

Envoyé en préfecture le 20/06/2023

Reçu en préfecture le 20/06/2023

Publié le

S²LOW

ID : 030-213000201-20230619-D2023_34-DE



Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

Communauté de communes de Petite Camargue

2023-2028

PROJET

Envoyé en préfecture le 20/06/2023

Reçu en préfecture le 20/06/2023

Publié le



ID : 030-213000201-20230619-D2023_34-DE

PROJET

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes de Petite Camargue (CCPC) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur André BRUNDU, Président de la Communauté de communes de Petite Camargue,

L'État, représenté par Madame Marie-Françoise LECAILLON, Préfète du département du Gard,

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Marie-Françoise LECAILLON, Préfète du département du Gard et déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

La commune de Aimargues, représentée par Monsieur Jean-Paul FRANC, Maire,

La commune de Aubord, représentée par Monsieur André BRUNDU, Maire,

La commune de Beauvoisin, représentée par Madame Mylène CAYZAC-PRAME, Maire,

La commune de Le Cailar, représentée par Monsieur Joël TENA, Maire,

La commune de Vauvert, représentée par Monsieur Jean DENAT, Maire,

Le Département du Gard, représenté par Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente,

L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, représentée par Monsieur Christian BASTID, Président,

Et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Madame Annabelle VIOLLET, Directrice régionale Occitanie,

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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 7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H.), adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage,

Vu la convention de programme Petites Ville de Demain de la ville de Vauvert, signée le 20 juillet 2021,

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat,

[Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire \(ORT\) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par ..., le ...](#)

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 mai 2023, autorisant la signature de la présente convention,

[Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Aimargues, en date du..., autorisant la signature de la présente convention,](#)

[Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Aubord, en date du..., autorisant la signature de la présente convention,](#)

[Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Beauvoisin, en date du..., autorisant la signature de la présente convention,](#)

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Le Cailar, en date du..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Vauvert, en date du..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 avril 2023,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

TABLE DES MATIERES

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule | 1 |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application | 3 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 3 |
| 1.1. Dénomination de l'opération | 3 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention | 3 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération | 3 |
| Article 2 – Enjeux | 3 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération | 5 |
| Article 3 – Volets d'action | 5 |
| 3.1. Volet urbain | 5 |
| 3.1.1. Descriptif du dispositif | 5 |
| 3.1.2. Objectifs | 5 |
| 3.2. Volet foncier | 6 |
| 3.2.1. Descriptif du dispositif | 6 |
| 3.2.2. Objectifs | 8 |
| 3.3. Volet immobilier | 8 |
| 3.3.1. Descriptif du dispositif | 8 |
| 3.3.2. Objectifs | 9 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé | 10 |
| 3.4.1. Descriptif du dispositif | 10 |
| 3.4.2. Objectifs | 13 |
| 3.5. Volet copropriété en difficulté | 14 |
| 3.5.1. Descriptif du dispositif | 14 |
| 3.5.2. Objectifs | 15 |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 16 |
| 3.6.1. Descriptif du dispositif | 16 |
| 3.6.2. Objectifs | 17 |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 17 |
| 3.7.1. Descriptif du dispositif | 17 |
| 3.7.2. Objectifs | 18 |
| 3.8. Volet social | 18 |
| 3.8.1. Descriptif du dispositif | 18 |
| 3.8.2. Objectifs | 18 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental | 19 |
| 3.9.1. Descriptif du dispositif | 19 |
| 3.9.2. Objectifs | 19 |
| 3.10. Volet économique et développement territorial | 20 |
| 3.10.1. Descriptif du dispositif | 20 |
| 3.10.2. Objectifs | 20 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation | 20 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention | 20 |
| Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires | 23 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l’opération | 23 |
| 5.1. Financements de l’Anah | 23 |
| 5.1.1. Règles d’application | 23 |
| 5.1.2. Montants prévisionnels..... | 23 |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d’ouvrage – CCPC | 23 |
| 5.2.1. Règles d'application | 23 |
| 5.2.2 Montants prévisionnels..... | 24 |
| 5.3. Financements du Conseil Départemental du Gard | 24 |
| 5.3.1 Règles d'application | 24 |
| 5.3.2. Montants prévisionnels..... | 24 |
| 5.4. Financements de la Banque des Territoires..... | 25 |
| 5.4.1 Règles d'application | 25 |
| 5.4.2. Montants prévisionnels..... | 25 |
| Article 6 – Engagements complémentaires | 25 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation..... | 26 |
| Article 7 – Conduite de l’opération..... | 26 |
| 7.1. Pilotage de l’opération | 26 |
| 7.1.1. Mission du maître d’ouvrage | 26 |
| 7.1.2. Instances de pilotage | 26 |
| 7.2. Suivi-animation de l’opération | 27 |
| 7.2.1. Équipe de suivi-animation | 27 |
| 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation..... | 27 |
| 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle..... | 28 |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 28 |
| 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs..... | 28 |
| 7.3.2. Bilans et évaluation finale..... | 29 |
| Chapitre VI – Communication..... | 30 |
| Article 8 - Communication | 30 |
| Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. | 31 |
| Article 9 - Durée de la convention | 31 |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention | 31 |
| Article 11 – Transmission de la convention | 31 |
| Signatures..... | 32 |
| Annexes..... | 33 |
| Annexe 1 : Périmètres prioritaires | 33 |
| Annexes 2 : Périmètres complémentaires..... | 39 |
| Annexe 3 : Liste des rues des périmètres prioritaires de chaque commune..... | 45 |

