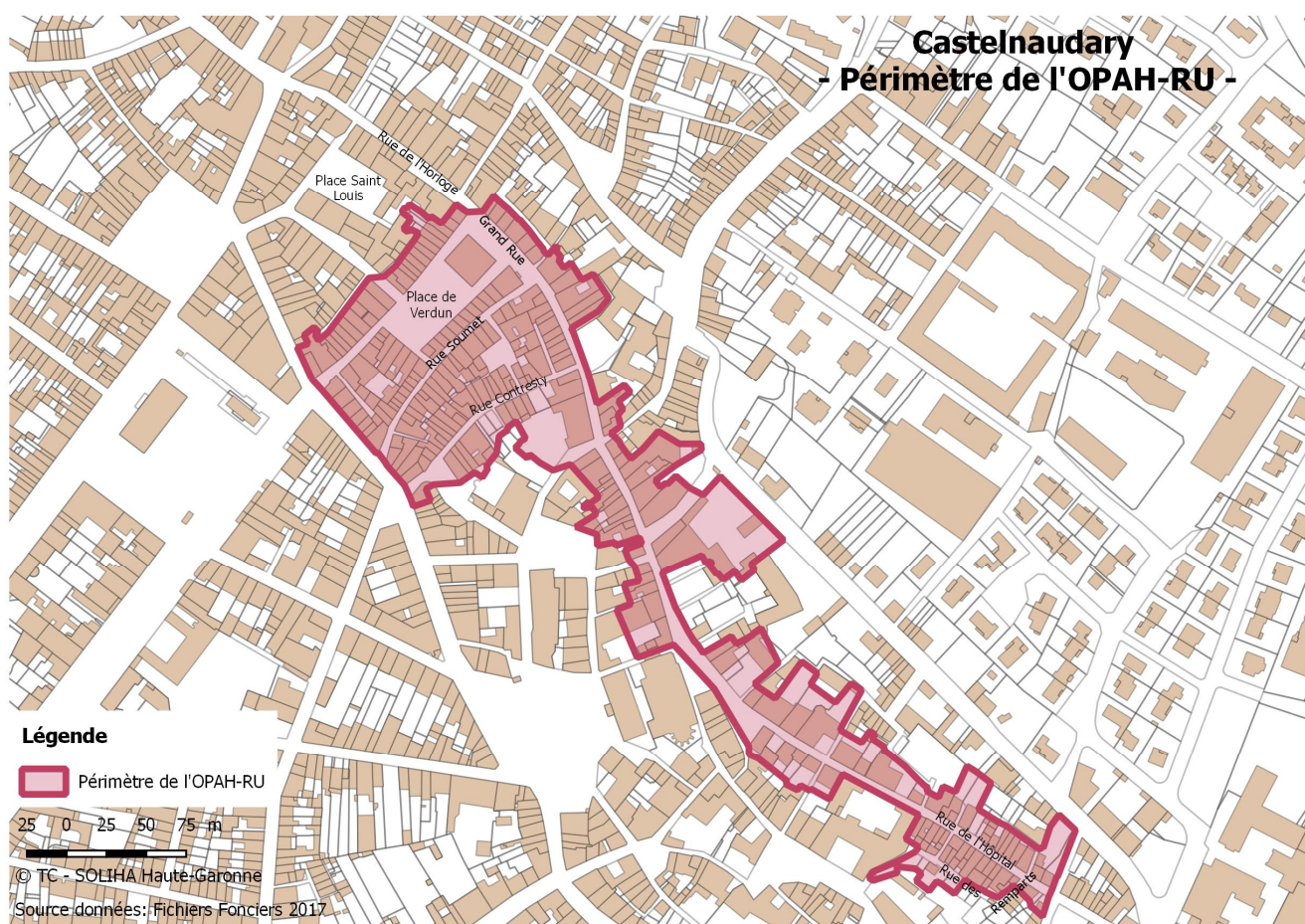
1.1. Dénomination de l'opération

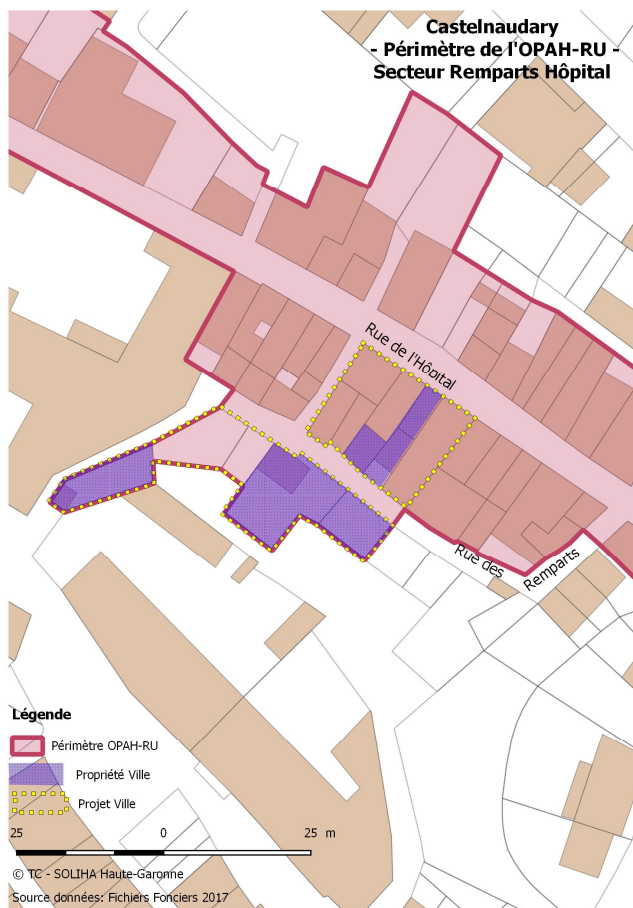
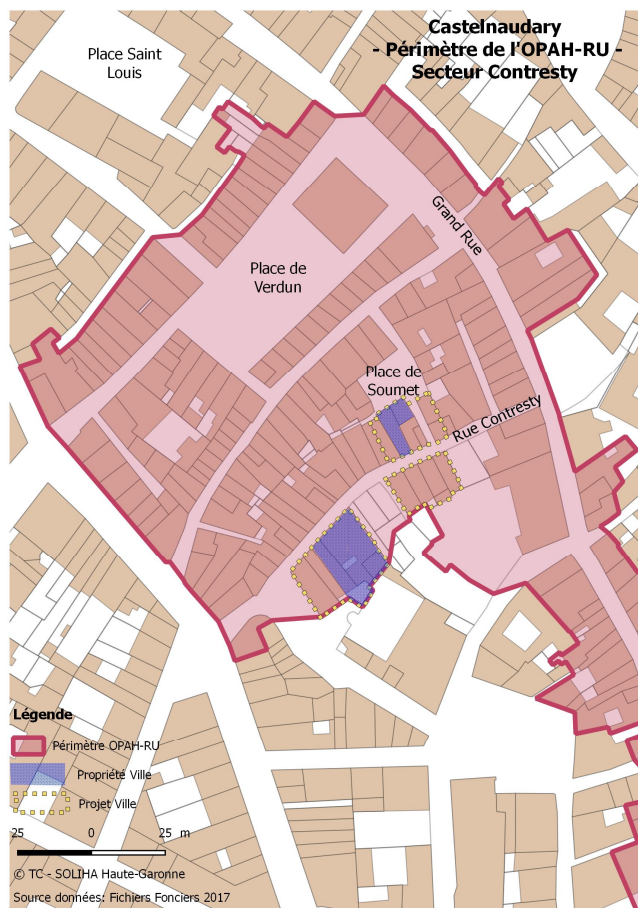
La commune de Castelnaudary, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU cœur de ville de Castelnaudary). Cette opération est conduite en partenariat avec l'EPF Occitanie, la Région Occitanie, le Département de l'Aude, Action Logement et la CAF de l'Aude.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU est un périmètre à l'échelle d'un projet urbain de quartier. De plus, il est plus restreint que le périmètre de l'ancienne OPAH-RU 2012-2017. Ce périmètre inclut le centre Bourg secteur Verdun ainsi que l'axe historique de la ville Grand Rue - Rue Louis Pasteur – Rue de l'Hôpital.