PREAMBULE

La Communauté de communes de la Petite Camargue (CCPC) a été créée en 2002 et regroupe les communes d'Aimargues, d'Aubord, de Beauvoisin, de Le Cailar et de Vauvert pour une population totale de 27 136 habitants en 2020 (INSEE). Cet Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, les compétences dévolues au sens de l'article L 5211-11 et L 5214 - 16 du Code Général des Collectivités locales, soit l'aménagement de l'espace, le développement économique, la GEMAPI, l'accueil des gens du voyage et les déchets des ménages et déchets assimilés. Parmi les compétences optionnelles "politique du logement et du cadre de vie", la CCPC pilote une OPAH Copropriété Dégradée (OPAH-CD) sur une résidence située dans le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Vauvert. Des dispositifs relatifs à l'embellissement des façades ou la rénovation énergétique (via le dispositif DEPAR) sont également portés par l'intercommunalité. Une première Opah avait été menée entre 2003 et 2006 permettant la réhabilitation d'environ 150 logements (locatifs et propriétaires occupants confondus).

Ce territoire connaît **une forte attractivité et un intérêt du fait de sa proximité avec les deux grandes métropoles que sont Montpellier et Nîmes**. Sa facilité d'accès aux réseaux viaires attire, de plus en plus, de jeunes actifs et retraités séduits par ces aménités mais aussi par le climat et la proximité avec le littoral gardois.

Selon les **chiffres clés de l'habitat et du logement dans le Gard** étudiés de 2014 à 2019 (étude ADIL de 2020), la progression démographique est de +1,5 % et celle du parc de logement de +1,9%.

Les besoins en logements sont réels mais limités aux disponibilités foncières, du fait des contraintes géographiques, liées au risque inondation (+ de 73% des communes qui composent le paysage gardois du SCOT Sud Gard sont concernées par cet aléa) et du fait des restrictions réglementaires limitant l'artificialisation des sols, avec notamment l'objectif à l'horizon 2050 du "zéro artificialisation nette" exprimé dans la loi Climat et Résilience du 27 août 2021 (ZAN). Dès lors que l'artificialisation des sols sera, à court ou moyen terme, circonscrite aux zones déjà urbanisées, les centres villes apparaissent, via la réhabilitation et le renouvellement urbain, comme un vivier privilégié de logements : leurs mobilisations doivent d'ores et déjà être prioritaires.

Par ailleurs, la CCPC, très attentive et soucieuse de la préservation de son patrimoine culturel, naturel et bâti, s'est engagée, au travers de son projet de territoire du PETR Vidourle Camargue, dans une démarche de reconquête de ses centres anciens souvent délaissés au profit de la périphérie. Les villes d'Aimargues et de Vauvert sont lauréates du programme Bourg Centre de la Région Occitanie. Vauvert est également bénéficiaire du dispositif Petites Villes de Demain.

Afin de lutter contre le mal logement, la ville de Vauvert, en accord avec la Communauté de communes, a mis en place le permis de louer en 2019. Très bien reçu par les habitants et par les professionnels de l'immobilier, cet outil permet de traiter plus de 60 dossiers par an.

L'inscription de ces territoires dans les politiques publiques, qu'elles soient nationales ou régionales, démontrent leurs attachements et leurs volontés d'investir sur leurs cœurs de ville. Ces dispositifs, bien que conduits localement par les villes, sont portés politiquement par la Communauté de communes, réaffirmant ainsi le caractère partagé de ce souhait.

C'est dans ce contexte et cette dynamique qu'a été réalisée, à cheval entre 2021 et 2022, l'étude pré-opérationnelle sur l'ensemble des cinq communes de la CCPC, en vue de la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Le diagnostic partagé en comité de pilotage avec les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs et partenaires de ces dispositifs, a mis en avant les caractéristiques suivantes :

- Le niveau de vie est globalement moins élevé dans les centres anciens que dans la périphérie. Ce phénomène se constate principalement dans les quartiers dont le tissu urbain est plus dense.
- La population sur le territoire est vieillissante. Cette tendance au vieillissement s'observe principalement sur les communes de Vauvert et de Le Cailar. Par ailleurs, la part des 60 ans et + sur le territoire représente 26%.

- Le taux de chômage (15%) et la part de retraités (20%) sont dans la moyenne départementale.
- La voiture est omniprésente même si des actions sur la mobilité sont menées. Par exemple, pour les trajets domicile-travail, la voiture est utilisée à hauteur de 88%.
- L'espace public a besoin de requalifications : il est encore trop minéral, même si des efforts sont faits pour faire entrer plus de végétal.
- L'appareil commercial de proximité est plutôt bien représenté et assez complet.
- Les communes de la CCPC disposent d'un patrimoine bâti qu'il convient de protéger et de valoriser en adaptant, notamment, les documents d'urbanisme. Plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme sont aujourd'hui en révision, traduisant donc la volonté des communes d'apporter de la cohérence et de garantir des réhabilitations de qualité.
- L'étude sur le marché immobilier a mis en exergue le fait que les prix sont plus faibles dans les centres anciens. Les biens vendus sont principalement des maisons, de superficies plus petites que celles qui se vendent en périphérie. Globalement, le territoire est de plus en plus attractif.
- Sur les centres des cinq communes, le diagnostic et les rencontres avec les acteurs du territoire (élus, habitants, techniciens...) a permis de mettre en exergue le phénomène de dégradation du bâti. Par ailleurs, la vacance est plus prononcée dans les cœurs des villes que dans le reste des communes. Sur les périmètres d'étude, 9,3% des logements sont vacants.
- La majorité des habitations est occupée par leur propriétaire à titre de résidence principale (54% de propriétaires occupants sur les périmètres d'étude).
- Il existe un nombre réduit de copropriétés, cependant elles apparaissent comme potentiellement plus dégradées que la moyenne. Moins de 5% des immeubles sont constitués en copropriété dans les centres anciens. Cependant, plus de 15% de ces immeubles sont suspectés d'être dégradés (25 immeubles, une centaine de logements).
- Plusieurs îlots et immeubles très dégradés, relevant potentiellement d'opérations de recyclage, ont été identifiés par commune. Ces éléments seront détaillés plus tard dans la convention avec la liste des immeubles pouvant relever d'opérations d'aménagement.
- La question énergétique est également prégnante sur l'ensemble des secteurs étudiés, plus encore que sur les quartiers périphériques. Le diagnostic a permis d'estimer à 25% la part des ménages en situation probable de précarité énergétique sur les périmètres des centres anciens et 53% des logements classés en E, F ou G sur l'ensemble du parc de la CCPC sont situés dans les centres anciens.

Forte de ces éléments et pour répondre aux enjeux identifiés (cf. Chapitre II – Enjeux de l'opération), la Communauté de communes de Petite Camargue souhaite renforcer sa politique de l'habitat, en faveur de la requalification de ses centres anciens. Il en ressort qu'une Opah-RU est l'outil permettant de répondre au mieux aux problématiques et enjeux du territoire.

En effet, comme évoqué ci-dessus, le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a ciblé sur les cinq communes des îlots et/ou immeubles nécessitant des opérations d'aménagement. La Communauté de communes de Petite Camargue, en pilotant cette Opah-RU, mais également par la mise à disposition d'ingénierie et de financements conséquents, met un point d'honneur à accompagner les communes qui disposent de la compétence Aménagement, sur le volet renouvellement urbain.

Il est également essentiel pour la CCPC de pouvoir donner une réponse à l'ensemble de ses administrés sur le volet habitat, qu'ils habitent en centres villes ou en périphéries. C'est pourquoi, deux périmètres ont été retenus pour cette opération, permettant de faire bénéficier à l'ensemble du territoire d'un accompagnement en ingénierie. Cette opération s'articulera avec les dispositifs déjà présents sur le territoire, comme le Guichet Rénov'Occitanie qui propose des permanences à Vauvert et à Aimargues.

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

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de Petite Camargue (CCPC), les cinq communes du territoire, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la CCPC.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Un périmètre prioritaire sur les cinq centres anciens qui concentre les actions attendues (préventives, incitatives, coercitives et curatives) et relatives à la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la vacance, la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile et les actions en faveur des copropriétés dégradées.
- Un périmètre complémentaire sur le reste des territoires communaux où est mis à disposition une ingénierie dédiée pour aider les propriétaires à définir leur programme de travaux, constituer leur dossier de demande de financement et obtenir les subventions fléchées.

L'ensemble des cartes des deux périmètres sont annexées à ce document.

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle conduite a conforté la pertinence de la mobilisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites, couvrant les cinq communes qui composent la Communauté de Communes Petite Camargue (CCPC). Cette étude a mis en exergue des points saillants relatifs à la dynamique de territoire, aux aspects sociodémographiques, au marché immobilier mais aussi ceux relatifs au fonctionnement urbain et à la dynamique foncière.