Aux fins de réfléchir les répercussions à une échelle urbaine globale, les deux sites incluent les futurs projets de ville de Castelnaudary. Le périmètre se définit comme suit :





Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Suite aux dysfonctionnements urbains et sociaux et aux difficultés de l'habitat privé dans certains secteurs, la ville de Castelnaudary met en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers. Et ce afin d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Suite au diagnostic, plusieurs enjeux ont été identifiés :

Renforcer l'attractivité du centre-bourg en valorisant le cadre de vie : en accompagnement de l'étude ZPPAUP engagée par la ville à travers une harmonisation des terrasses et mobilier des commerces

Réinvestir le parc de logements vacants par la réhabilitation de tout type et la mobilisation des outils adéquats à destination des propriétaires bailleurs ; et **encadrer et adapter les niveaux de loyers au marché local et aux niveaux de revenus des habitants** (loyers conventionnés)

Faciliter la relocation des commerces et des locaux d'activité vacants et harmoniser les enseignes et les devantures des commerces et dissimuler les climatiseurs apparents sur les façades ;

Intervenir sur les îlots dégradés : projets de restructuration, de reconversion, ...

Résorption de l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires bailleurs et occupants ;

Accueillir des ménages accédant à la propriété en centre ancien. L'accueil des ménages accédant à la propriété, y compris les primo-accédant, constituera un enjeu important de l'OPAH-RU. Cet accueil participera au regain d'attractivité du parc de logement privé ancien ;

Encourager une dynamique de rénovation du parc existant dans son ensemble par la mobilisation des dispositifs d'aides financières et en améliorant la visibilité et en communiquant davantage sur les outils d'aides et d'accompagnement aux particuliers pour la revalorisation de leur logement (économie d'énergie, adaptation au vieillissement, ...) ; et veiller à une qualité accrue de la rénovation des logements et de leur diversification.

Adapter l'offre en logements au handicap et/ ou à la perte d'autonomie afin de répondre au mieux aux évolutions et aux besoins spécifiques de la population qui sont définis grâce à l'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire ;

Optimiser le parc bâti disponible notamment par la rénovation énergétique des logements ;

Concilier les aménagements piéton/voiture dans le cœur de ville.

Poursuivre les campagnes de **ravalement des façades** sur les linéaires principaux (notamment le secteur de Verdun) ;

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

L'OPAH-RU de Castelnaudary, dont la durée d'animation-suivi est de 5 ans, vise à mettre en œuvre un projet et à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie sur des secteurs identifiés dans une logique de requalification globale par un dispositif d'incitation des propriétaires occupants et bailleurs via un subventionnement des travaux.

Afin d'augmenter la capacité des propriétaires à faire les travaux, le dispositif en renouvellement urbain se distingue de celui de l'OPAH par un accompagnement renforcé aussi bien sur les missions de conseil et d'ingénierie que sur les aides financières.

L'engagement de la collectivité pour l'habitat privé ancien s'inscrit dans une logique globale en faveur de l'attractivité du centre-bourg. Des opérations d'amélioration du cadre de vie (espace publics, commerces, équipements urbains, patrimoine, tourisme, etc.) seront menées en accompagnement des actions « habitat ».

Article 3 – Volets d'action

Cette présente convention concerne différents volets d'action :

3.1. Volet urbain

La ville de Castelnaudary s'est engagée pour son cœur de ville à travers l'habitat, le commerce et l'activité économique et l'aménagement des espaces urbains. La vitalité du centre-ville de Castelnaudary est un enjeu dont s'était naturellement saisie la commune à travers une stratégie globale et partagée. Cette stratégie s'affirme autour de plusieurs ambitions :

- Donner envie de résider en centre-ville par la **qualité de l'habitat**, la **valorisation patrimoniale** et des **espaces publics**, le **développement de nouveaux services** répondant aux besoins de la population cible du centre-ville (actifs et retraités, jeunes urbains, mais aussi familles grâce au renouvellement et à la montée en gamme des logements) ;
- **Augmenter les flux et renforcer l'attractivité du centre-ville**, en améliorant la qualité et la **diversité de l'offre commerciale**.

Des outils de planification au service du développement urbain de Castelnaudary :

Le SCOT du Pays Lauragais a été approuvé par délibération du Comité Syndical n° 14/2012 du 26 novembre 2012.

Le PLU de Castelnaudary a été approuvé le 24/01/2018.

Site patrimonial remarquable (ZPPAUP) : La Commune par courrier du 13 février 2017, a demandé une révision de la ZPPAUP notamment au regard de la constructibilité des zones agricoles. L'étude est en cours.

L'image de Castelnaudary se construit autour de la **reconquête des espaces publics**, notamment du centre historique. Les projets ont aussi pour objectif d'étendre le périmètre piéton de la ville et de limiter la voiture en centre bourg.

Différents projets de requalification et de réaménagement urbains sont entrepris par la ville :

- **La réhabilitation de la Halle et de la Place de Verdun** : Véritable écrin qui abritait l'activité économique et commerciale de la commune. Cet espace est aujourd'hui marqué par une vacance de commerces. C'est pourquoi la ville de Castelnaudary a lancé, en partenariat avec la communauté de communes Castelnaudary Audois, la Chambre de commerce et de métiers et l'Office de commerce chaurien, un appel à projets pour la création d'une pépinière de commerces. Dans un local de 70m², les commerçants qui s'y installeront bénéficieront d'un accompagnement administratif pendant une durée allant jusqu'à un an et demi ainsi que d'un tarif très attractif et progressif pour la location du local. A termes, ces commerces s'installeront sur la place de Verdun.
- **La création du parvis de la collégiale Saint Michel** : La commune a racheté, avec l'appui de l'EPF Occitanie, un foncier vétuste et squatté. Des démolitions ont été réalisées, il convient à présent de procéder à l'aménagement de ce site emblématique. Son très fort caractère patrimonial se trouvera renforcé par la création d'un parvis qui valorisera la collégiale et permettra également la création d'un belvédère qui offrira un paysage remarquable sur la plaine du Lauragais et la Montagne Noire contrefort du Massif Central.
- **Espace Tuffery** : La commune a racheté l'ancienne caserne Lapasset à l'Etat et réalise un projet destiné à structurer un espace de services culturels et administratifs en centre-ville. Avec le partenariat de la Communauté de Communes, la Ville a ainsi installé sur cet espace Tufféry :
 - o Une Médiathèque ;
 - o Les services de la CPAM, de la CAF, de Pôle Emploi ;
 - o La Mission Locale d'Insertion et les services de la MSA ;
 - o 42 logements avec le bailleur social 3 Moulins Habitat ;
 - o Un multiplexe cinéma 3 salles.

Ce projet est complété par un aménagement de l'espace public : des revêtements de qualité, une aire de jeux pour enfants, des espaces de stationnement, des voies de circulation pour les modes doux ainsi que l'installation d'un bassin de rétention des eaux pluviales en souterrain.