Deux périmètres d'intervention ont pu être définis : un périmètre prioritaire, composé des 5 centres villes et un périmètre complémentaire, couvrant le reste des cinq communes.

Il s'agit de conduire un projet urbain, social et économique qui permette de renforcer l'attractivité des cinq centres anciens d' Aimargues, d'Aubord, de Beauvoisin, de Le Cailar et de Vauvert, mais aussi de faciliter les projets de réhabilitation à l'échelle intercommunale.

La CCPC et ses communes sont très impliquées et volontaires afin de mettre en œuvre tous les dispositifs qui lui permettront d'enrayer les phénomènes de dégradation constatés en leurs seins.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les indicateurs suivants :

- Le niveau de vie des habitants y est plus bas et la population y vivant est généralement plus âgée.
- Le marché immobilier, qui a connu un léger fléchissement avant et pendant la crise sanitaire, est reparti à la hausse mais les prix restent moins élevés dans les centres.
- Le parc de logements du périmètre prioritaire est composé de **4732 logements (soit 3 576 immeubles)** ;
- Il comprend majoritairement des **propriétaires occupants** en monopropriété.
- Le périmètre se compose de peu de copropriétés (moins de 5 % du parc), généralement petites (entre 2 et 5 lots), et plus dégradées que la moyenne.
- Le taux de vacance est plus marqué dans le cœur des communes avec une forte dégradation et altération du bâti.
- Parfois regroupées et localisées dans certains secteurs, ces dégradations et altérations du bâti sont aussi présentes de manière diffuses. Vauvert, Aimargues et Beauvoisin concentrent le plus de bâtiments dégradés, vacants voire indignes. Les centres de Le Cailar et Aubord, s'ils semblent plus préservés du fait de leur morphologie (cœur de ville très petit et ramassé pour Aubord, plus typique et entretenu pour

Le Cailar), n'échappent cependant pas à ce phénomène et présentent, eux aussi, des situations de dégradation sur lesquels une intervention plus incisive sera nécessaire pour juguler le phénomène.

- Ces centres villes ont tous en commun de forts enjeux patrimoniaux. Une attention particulière doit donc y être mobilisée afin que les projets de réhabilitation ne dénaturent pas leur morphologie.
- Une surreprésentation sur les centres anciens des logements les plus dégradés et les plus énergivores, occupés par des populations précaires.
- L'enjeu du stationnement lié à la présence importante de la voiture mérite une attention particulière lors des réhabilitations qui seront menées.
- Les centres de ces communes concentrent, à l'échelle d'îlot ou d'immeubles, des logements très dégradés présentant des situations complexes qui nécessitent le déploiement d'une action coercitive et curative forte, étant pressentie que l'action incitative ne suffira pas à enrayer les phénomènes constatés.

Partant de ces constats, six grands enjeux ont été identifiés par l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

1/ Enrayer les processus de dégradation des cœurs des cinq villes

- En imposant la réhabilitation des immeubles dégradés
- En menant une politique de coercition au titre de l'habitat indigne
- En surveillant les copropriétés

2/ Préserver l'identité locale en protégeant le patrimoine

- En adaptant les documents de protection
- En encourageant les réhabilitations qualitatives
- En menant une politique proactive concernant les infractions d'urbanisme

3/ Lutter contre la précarité énergétique et le bâti énergivore

- En incitant les réhabilitations qualitatives
- En apportant un conseil technique global et indépendant
- En menant des dispositifs adaptés

4/ Requalifier les centres anciens et les rendre encore plus attractifs

- En poursuivant la recomposition et l'embellissement de l'espace public
- En apaisant le partage de l'espace public
- En favorisant la présence du végétal
- En réhabilitant les bâtiments dégradés

5/ Rééquilibrer le peuplement du centre vers plus de mixité sociale

- En planifiant et favorisant la réalisation de produits adaptés à la demande
- En soutenant l'arrivée de nouveaux investisseurs
- En réinvestissant les immeubles vacants
- En repensant la place de la voiture

6/ Améliorer la mobilité et le stationnement

- En favorisant les déplacements doux
- En travaillant l'offre de stationnement en cœur de ville
- En créant du jalonnement permettant une meilleure perception des distances vers les centres d'intérêts

L'action de l'OPAH-RU de la CCPC devra donc en priorité permettre d'enrayer les processus de dégradation des cœurs de ville, de préserver l'identité locale en protégeant le patrimoine, de lutter contre la précarité énergétique et le bâti énergivore, de requalifier les centres anciens afin de les rendre plus attractifs, de rééquilibrer le peuplement du centre vers plus de mixité sociale et enfin, d'améliorer la mobilité et le stationnement.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

D'une manière générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat tant par la prévention et l'incitation (accompagnement technique, administratif et social) que de par la mise en place de mesures coercitives (habitat indigne, habitat non-décent, risque plomb, mise en sécurité, pouvoir de police des maires au titre de la salubrité), ainsi que par l'engagement d'une démarche de renouvellement urbain sur des îlots et immeubles à restructurer et requalifier (actions curatives).