- **Aménagement du Port fluvial** : des aménagements sont réalisés autour du Canal du Midi, classé patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Transformation du site de l'ancien lycée professionnel Andéossy en lieu de vie sociale** : ces locaux sont occupés au fur et à mesure par des associations. La ville projette, en priorité, d'installer la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) qui regroupera les professions médicales du Lauragais Audois autour d'un projet fédérateur destiné à pallier le grave problème de désertification médicale ainsi que l'école intercommunale de Musique.

3.2. Volet foncier

Il s'agit dans ce volet de définir les ilots dégradés. Un premier travail de terrain a été réalisé à Castelnaudary dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU. Une analyse de terrain a permis **d'identifier des immeubles prioritaires** et les **secteurs à valoriser** sur la base d'un relevé d'éléments concernant l'état du bâti, l'état des façades, la vacance potentielle des logements, l'état et la vacance des locaux commerciaux et d'activité, les travaux de rénovation réalisés ou en cours, la circulation et le stationnement et enfin l'espace public et le fonctionnement urbain.

Plusieurs constats de dégradations ont été relevés : des façades dégradées, des commerces et des logements vacants depuis longtemps (allant jusqu'à 5 ans dans certains cas) qui nécessitent une rénovation. La

ville de Castelnaudary, dans le cadre de cette OPAH-RU cherche à redynamiser ces secteurs et **valoriser le cadre de vie et l'espace public**, notamment à travers la **reconduction de l'opération façade** déjà en place et la **rénovation qualitative des logements**.

Sur le volet foncier, la ville accompagnera la division des logements afin de préserver la qualité et l'identité des logements chauriens. L'OPAH permettra d'apporter des réponses pour combattre efficacement le mal-logement et renouveler la mixité sociale.

3.3. Volet immobilier

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat et d'accroître l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés, ce volet immobilier se décline notamment par l'amélioration de l'offre de logements, notamment à travers la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap et le traitement de l'habitat dégradé ou indigne.

Il s'agira de renforcer l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé via le développement du conventionnement social, voire intermédiaire, dans les projets subventionnés avec l'OPAH-RU (les subventions accordées par l'Anah sont assorties d'un conventionnement systématique). Néanmoins, l'objectif de maîtrise du niveau de loyer ne passe pas systématiquement par une aide aux travaux. Dans un contexte de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés, il semble pertinent de favoriser le conventionnement sans travaux (permettant de bénéficier de réductions fiscales) afin de renforcer l'offre locative à destination des personnes à ressources modestes.

Un travail sur la **remise sur le marché de logements vacants** sera également envisagé dans le cadre de cette OPAH-RU. Ceci passe à travers le versement de primes vacances pour l'achat et la mise en location d'un logement vacant ou pour l'occupation de celui-ci. Aussi, un premier travail d'identification des logements vacants a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Le repérage des logements vacants sera poursuivi dans le cadre de la présente OPAH-RU. Les propriétaires seront contactés.

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

Pour répondre aux enjeux d'accueil de nouvelles populations et de lutte contre les logements indignes, un travail partenarial de repérage, d'identification des situations, suivi de la mise en œuvre d'actions fortes seront nécessaires. Ainsi, des mesures incitatives, face à des propriétaires non volontaires ou absents, seront mises en place. A cette fin, l'équipe opérationnelle sera amenée à identifier et qualifier les situations de blocage. Elle pourra alors préconiser des solutions réglementaires (Police du Maire et du Préfet, DUP, ORI, THIRORI, ORT...). L'opérateur sera alors chargé d'une assistance à la mise en œuvre de ces opérations.

Le repérage des îlots devant faire l'objet de solutions réglementaires devra être réalisé dans les 6 premiers mois de l'OPAH-RU. Concernant les îlots RHI-THIRORI, une étude de faisabilité sera réalisée durant la première année de l'OPAH-RU. Le cas échéant, si un îlot est retenu, une étude de calibrage sera réalisée.

Sur la durée de 5 ans de l'OPAH-RU, concernant le volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », il est prévu **de traiter 25 logements de propriétaires occupants**. Soit, 5 logements à traiter par année.

Les travaux d'amélioration / sécurité, salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI") sont pris en compte dans le respect du règlement général de l'Anah. Les travaux rentrent dans ce cadre :

- 1) lorsque l'ampleur et le coût ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré, les travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique,
 - d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH,
 - de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant [à l'annexe V de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007] ;
- 2) dans les autres cas, les travaux réalisés à la suite :
- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ;
 - d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin) ;
 - d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.

Par ailleurs, les situations repérées devront être présentées au comité unique départemental d'examen des situations du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dont le secrétariat est assuré par la DDTM.

Sont membres de ce comité :

- La CAF, le CD11, la DDCSPP, la DDTM, l'ARS, le SCHS, l'Anah,
- Le Maître d'ouvrage et l'opérateur de chaque opération (MOUS, OPAH-RU, PIG)
- La Commune (pour l'OPAH-RU concernée)
- L'EPCI (pour un PIG concerné)

Cette liste de membres n'est pas exhaustive (ADIL, Préfecture, Parquet, MSA, par exemple...)

Le calendrier et les lieux de réunions devront être fixés en début d'année.

L'opérateur en charge du suivi-animation présentera les dossiers de rapport de diagnostics complets conformément à **la fiche d'harmonisation** annexée à cette convention.

Les dossiers seront déposés préalablement sur la plateforme d'échange OCMI, administrée par la DDTM de l'Aude.

L'opérateur en charge du suivi-animation suivra et mettra à jour les signalements (tableau de suivi des plaintes et modalités de traitement). Il assurera le contrôle de l'exécution des travaux par le propriétaire, le suivi et la mise à jour des arrêtés et informera les partenaires de l'avancement des travaux induisant le maintien ou la levée des procédures pour les travaux réalisés.

3.5. 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.

Un potentiel d'intervention a été identifié sur la thématique énergétique avec des besoins sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU et des propriétaires occupants vulnérables au regard de la problématique énergétique,

notamment les plus modestes : près d'1/3 des ménages **propriétaires occupants de la commune de Castelnaudary sont éligibles aux aides de l'Anah (dont 70% de ménages de plus de 60 ans et 67% ont des revenus très modestes). Ces chiffres témoignent du potentiel de propriétaires occupants pouvant bénéficier de subventions dans le cadre du futur dispositif d'amélioration de l'habitat (notamment la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé).**

Le parc de logements de Castelnaudary est relativement ancien : 37% des résidences principales ont été construites avant 1949 et 36% entre 1949 et 1989. La grande partie des logements est construite avant la première réglementation thermique de 1974. Le périmètre de l'OPAH-RU englobe particulièrement le parc ancien, des logements construits en 1700 ou 1800.

Les propriétaires qui souhaitent **réaliser des travaux d'économie d'énergie** seront accompagnés par l'opérateur pour **optimiser la réduction de leurs factures d'énergie**. Pour bénéficier des participations financières majorées du programme « Habiter Mieux », les travaux doivent permettre un **gain d'au moins 25% des performances énergétique du logement** pour un propriétaire occupant et de 35% pour un propriétaire bailleur.

Un travail de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique. Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité : le partenariat avec la CAF permettra d'accentuer l'information sur le dispositif, et favorisera le repérage des ménages en situation de précarité énergétique, qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière pour la réalisation de travaux permettant de réduire la facture énergétique.

En partenariat avec la ville de Castelnaudary, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Aude (CAUE 11) assure une permanence sur la commune tous les 1ers et 3èmes jeudis du mois.

Il apporte des informations et conseils objectifs sur la maîtrise de l'énergie, la rénovation énergétique dans l'habitat, les matériaux, les systèmes pour le chauffage / l'eau chaude et les énergies renouvelables. Le CAUE accompagne les particuliers sur la qualité architecturale de leur projet et leur intégration au contexte environnant, sur les projets de construction et de réhabilitation ou la rénovation de façades. Il peut également répondre à des questions administratives qui accompagnent un projet.