Concrètement, l'OPAH-RU visera les objectifs suivants :

- Le repérage et le traitement de l'habitat indigne ;
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant ;
- Le traitement des copropriétés présentant un caractère indigne, des dégradations ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie, l'accompagnement de ces mêmes copropriétés dans la réalisation de travaux en faveur des économies d'énergie ;
- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- La réhabilitation complète d'immeubles très dégradés de longue date, dont la situation est aujourd'hui bloquée et qui présentent un intérêt patrimonial et urbanistique certain ;
- L'embellissement/le ravalement des façades.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Ce volet urbain répond aux objectifs d'amélioration du cadre de vie, de valorisation de l'espace public et du patrimoine fixés dans les documents stratégiques de la CCPC et des villes concernées : PETR Vidourle Camargue, SCOT Sud Gard et les contrats Bourgs Centres de la région Occitanie pour Aimargues et Vauvert, ainsi que la convention Petites Villes de Demain pour la ville de Vauvert.

Par ailleurs, l'OPAH-RU, au travers de ses leviers incitatifs, coercitifs et curatifs (habitat indigne et maîtrise foncière) accompagne la dynamique de projet urbain déjà mise en œuvre par la CCPC et les villes concernées (Aubord, Aimargues, Beauvoisin, Le Cailar et Vauvert).

3.1.2. Objectifs

Calendrier prévisionnel - Extrait Contrat Bourg Centre Aimargues 2020 :

| Axes / Actions | Descriptif sommaire | Calendrier prévisionnel |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| AXE STRATEGIQUE 1 : ADAPTER OU CRÉER DES ÉQUIPEMENTS | | |
| Action 1 : Requalifier les équipements existants | 1. Créer une nouvelle station d'épuration 2. Créer une pelouse synthétique au stade 3. Réhabiliter la mairie | Printemps 2023 Opération terminée Démarrage avril 2023 |
| Action 2 : Créer de nouveaux équipements | 1. Créer une salle multi activités | 2025 |
| AXE STRATEGIQUE 2 : REQUALIFIER ET VALORISER LES ESPACES URBAINS | | |
| Action 1 : Valoriser le patrimoine architectural bâti | 1. Réaliser des travaux de rénovation de l'église Saint Saturnin 2. Engager une réflexion sur la réhabilitation du petit patrimoine | En cours |

Extrait Contrat Bourg centre Vauvert

| PHASAGE DU PROGRAMME OPÉRATIONNEL PLURIANNUEL | | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| AXE STRATÉGIQUE 1 : Améliorer le cadre de vie du centre bourg | | | | |
| Action 1.1 : Requalifier et valoriser les espaces publics du cœur de bourg | 1.1.1 : Embellir le parvis de l'Hôtel de ville et de ses abords (tranche 1) | | | |
| | 1.1.2 : Aménager la place Pierre Aubanel de Gallician | | | |
| | 1.1.3 : Réaménager le Jardin Molines et ses abords | | | |
| | 1.1.4 : Réaliser le Parc public dit Jardin Grégoire et aménager ses abords | | | |
| | 1.1.5 : Réaliser une étude urbaine de 4 places du cœur de ville | | | |
| Action 1.3 : Favoriser la mobilité et les déplacements doux | 1.3.1 : Réaliser un pôle d'échange multimodal (PEM) et aménager ses abords pour faciliter les mobilités douces | | | |
| | 1.3.2 : Aménager les berges du Bas-Rhône et la traversée du canal pour favoriser les modes doux et la connexion avec le PEM | | | |
| | 1.3.3 : Requalifier l'entrée de ville route de Nîmes | | | |
| AXE STRATEGIQUE 3 : Conforter le rôle de Bourg-centre par l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population | | | | |
| Action 3.1 : Diversifier les équipements à la population et améliorer leur accès | 3.1.1 Construire une Maison de Santé Pluri professionnelle | | | |
| | 3.1.2 Finaliser la rénovation extérieure et intérieure de la mairie (tranche 2) | | | |
| | 3.1.3 Créer un espace jeunesse éducatif et partenarial | | | |

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessité d'une intervention foncière prononcée, menée en lien avec le projet urbain portée par la CCPC et chaque commune.

Il a pu être ainsi constaté la présence :

- D'immeubles très dégradés, parfois enclavés, présentant souvent une qualité patrimoniale remarquable et dont la situation est enkystée depuis de nombreuses années. Des situations relevant potentiellement de l'état d'abandon manifeste ont notamment pu être relevées ;
- Sur certaines communes, d'îlots constituant des poches de dégradation complexe, occupées par une population précaire, fragile ou vieillissante.

L'ensemble de ces immeubles constitue un gisement notable dans l'optique d'une requalification et une redynamisation des centres historiques. Leur traitement ne peut se faire qu'avec la **conjugaison des moyens incitatifs, coercitifs, curatifs et préventifs** que permet la mise en place d'une OPAH-RU.

Dans cette optique, la stratégie opérationnelle pressentie menée dans le cadre du volet foncier se compose comme suit :

- D'une part, **en mettant en œuvre des opérations d'aménagement et de recyclage à l'îlot** afin d'agir selon une stratégie d'intervention coordonnée ;

Trois îlots ont été identifiés comme prioritaires dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

- A Vauvert :
 - L'îlot délimité par les rues du Marché, Carnot et place Gambetta dit « îlot Gambetta » ;
 - L'îlot délimité par les rues Carnot, Hugo, Mercat et des Capitaines, dit « îlot Capitaines/Carnot ».
- A Beauvoisin :
 - L'îlot délimité par la place Saint Marc et la rue de la Fontaine, dit « îlot Saint Marc ».

En coordination avec l'ensemble des partenaires, l'étude a permis de fixer l'objectif de traitement suivant dans ce cadre :

- 13 immeubles directement concernés sur l'îlot Gambetta,
- 16 immeubles sur l'îlot Carnot-Capitaines
- 7 immeubles sur l'îlot St Marc.

Le financement du déficit des opérations menées par la mobilisation des fonds RHI-THIRORI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux -RHI- et restauration immobilière -THIRORI-) de l'Anah sera recherché.

- D'autre part, **en menant des stratégies d'intervention à l'échelle d'immeuble**. Dans ce cadre, en articulation avec les outils d'incitation et de coercition propres, la mobilisation de procédures qualifiées (ORI, RHI, DUP Aménagement, état d'abandon manifeste, revente avec cahiers des charges de biens communaux) pourra être réalisée, toujours dans l'optique d'une résorption des situations de déqualification observées.

Sur le périmètre prioritaire, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en exergue un potentiel de plus de cinquante immeubles relevant potentiellement de ces possibilités de traitement dont 12 sur Aimargues, 8 sur Beauvoisin, 2 sur Aubord, 11 sur Le Cailar et 23 sur Vauvert.

En coordination avec l'ensemble des partenaires, l'étude a permis de fixer l'objectif de recyclage suivant dans ce cadre : 9 immeubles dont 1 sur Aubord, 2 sur Aimargues, 2 sur Le Cailar, 1 à 2 sur Beauvoisin et 2 à 3 sur Vauvert. Le financement du déficit des opérations menées par la mobilisation des fonds RHI-THIRORI de l'Anah sera recherché.

Dès le démarrage et dans le cadre de l'OPAH-RU, sous maîtrise d'ouvrage de la CCPC, conformément aux attendus de la CNLHI (Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne) et de l'Anah, **une étude de faisabilité** (demande de vérification de l'éligibilité) **sera réalisée** par l'opérateur du suivi-animation de l'Opah-RU. Elle permettra de confirmer le potentiel et les stratégies pressenties dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les formes que celle-ci pourra revêtir (outils) et d'en confirmer l'éligibilité au financement RHI-THIRORI de l'Anah. Le soutien de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie sera également recherché dans ce cadre.

Cette étude de faisabilité menée, l'opérationnalité en elle-même de ce volet sera enclenchée et effectuée. La réalisation de ces opérations de traitement pourra se faire dans le cadre d'une concession d'aménagement ou de régie avec mobilisation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Ces opérations de recyclage relèvent de la compétence Aménagement. La Communauté de communes de Petite Camargue n'a pas pour vocation de récupérer cette compétence. Il apparaît donc ici que sur le volet renouvellement urbain de l'opération, les communes devront engager leur compétence pour mener à bien les projets identifiés. Cependant, la CCPC accompagnera les communes de deux manières :

- En prodiguant un accompagnement à la mise en œuvre des opérations via le suivi-animation de l'Opah-RU. La CCPC prévoit de mandater l'opérateur sur le conseil aux communes sur ce sujet.
- La CCPC participera également financièrement en débloquant une enveloppe dédiée au volet recyclage. Un règlement d'attribution de cette subvention sera mis en œuvre suite à l'étude de faisabilité.

(cf. chapitre IV, article 6 – Engagements complémentaires).