En partenariat avec la ville de Castelnaudary, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude (UDAP 11), service de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), assure des permanences dans les locaux de la Mairie et apporte également des conseils. »

Les modalités de réalisation d'évaluations énergétiques :

Les évaluations énergétiques seront réalisées par l'opérateur dans le cadre de la mission suivi-animation de l'OPAH-RU et des scénarios de travaux seront proposés

La présente convention prévoit une rénovation énergétique de 20 logements PO et 35 logements PB (type de travaux à définir selon le cas : LHI, LTD, petite LHI, changement d'usage, manquement au RSD ou énergie) sur la durée de la convention.

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

Ce volet consiste à **développer des actions à mettre en place en vue d'adapter le logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées et/ ou en situation de handicap**. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Le maître d'ouvrage, souhaitant accompagner ce public en centre-ville, prévoit par le biais de cette OPAH-RU de financer 5 logements par an, soit 25 logements sur toute la durée de l'opération. Ces logements, occupés par des ménages modestes ou très modestes, en situation de handicap ou de perte d'autonomie, seront concernés par **des travaux d'amélioration et d'adaptation**. Le but étant de **maintenir cette population à domicile et garantir leur autonomie**.

3.7. Volet social

Ce volet est lié particulièrement à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Afin d'arriver à l'aboutissement des dossiers et la réalisation de travaux, il est indispensable d'assurer un accompagnement poussé et personnalisé à toutes les étapes du projet.

Pour ce faire, l'animateur réalise **un diagnostic complet du projet** mais également de la **situation du ménage** avant même la constitution du dossier, comportant notamment une description de la situation du ménage et du logement ainsi qu'une **définition concertée du projet avec le propriétaire**. Le projet de travaux doit présenter un bouquet de travaux à la fois cohérent et ambitieux. Sans cet accompagnement, le risque est grand que de petits travaux de rénovation soient réalisés avec une vision à court terme (selon les possibilités financières limitées du propriétaire) à la place d'une rénovation en profondeur, indispensable pour atteindre une bonne performance énergétique. Le plan de financement des travaux devra présenter **une estimation des subventions de l'ensemble des financeurs mobilisables** mais également les aides indirectes (prêts sociaux, crédit d'impôt, Eco prêt à taux zéro...). Aussi, la capacité de la famille à supporter le reste à charge devra être évalué et plusieurs simulations devront être proposées.

Suite à cette étape, un travail important d'**accompagnement et de suivi réguliers** du projet devra être engagé par l'opérateur (en vue du dépôt du dossier, de la demande d'acompte, du paiement de la subvention...). Compte tenu de l'ampleur du travail à effectuer pour l'accompagnement social des ménages en difficulté : le montage, le dépôt et le suivi d'un dossier, la ville de Castelnaudary privilégie de **mettre en place une ingénierie et une animation de qualité et un accompagnement social renforcé sur les situations les plus fragiles (Logements LHI et les îlots très dégradés)**.

A travers son programme d'OPAH RU, la commune recherchera la promotion de la mixité sociale, notamment via la diversité des modes d'occupation : accompagner l'accession sociale à la propriété et aider au développement d'une offre locative sociale en mobilisant l'intermédiation locative. Pour ce faire, la collectivité prendra appui sur des partenaires, tels que l'EPF et les bailleurs privés et publics sociaux.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

Castelnaudary dispose d'un **patrimoine de valeur architecturale et paysagère important**. Plusieurs monuments, déjà largement reconnus et protégés par des dispositifs nationaux (Site inscrit, Secteur Sauvegardé...), jouxtent ou sont situés dans le périmètre de l'OPAH-RU. C'est sur ce patrimoine urbain que reposera la redynamisation du centre-ville de Castelnaudary.

En substitution au règlement de la ZPPAUP existant actuellement, la ville de Castelnaudary a mandaté un bureau d'études spécialisé pour la **réalisation d'un diagnostic et l'élaboration d'un outil de protection du patrimoine adapté**. Cette étude est réalisée en concertation avec les services de l'Etat (ABF et la Direction des affaires culturelles). L'objectif étant d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et de mettre en valeur des motifs d'ordres esthétique ou historique.

La ZPPA : La commune est également concernée par 15 zones géographiques de préemption de prescriptions archéologiques. Les projets d'aménagement du périmètre affectant le sous-sol feront l'objet de prescriptions.

Opération façade :

Suite à l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté qu'un certain nombre de façades qui donnent sont dégradées. De plus, elles donnent souvent sur des places ou des rues emblématiques. Aussi, quelques logements vacants avec des volets fermés ou dégradés ont été repérés. L'absence de continuité et d'uniformité sur le linéaire des façades a été remarquée également. Ces éléments rassemblés dévalorisent le paysage urbain et donnent un aspect vétuste et dégradé.

Soucieuse des enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti, la ville de Castelnaudary décide de maintenir « **la campagne de ravalement de façades** » en cours. Cette action vise à mettre en valeur et améliorer la qualité architecturale, urbaine et environnementale du patrimoine bâti du centre bourg.

Des linéaires pertinents et prioritaires ont été définis : il s'agit des façades situées dans les secteurs de Verdun, Gambetta, Soumet et Contresty.

Une prime façade complémentaire, d'un montant de 2 000€, sera versée par la collectivité dans cette zone, à condition que le logement soit décent et que les aides publiques ne dépassent pas 80% du montant total des travaux TTC.

La transition écologique et énergétique :

Depuis 2008, Castelnaudary et la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois sont engagées dans une démarche de développement durable. L'un des axes forts de cette stratégie est d'**aboutir à un Territoire à Énergie Positive pour la croissance verte (TEPCV)**. Des **partenariats sont menés avec des acteurs du monde socio-professionnels**, comme le Groupe Terréal, fabricant de matériaux de construction en terre cuite, permettant la construction de bâtiments basse consommation et bâtiments à énergie positive, le groupe SUEZ, en vue d'une amélioration du rendement du réseau de distribution d'eau potable, d'une télé relève des 90 compteurs d'eau des bâtiments communaux pour détecter les fuites et l'optimisation de l'assainissement des eaux usées ; le Syaden (Syndicat Audois d'Énergie) mettant en œuvre un groupement de commande d'achat d'électricité et de gaz, un diagnostic de l'éclairage public, l'installation de bornes pour les véhicules électriques et la réalisation de certificat d'économie d'énergie ; la coopérative Arterris, importante coopérative agricole (1 Milliard d'euros de chiffre d'affaire), spécialisée dans la collecte des céréales, dans la production de semences, l'approvisionnement des agriculteurs, la nutrition animale, les légumes ainsi que la distribution de produits dans les enseignes GammVert et le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement de l'Aude dans le cadre de la mise en place de l'opération OPAH-RU.

Afin de mener à bien cette démarche, la ville a créé **un service municipal du « Développement Durable »** qui gère notamment le projet TEPCV pour lequel le territoire par deux fois a été lauréat en 2016.

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà engagées à Castelnaudary et sur le territoire intercommunal, comme la réduction de la consommation d'énergie dans le bâtiment et l'espace public, avec la création d'une **plateforme de rénovation énergétique, des permanences info énergie** (Ville/CAUE), des **permanences d'un conseiller CAUE**, des **actions de rénovation thermique du parc social**, la rénovation de la Résidence pour Personnes Âgées Pierre Estève, la mise en œuvre de la modernisation de l'éclairage public avec jusqu'en 2020 un programme de rénovation, modifications des modes d'éclairage et mesures des résultats, ainsi qu'une étude et mise en œuvre de la modernisation énergétique des bâtiments publics, avec d'ici 2020, un programme de rénovation de bâtiments pilotes et mesures de résultats (Services Techniques, Gymnase Le Millénaire, l'École Jean

Moulin, la Maison des Associations (en cours), la crèche et les locaux administratifs intercommunaux).