↳ Animation et suivi

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, l'opérateur, en étroite collaboration avec le titulaire de la concession d'aménagement ou de l'assistant à maîtrise d'ouvrage assurera :

- L'information auprès des propriétaires et occupants des immeubles sur les aides financières mobilisables,
- Les études et conseils auprès des propriétaires dans le cadre de leur projet de réhabilitation en respect des préconisations indiquées dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
- Le montage des dossiers de demande de financement pour les propriétaires auprès de l'ANAH et des collectivités partenaires et leur suivi jusqu'au paiement.
- L'action d'accompagnement de l'OPAH-RU à l'évolution potentielle de la stratégie foncière : l'opérateur a pour mission d'identifier, dès le démarrage de l'OPAH-RU, les immeubles en situation de blocage et nouveaux îlots non identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et susceptibles de faire l'objet d'un traitement par la mobilisation des outils d'aménagement. Ce travail se traduira par un diagnostic social et technique succinct permettant au maître d'ouvrage de valider l'opportunité de réaliser cette intervention. Après validation, le concessionnaire et/ou l'assistant à maîtrise d'ouvrage (selon le choix retenu) sera chargé de mener les études préalables nécessaires ainsi que le montage du dossier de demande de DUP travaux.

La Communauté de communes de Petite Camargue restant pilote de l'opération, l'opérateur, comme assistant à maîtrise d'ouvrage, conseillera et accompagnera les communes pour la mise en place des concessions et/ou des AMO.

3.2.2. Objectifs

In fine, dans sa partie opérationnelle, la mobilisation de ce volet foncier sur **les communes de la CCPC** pourra se faire soit dans le cadre d'une concession d'aménagement soit dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) portée par les communes. Ces dispositifs travailleront en lien étroit avec l'OPAH-RU portée par la CCPC dans le cadre de la stratégie foncière établie de concert.

Durant la durée de l'OPAH-RU et au-delà en cas de mise en œuvre d'une concession d'aménagement, à une échelle de 10 ans, l'objectif affiché par la CCPC et ses partenaires est de recycler **45 immeubles sur ce volet foncier** (20 immeubles dont le traitement est envisagé au cours des 5 années de l'OPAH-RU).

Indicateurs de résultat pour le volet foncier : nombre de visites réalisées pour les immeubles stratégiques, : nombre d'immeubles réhabilités, caractéristiques des logements produits (typologie, type de loyer), nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de ménages en situation d'habitat indigne relogés.

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Descriptif du dispositif

Au regard de l'analyse du marché immobilier réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il apparaît que l'un des principaux enjeux pour la CCPC est d'améliorer son offre de logement, tant à l'acquisition qu'à la location, sur ses centres, afin de répondre à la demande ainsi que de rééquilibrer le peuplement de ces derniers vers plus de mixité sociale.

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira donc :

- De subventionner les propriétaires occupants modestes et très modestes : sous conditions de revenus il conviendra d'apporter une assistance technique, administrative et financière ;
- De financer la réhabilitation de logements locatifs : à la condition de conventionner les logements, d'apporter une assistance technique, administrative et financière. Une participation des collectivités au financement est indispensable ;
- D'aider les copropriétés en difficultés : par l'objectivation de la situation grâce à la réalisation de diagnostics multicritères, en aidant à la structuration des instances de gestion et en mettant en place une assistance technique, administrative et financière pour mener la réhabilitation ;
- De remettre sur le marché les logements vacants : en apportant une réponse à une situation endémique, en menant une communication adaptée auprès des propriétaires concernés et en instaurant une prime de sortie de vacance ;

- De restaurer et embellir les façades : par la mise à jour du dispositif de restauration de façades porté par la CCPC déjà existant.

L'OPAH-RU doit donc mettre en place un dispositif attractif pour atteindre ces objectifs.

Une aide complémentaire de la CCPC sur le périmètre prioritaire sera apportée, dans les limites Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l'Anah, dans la limite des plafonds réglementaires de l'Agence) et à hauteur de :

- 30 % d'aides pour les propriétaires bailleurs (PB) Loc 3 / 20 % pour les PB Loc 2 ;
- En cas de la mobilisation de la prime de réduction de loyers par l'Anah, ces taux seront de 20 % pour le Loc 3 et 5 % pour les Loc 2 ;
- 15 % pour les propriétaires occupants (PO) très modestes et 10 % pour les PO modestes ;
- 10 % pour les copropriétés dégradées dans la limite de 10 000 € maximum ;
- Prime de 10 % du prix d'achat dans la limite de 10 000 € pour les PO accédants ;
- Prime de 1 000 € en cas de sortie d'un logement d'une situation de vacance supérieure à un an ;

Au titre du dispositif Réhabilitation solidaire (ex PST), sur l'ensemble du périmètre, une aide complémentaire du Département de 4 000 € est mobilisable pour les propriétaires acceptant de réserver leur logement à un public prioritaire relevant du PDALHPD sur proposition de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement.

La mobilisation de financements dédiés aux opérateurs immobiliers intervenant à l'immeuble (Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)) et de Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)) dans les périmètres éligibles sera recherchée, particulièrement dans le cadre de l'étude de faisabilité menée (cf. 3.2.1). Le DIIF ne sera mobilisable qu'en secteur ORT comme l'a précisé le cadre de la loi.