L'OPAH-RU s'inscrit donc dans la continuité et en complémentarité des actions engagées.

3.9. Volet économique et développement territorial

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a démontré que l'offre commerciale se concentre principalement en centre-ville. Toutefois, une vacance importante des commerces a été constatée. Plusieurs locaux et vitrines commerciales sont fermés.

La requalification du centre-ville et des logements doit se faire en parallèle d'une amélioration des commerces et ce en améliorant les façades et les devantures d'un côté et en rendant les parcours piétons attractifs d'un autre côté. Les commerces profiteront de l'augmentation des flux des piétons résidents et touristes. Les façades et les enseignes sont un vecteur clé de l'image du centre-bourg qui participe à l'attractivité résidentielle. La requalification immobilière contribuera à **affirmer le caractère qualitatif et la valeur patrimoniale des immeubles** concernés par ces problématiques. Cela passe également par la **lutte contre la vacance commerciale**, dans un projet global et harmonieux de redynamisation. Les objectifs quantitatifs de ce volet rejoignent ceux de l'opération façade ci-dessus. La requalification des devantures des commerces est concernée par l'opération façade : rénovation des linéaires emblématiques cités précédemment.

La ville de Castelnaudary travaille pour revitaliser le centre-bourg, notamment à travers l'activité commerciale. Une pépinière de commerces sera installée dans un local de 70 m² situé sous la Halle de Verdun. Une initiative lancée par la Communauté de communes, chambre de commerce et de métiers et l'office du commerce chaurien. Les commerçants qui s'y installeront bénéficieront d'un accompagnement administratif pendant une durée allant jusqu'à un an et demi et d'un tarif très attractif et progressif pour la location du local avant leur installation à proximité sur la place de Verdun.

Dans le cadre de l'étude de la mise en place de la ZPPAUP, des projets en faveur de la requalification des commerces du centre bourg sont d'ores et déjà prévus. A savoir, l'unification du mobilier urbain et la mise en place d'une charte colorimétrique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Pour les 5 années d'OPAH-RU, les objectifs globaux sont évalués à **105 logements**, répartis comme suit :

- **70** logements occupés par leur propriétaire
- **35** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

A ces objectifs initiaux s'ajouteront des objectifs relatifs aux copropriétés suite à l'approfondissement du repérage.

Objectifs de réalisation de la convention

Type de logement \ Année						
	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants PO :	14	14	14	14	14	70
• Dont : Logement PO Energie	4	4	4	4	4	20
• Dont : Logement PO Autonomie	5	5	5	5	5	25
• Dont Logement Indigne	5	5	5	5	5	25
Logements de propriétaires bailleurs PB :	7	7	7	7	7	35
Total des logements (PO+PB)						105

Les objectifs quantitatifs de la première année de l'OPAH-RU seront proratisés en fonction de la date effective de signature de cette présente convention.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah traduite dans le 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 montants et les taux d'aide de l'Anah figurant en annexe de la présente convention sont ceux connus et applicables à la date de la signature de la présente convention. Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 161 000€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
	432 360	432 360	432 360	432 360	432 360	2 161 800
• Dont aides aux travaux	379 000	379 000	379 000	379 000	379 000	1 895 000
• Dont aides à l'ingénierie	26 060	26 060	26 060	26 060	26 060	130 300
• Dont prime « Habiter mieux » 1600€/2000€	27 300	27 300	27 300	27 300	27 300	136 500

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La ville de Castelnaudary est le maître d'ouvrage de l'opération OPAH-RU. Elle assure la mise en place d'une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif d'animation-suivi, conformément au marché passé avec celle-ci, dont les missions pendant la durée de la présente convention sont décrites à l'article 8 § 8.2. Elle assure le financement de l'opération suivi-animation qui sera confiée à un opérateur. Celui-ci sera retenu conformément au Code des marchés publics.

Par ailleurs, en ce qui concerne les aides sur fonds propres de la ville, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération sont en partie basées sur la réglementation de l'Anah, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la collectivité dans le cadre de l'OPAH-RU. Ces modalités peuvent évoluer par voie de délibération du conseil municipal.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la ville de Castelnaudary est la suivante :

- **Aides à destination des propriétaires occupants :**

La ville de Castelnaudary attribue une subvention égale à 20% du montant des travaux subventionnables pour un dossier LHI et LTD, soit une aide d'un montant de 10 000€ maximum/ dossier. Le plafond Anah des travaux subventionnables est fixé à 50 000€ et ce pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Elle attribue une subvention de 15% par dossier autonomie/ adaptation pour les PO très modestes, soit 3000€ maximum/ dossier et 10% de subvention pour les PO modestes, soit 2 000€ maximum/ dossier. Le plafond de travaux Anah est de 20 000€. Dans le cadre de travaux d'économie d'énergie, la subvention est égale un montant de 15% de subvention pour les PO modestes et très modestes, sous condition d'atteindre un gain de performances énergétique de 25% ou plus après travaux. Les plafonds Anah de travaux subventionnables sur ce type de dossier est 20 000€.

- **Aides à destination des propriétaires bailleurs :**

La ville de Castelnaudary attribue une subvention représentant 20% du montant total des travaux subventionnables Anah. Cette aide est plafonnée à 10 000€. Elle est versée pour des travaux LHI et LTD, petite LHI, Logement légèrement dégradé, changement d'usage, décence (RSD) ainsi que pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques. Les plafonds Anah des travaux subventionnables sont :

- 1000€/m² dans la limite de 80m²/logt pour les travaux lourds.
- 750 €/m² dans la limite de 80 m²/logement pour les autres types de travaux cités au-dessus.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 058 900€** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Coûts prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
	211 780	211 780	211 780	211 780	211 780	1 058 900
• Dont aides aux travaux	146 000	146 000	146 000	146 000	146 000	730 000
• Dont coût suivi-animation (avec TVA)	19 780	19 780	19 780	19 780	19 780	98 900
• Dont aides complémentaires (prime façade, prime sortie de vacance, prime accession, prime fusion et prime « Habiter mieux »)	46 000	46 000	46 000	46 000	46 000	230 000

Article 6 – Engagements complémentaires

La ville de Castelnaudary s'engage à travers cette convention à verser des primes dans le cadre des conditions suivantes :

Prime façade :

C'est une prime complémentaire à la subvention versée dans le cadre de « l'Opération façade » en cours sur la commune. Elle est versée pour la réalisation de travaux de ravalement de façade. Elle est d'un montant forfaitaire de 2 000€. La prime est attribuée aux PO, PB et preneurs de baux commerciaux qui rénovent la façade de leur immeuble avec ou sans dossier Anah. Ils sont concernés les logements décents. Les linéaires façade stratégiques concernés sont les suivants :

- Verdun ;
- Gambetta ;
- Soumet ;
- Contresty,

Prime sortie de vacance :

Cette prime sera versée uniquement pour les logements qui sont en situation de vacance depuis plus d'un an et qui se situent dans le périmètre de l'OPAH-RU. Elle est versée aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Elle est d'une valeur de 2 000€ et elle est versée pour l'occupation ou la mise en location du logement vacant après travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RU. Elle concerne toute taille de logements.

Prime accession :

La prime est versée pour les logements situés dans le périmètre OPAH-RU. Elle est versée pour les PO et les PB en complément des subventions travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RU. Son montant est de :

- **Pour les primo-accédant** : la prime de 2 000€/ logement (Acquisition d'un seul logement).
- **Pour les accédant** : 1 500€/ logement (Acquisition d'un seul logement).

La prime concerne toute typologie de logements (studio, T1, T2, T3, maison, ...).

Prime fusion :

Cette prime concerne les propriétaires occupants ainsi que les propriétaires bailleurs qui souhaitent réunir deux logements ou plus situés dans le périmètre de l'OPAH-RU afin d'améliorer la qualité du logement. La priorité est donnée aux logements vacants. Cette prime concerne toutes les typologies de logements (studio, T1, T2, T3 ...). Le montant est fixé à 1 500 €/ acquisition.

Prime « Habiter mieux » ville :

En complément aux aides de l'Anah, lorsque les économies d'énergie après travaux atteignent 25% ou plus, une prime complémentaire est attribuée pour les propriétaires occupants. Elle d'un montant de 2 000€ pour les PO très modestes et de 1 000€ pour les PO modestes.

Le tableau ci-dessous résume les différents critères d'éligibilité aux primes ainsi que leurs montants :

Nature de la prime		Montant	Propriétaires éligibles	Périmètre concerné	Objectifs annuels	Coût annuel	Coût sur 5 ans
Façade		2 000€	PO/ PB/ Preneurs de baux commerciaux	OPAH-RU	7	14 000€	70 000€
Sortie de vacance (>1an)		2 000€	PO/ PB	OPAH-RU	5	10 000€	50 000€
Accession	Primo-accédant	2 000€	PO/ PB	OPAH-RU	1	2 000 €	10 000€
	Accédant	1 500€	PO/ PB		1	1 500€	7 500€
Fusion		1 500€	PO/ PB	OPAH-RU	1	1 500€	7 500€
« Habiter mieux » ville	Très modestes	2 000€	PO	OPAH-RU	9	17 000€	85 000€
	Modestes	1 000€					
TOTAL						46 000 €	230 000 €

Article 7 – Partenariats

Les partenariats qui sont développés dans le cadre du présent programme et les engagements correspondants sont les suivants :

7.1. La Région Occitanie :

Dans le cadre de l'amélioration de l'habitat privé de Castelnaudary, l'accompagnement de la Région Occitanie se manifeste par :

L'éco-chèque logement Région :

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 €**.

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 directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du 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.

Soutien du programme de rénovation de façades :

Afin de valoriser l'image du centre bourg et d'encourager la rénovation des façades donnant sur les lieux stratégiques, les élus de la ville ont proposé :

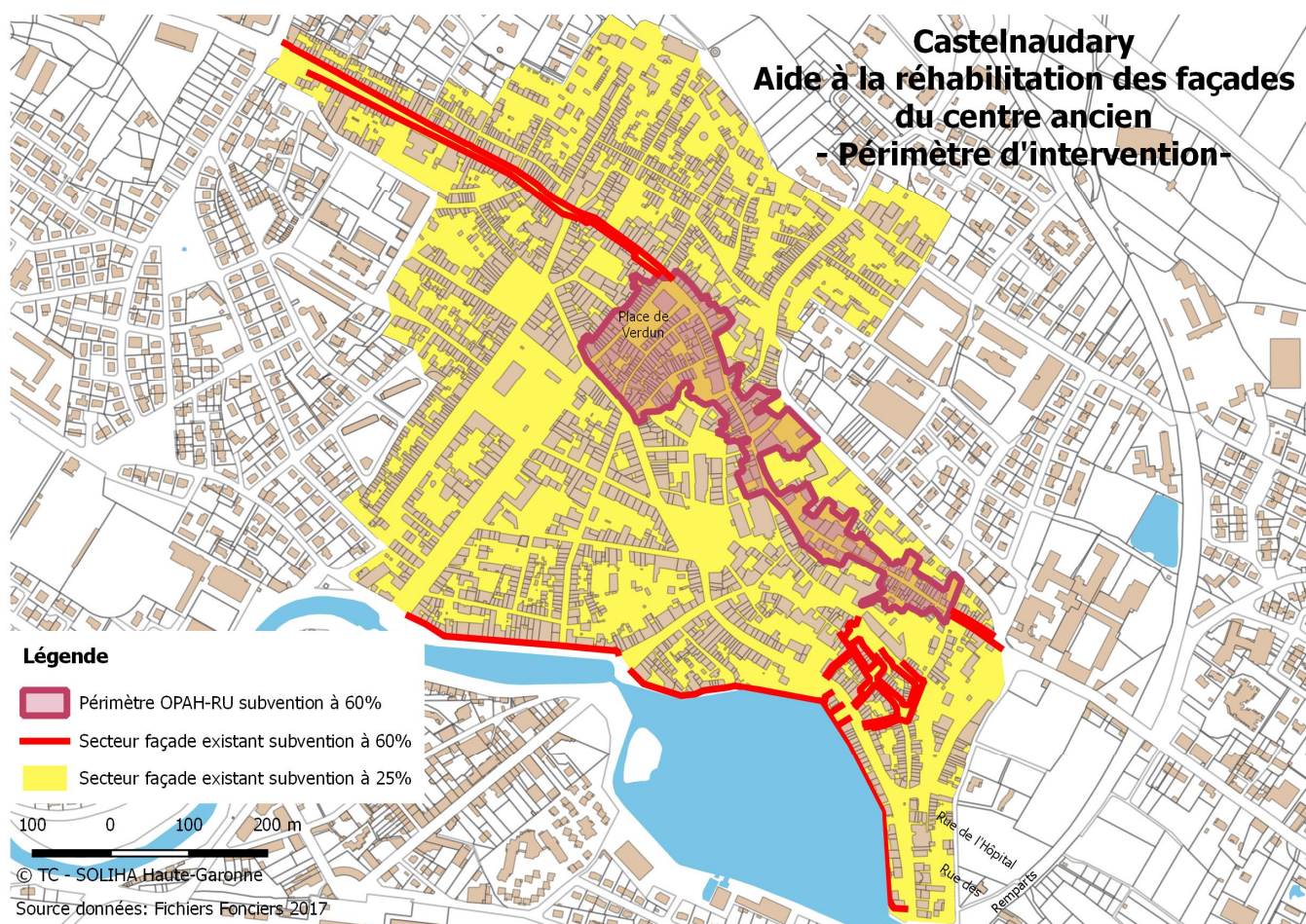
- De maintenir des aides existantes avec la participation de la Région, pour les parties visibles du domaine public des façades dans le cœur de ville, de 25 % et 60% (selon le secteur) d'un forfait de travaux variant en fonction de la nature de la prestation (pour le ravalement en peinture : 55 € / m², pour un enduit en monocouche : 70 € / m² et pour un traitement complet : 120 € / m²).

L'aide est plafonnée à 2 200 € dans le secteur de base à 25 % et 5 000 € dans le secteur spécifique à 60 %. Elle ne pourra toutefois pas dépasser 80 % du montant des travaux.

L'ensemble du périmètre de l'OPAH sera intégré dans le secteur spécifique à 60 %

- De mettre en place une aide complémentaire sous forme d'une prime forfaitaire de 2 000 € dans le cadre de l'OPAH RU sur les linéaires de façades stratégiques (Verdun, Gambetta, Soumet et Contresty), sans toutefois dépasser 80 % du montant des travaux.

Dans le cadre du Contrat « Bourg Centre », la Région Occitanie poursuit son soutien sur cette opération en abondant le fonds géré par la Ville et en intervenant au sein du périmètre défini (classé en SPR) à parité des aides versées par la Ville (plafonnées à 200 000 € HT du cout total des travaux engagés par les particuliers »).



7.2. EPF Occitanie :

L'EPF d'Occitanie se propose d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle de son projet par le biais de conventions opérationnelles foncières permettant d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, dans le respect de son plan pluriannuel d'intervention.

L'EPF accompagnera la collectivité d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens (fonds de compensation de la surcharge foncière, cofinancement d'études pré-opérationnelles de maîtrise d'œuvre, diagnostic bâtementaire, travaux de sécurisation ou démolition des biens...). Il a financé à hauteur de 50% l'étude pré-opérationnelle de cette présente OPAH-RU. Il a déjà signé une convention d'anticipation foncière avec la ville de Castelnaudary sur le périmètre initial de l'étude. Un avenant prendra en compte le périmètre définitif de l'OPAH. L'EPF a donné un accord de principe sous réserve des études financières et techniques, pour intervenir dans une opération acquisition-démolition sur le site « Hôpital – Remparts » dans le cadre d'un projet d'équipement public (aménagement d'un parking avec espaces verts). »

7.3. Action Logement :

Action Logement interviendra pour le logement des salariés de Castelnaudary. Il intervient sur des axes stratégiques autour du logement et de l'emploi, notamment :

- Améliorer la performance énergétique des logements
- Aménager un habitat plus inclusif
- Transformer les locaux vacants en logements
- Agir contre la dégradation de l'habitat ancien

7.4. Le Département de l'Aude :

Les aides du Département sont destinées au maintien des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes dans le logement dans de bonnes conditions. Ils sont subventionnables les travaux d'amélioration au sens de l'Anah :

- **Travaux pour diminuer la facture énergétique.**
- **Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.** Ils doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

Les aides du conseil départemental sont attribuées sous conditions des ressources et des plafonds des dépenses subventionnables applicables par l'Anah :

- **Pour les propriétaires occupants très modestes :**

Intervention à hauteur de 15% maximum du plafond de la dépense subventionnable par l'Anah, dans la limite d'un plafond de 80% des aides publiques.

- **Pour les propriétaires occupants modestes :**

Intervention à hauteur de 10% maximum du plafond de la dépense subventionnable par l'Anah, dans la limite d'un plafond de 80% des aides publiques.

7.5. La CAF de l'Aude :

La Caf s'inscrit dans la lutte contre l'habitat indigne (LHI) à travers :

- Le repérage des situations et l'information au prestataire par le service d'intervention sociale qui peut être confronté à une situation de mal logement ;
- La participation au comité unique du PDLHI ;
- La conservation des aides au logement lorsque les logements sont non décents ;
- Les prêts légaux d'amélioration à l'habitat selon la situation de l'intéressé.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 8 – Conduite de l'opération

8.1. Pilotage de l'opération

8.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La ville de Castelnaudary, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

8.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats du programme. L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. A cet effet seront donc constitués :

Le **comité de pilotage stratégique** aura pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il permettra de prendre connaissance de l'état d'avancement du programme d'actions et des procédures mises en œuvre et de valider les bilans de l'opération. Il se réunira au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération. Le comité de pilotage réunira à minima :

- Les services et élus des collectivités,
- La délégation locale de l'Anah/DDTM,
- L'Architecte des Bâtiments de France,
- Les partenaires signataires de la présente convention,
- L'opérateur.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira selon une périodicité semestrielle en fonction des besoins. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, de :

- Analyser et valider les bilans d'étape et le bilan final de l'opération à présenter en comité de pilotage ;
- Préparer les modalités d'évolution de l'opération si elles s'avéraient nécessaires, en vue de les proposer en comité de pilotage ;
- Etudier et trouver des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation en vue de les proposer en comité de pilotage stratégique.

En fonction des thèmes traités, des représentants, des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associées si besoin. Il réunira à minima les services de la ville, l'Anah et l'opérateur.

Des **commissions de suivi spécifiques**, pourront être mises en place (insalubrité, relogement, accompagnement social...).

8.2. Suivi-animation de l'opération

8.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe opérationnelle sélectionnée sera en charge de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement, ainsi que du suivi de l'OPAH-RU. Il lui confie les missions suivantes :

- Mobilisation de partenaires ;
- Structuration d'un plan de communication : réunions d'information et de sensibilisation, articles de presse, flyers, communication sur les aides de l'Anah, ...etc. ;
- Mise en place des permanences pour recevoir les bénéficiaires dans un lieu repéré ;
- Information et mobilisation des propriétaires ;
- Conseil et assistance aux ménages (dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques, ...) ;
- Visite de logements et évaluation des projets, montage des dossiers de demande de subventions ;
- Suivi et évaluation de l'opération : Rédaction des bilans intermédiaires pour assurer le bon déroulement du dispositif.

8.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées à l'opérateur sont les suivantes :

Etat des lieux exhaustif ou sélectif du périmètre :

L'opérateur, dans le cadre du suivi-animation de ce programme, sera en charge de réaliser un état des lieux du périmètre de l'opération. L'idée étant d'évaluer le type de logements, leurs états, leurs occupations ainsi que l'intention des propriétaires.

Actions d'animation, d'information et de coordination :

Les opérations d'information, de communication et de coordination seront menées en collaboration avec les services habitat et communication de la ville de Castelnaudary.

Ainsi, l'opérateur sera associé à la mobilisation des partenaires et des acteurs de l'habitat privé, par exemple : les maîtres d'œuvre et les artisans, les agences immobilières, les notaires, les banques, ...etc. Il participera à l'information sur les différents financements et les actions pouvant être menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Il interviendra également à la coordination des différents partenaires mobilisés et participera à l'organisation des réunions d'information et de sensibilisation, à la préparation et distribution de flyers, ...

Diagnostic :

L'équipe opérationnelle sera chargée de réaliser des visites et des diagnostics techniques des logements et des immeubles mais aussi une évaluation de la situation financière des ménages. Ces actions seront menées dans le but de définir le projet de travaux nécessaires : estimation thermique des gains réalisables puis réalisés, vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des devis et factures, diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété et la proposition d'une stratégie et des outils adaptés.

Accompagnement sanitaire et social des ménages :

L'opérateur accompagne le ménage tout au long du projet du premier contact au solde du dossier. Il

assiste le ménage en lui apportant les conseils sur différents volets : dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques, ...

Un accompagnement renforcé pourra être mis en place dans le cas d'arrêté d'insalubrité ou pour suivre la famille dans une action d'hébergement et/ou de relogement. L'assistance du CCAS en tant que partenaire qualifié pourra être sollicitée.

Aide à la décision :

L'opérateur assure un nombre suffisant de permanences locales pour recevoir les ménages. Il s'agit pour les propriétaires d'obtenir l'ensemble des renseignements permettant d'engager le projet de rénovation. L'opérateur apporte une assistance administrative et financière à travers la réalisation de plans de financement.

Constitution et analyse des indicateurs de résultats :

Afin d'informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération, d'assurer le suivi de l'**OPAH-RU** et le bon déroulement du dispositif, l'opérateur s'engage à rédiger des bilans annuels et intermédiaires.

Missions relatives à l'intervention sur les îlots dégradés.

8.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

- Mobilisation de partenaires thématiques ;
- Animation des comités techniques ;
- Mobilisation et coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'opération.

8.3. Évaluation et suivi des actions engagées

8.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Indicateurs sociologiques :

- Motifs du projet d'amélioration de l'habitat ;
- Nombre et type de logements subventionnés ;
- Motivation du choix du maintien au domicile : personne âgée/ handicap ;
- Type d'accompagnement social, technique et administratif mis en œuvre ;
- Typologie des ménages (géographique, familiale, socio-économique).

Indicateurs financiers :

- Coût de la réhabilitation par type de travaux ;
- Montant des subventions par type de financeur ;
- Masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU pour les entreprises du BTP ;

Indicateurs immobiliers :

- Réalisation quantitatives par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : nombre de logements améliorés par type de propriétaire, nombre de nouveaux accédant en centre-ville avec demande d'aide ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants, niveau de loyer des logements produits, nombre d'immeubles totalement réhabilités et ceux réhabilités partiellement, nombre de logement ayant fait l'objet de travaux d'adaptation ou rendus accessibles au handicap, nombre de logements conventionnés (social, très social, intermédiaires).

Indicateurs urbains :

- Actions entreprises pour l'amélioration du cadre de vie ;
- Nombre de façades rénovées.

8.3.2. 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'opérateur et présentés au Comité de pilotage. Ils interrogeront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier mis en place.

- **Bilan semestriel**

- **Bilan annuel :**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel. Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

- **Bilan final :**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication.

Article 9 - 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 ».

Les logos des ministères en charge du logement et de l'écologie devront 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 DDTM, 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 droits.

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

communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} ordre de service donné à l'opérateur.

Article 11 – 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 12 – 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 08 exemplaires à Castelnaudary, le

Pour le maître d'ouvrage, Ville de Castelnaudary	Pour l'État,	Pour l'Anah,
Pour la Région Occitanie,	Pour l'EPF Occitanie,	Pour le Département de l'Aude,
Pour Action Logement,	Pour la CAF11,	

Annexes

Annexe 1 : Récapitulatif des aides apportées par l'Anah et par la ville de Castelnaudary

Pour les Propriétaires Occupants :

	Ménages éligibles	Taux ANAH	Ville de Castelnaudary	CD11	Total	Plafonds de travaux subventionnables Montant HT
LHI et LTD (TRVX lourds - Très dégradé) ID 0,55 Ou coef insalubrité 0,4	Très modestes	50%	20%	/	70%	50 000 €
	Modestes					
Travaux pour l'autonomie de la personne	Très modestes	50%	15%	/	65%	20 000 €
	Modestes	35%	10%		45%	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique éligibles à l'octroi de la prime « Habiter Mieux » (gain de performance énergétique > à 25 %)	Très modestes	50%	15%	15%	80%	20 000 €
	Modestes	35%	15%	10%	60%	
Prime « Habiter mieux » lors de travaux améliorant la performance énergétique de +25%	Très modestes	10% plafonnée à 2 000€	2 000€	/	4 000€ maxi	20 000 €
	Modestes	10% plafonnée à 1 600€	1 000€	/	2 600€ maxi	

A noter :

- En aucun cas, le montant total de subvention ne pourra dépasser 80% du montant total des travaux TTC.
- Les dossiers de petite LHI (sécurité et salubrité) ne sont pas quantifiés pour les PO mais seront traités si des travaux rentrant dans ce cadre sont envisagés.

Pour les Propriétaires Bailleurs

		Taux ANAH	Ville de Castelnaudary	Total	Plafonds de travaux subventionnables Montant HT
Logement indigne ou très dégradé (LHI ñ LTD)	ID 0,55 Ou coef insalubrité 0,4	35%	20% plafonné à 10 000€	55%	plafond 1000€/m ² (dans limite 80 m ² /logt) Soit 80 000€/logt
Petite LHI Sécurité et Salubrité autonomie	Insalubrité ou péril ponctuel ou coef insalubrité 0,3 et <0,4	35%	20% plafonné à 10 000€	55%	plafond 750€/m ² (dans limite 80 m ² /logt) Soit max 60 000€/ logt
Logement légèrement dégradé (LD) ou changement usage ou manquement au RSD / décence	0,35 < ID < 0,55 grille RSD (3 manquements)	25%	20% plafonné à 10 000€	45%	plafond 750€/m ² (dans limite 80m ² /logt) Soit max 60 000€/ logt
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	Gain > à 35 % et ID < à 0,35	25%	20% plafonné à 10 000€	45%	plafond 750€/m ² (dans limite 80m ² /logt) Soit max 60 000€/ logt
Prime « Habiter Mieux » lors de travaux améliorant la performance énergétique	Gain > ou = à 35 %	1 500 € /logt	/	1 500 €	1 500€

A noter : En aucun cas, le montant total de subvention ne pourra dépasser 80% du montant total des travaux TTC.

Les aides complémentaires de la ville de Castelnaudary :

Nature de la prime		Montant	Propriétaires éligibles	Périmètre concerné	Objectifs annuels	Coût annuel	Coût sur 5 ans
Façade		2 000€	PO/ PB/ Preneurs de baux commerciaux	OPAH-RU	7	14 000€	70 000€
Sortie de vacance (>1an)		2 000€	PO/ PB	OPAH-RU	5	10 000€	50 000€
Accession	Primo-accédant	2 000€	PO/ PB	OPAH-RU	1	2 000 €	10 000€
	Accédant	1 500€	PO/ PB		1	1 500€	7 500€
Fusion		1 500€	PO/ PB	OPAH-RU	1	1 500€	7 500€
« Habiter mieux » ville	Très modestes	2 000€	PO	OPAH-RU	9	17 000€	85 000€
	Modestes	1 000€					
TOTAL						46 000 €	230 000 €

Annexe 2 : Tableau de suivi annuel des objectifs et indicateurs de la convention

	Type d'action	Conditions PO	Objectif quantitatif annuel
PO	Travaux lourds/ logement indigne	Très modeste	4
		Modeste	1
	Travaux d'amélioration performances énergétiques	Très modeste	3
		Modeste	1
	Travaux d'adaptation/ Autonomie	Très modeste	4
		Modeste	1
TOTAL PO			14
PB	Travaux lourds		5
	Autres travaux d'amélioration		2
TOTAL PB			7

Annexe 3 : Fiche d'harmonisation sur le contenu des rapports de diagnostics LHI

FICHE D'HARMONISATION sur le contenu des rapports de diagnostics LHI

a – Présentation de l'immeuble et ou du logement

- adresse, références cadastrales du logement
- n° invariant du logement

b - Données de gestion et propriétés

- identité exacte du ou des propriétaires
- nom de la copropriété, du syndic, agence, SCI....

En cas de suspicion d'insalubrité, et le cas échéant, l'extrait Kbis devra être joint au diagnostic.

c - Occupation

- identité exacte de tous les occupants (locataire, propriétaire, composition du ménage et liens entre les personnes, âge des enfants...)
- montant du loyer et des charges
- bail de location avec sa date de début et date de fin
- type de logement
- état des lieux d'entrée
- rapports avec le propriétaire
- ressources du ménage
- repérage des ménages particulièrement vulnérables (handicap et suivi social en place).

d – Description de l'immeuble

- vue en plan du logement et immeuble le cas échéant
- description des communs (entretien général, éclairage, réseaux d'évacuation...)
- description du logement (nombre de pièces, mode de chauffage, installation électrique, eau, ventilation, Sanitaires...).

e – Description des désordres

- liste exhaustive des désordres
- un désordre = une photo à l'appui
- éléments d'analyse de la cause et de l'origine des désordres.

f - Evaluation

- fournir la grille de visite et de cotation correspondant (bâtiment, logement) ou (maison d'habitation).

g - Proposition de l'opérateur

- Exposé de la problématique
- Rappel de la réglementation pour chaque désordre
- Proposition de la procédure à mettre en œuvre avec sa justification (nombre et type de désordres observés).

Attention ! Au regard des règles de déontologie et dans le respect de la vie privée d'autrui, certains éléments d'ordre personnel concernant la santé, la situation sociale ou la situation relationnelle avec le bailleur, ne doivent pas être écrits dans le rapport mais uniquement exposés à l'oral lors du COTECH, dans la mesure où ceux-ci sont utiles à la prise en compte objective de la situation.