Sur le périmètre complémentaire, les propriétaires bénéficieront de l'assistance de l'équipe opérationnelle sur place pour qualifier les besoins en travaux (visite-conseil de diagnostic), estimer les aides mobilisables (pré-étude financière complète), être assistés dans la constitution de leur dossier de demande auprès de l'Anah (montage et dépôt), vérifier la conformité des travaux quant aux attendus de l'Anah (visite de contrôle) et obtenir les subventions prévues (montage et dépôt demande de paiement).

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU a pour rôle de mobiliser de manière active ces propriétaires notamment par des actions de communication ciblées. **La communication sera mutualisée à l'ensemble des périmètres afin d'apporter une réponse locale à tous les propriétaires du territoire.**

La CCPC et les communes n'apporteront pas de subventions directes aux propriétaires du périmètre complémentaire.

3.3.2. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans dans le **périmètre prioritaire** sont les suivants : **152 logements réhabilités.**

Pour mémoire, l'assiette de logements identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle était la suivante :

4 014 logements - 2 974 immeubles.

68 propriétaires occupants :

- 12 travaux lourds ;
- 8 travaux de « petite LHI » (lutte contre l'habitat indigne) ;
- 8 travaux de maintien à domicile ;
- 40 travaux en faveur des économies d'énergie.

68 logements propriétaires bailleurs :

- 34 travaux lourds ;
- 11 travaux pour la sécurité et la salubrité ;
- 11 travaux sur logements dégradés - suite contrôle RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ou décence ;
- 12 travaux en faveur des économies d'énergie.

4 copropriétés dégradées - **16 logements**

Les objectifs sur 5 ans dans le **périmètre complémentaire** sont les suivants : **156 logements réhabilités**.

Pour mémoire, l'assiette de logements identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle était la suivante :

9 293 logements - 6 693 immeubles.

137 propriétaires occupants :

- 5 travaux lourds ;
- 2 travaux dits de « petite LHI » ;
- 20 travaux de maintien à domicile ;
- 110 travaux en faveur des économies d'énergie.

19 logements propriétaires bailleurs :

- 11 travaux lourds ;
- 4 travaux pour la sécurité et la salubrité ;
- 2 travaux sur logements dégradés - suite contrôle RSD ou décence ;
- 2 travaux en faveur des économies d'énergie.

Indicateurs de résultat pour le volet immobilier : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux, nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de logements occupés réhabilités, nombre de logements issus du parc de logement indigne, (chiffres à mettre en rapport avec le nombre de contacts n'ayant pas abouti à un dossier), nombre de propriétaires occupants aidés par périmètre, nombre d'accédants ayant bénéficié de la prime d'installation, coûts des travaux et montants des subventions accordées, nombre de logements locatifs conventionnés.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est l'un des enjeux prioritaires de cette opération. Avec cette OPAH-RU, la CCPC s'engage dans une politique active et volontariste.

L'étude pré-opérationnelle, par son travail d'analyse (exploitation de fichiers fiscaux et travail de terrain) a mis en évidence une présence importante de l'habitat indigne et très dégradé sur le périmètre prioritaire :

- 17 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Vauvert ;
- 15 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Aimargues ;
- 21 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Beauvoisin ;
- 16 % des immeubles suspectés de dégradation importante et/ou d'une situation d'habitat indigne sur Le Cailar.

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH-RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à traiter ces situations.

L'objectif est de traiter les situations de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence présents sur les périmètres prioritaires de l'OPAH-RU via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur, en mobilisant l'ensemble des leviers offerts par l'OPAH-RU. In fine, l'engagement de travaux de qualité sera recherché.

Dans le détail, la stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé, ou insalubre, mobilisera les différents leviers de l'OPAH-RU :

- Le levier incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.
- Le levier coercitif : les pouvoirs de police du maire et du préfet ou les services de la CAF (au titre de la commission pour le logement décent – CPLD -) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU dès lors que la situation le nécessitera.
- Le levier curatif : porté par chaque commune soit en régie avec Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO), soit en concession d'aménagement en cas de blocage.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec les villes, la CCPC, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM) et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les situations d'insalubrité seront déclarées et traitées via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) déjà en place sur le département du Gard, et piloté par la DDTM 30. L'OPAH-RU de la CCPC s'insérera dans ce dispositif efficient.

Au niveau local, un groupe de travail « Lutte contre l'habitat indigne », animé par l'opérateur de l'OPAH-RU, sera créé afin de centraliser les situations d'habitat indigne et de mal-logement et de coordonner les actions à mener. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH-RU, opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés) et des partenaires à mobiliser (services des communes, travailleurs sociaux du Département ou d'autres organismes, CCAS, ARS, DDTM ...).

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'OPAH-RU devra également s'articuler avec les opérations publiques de recyclage foncier par la mobilisation des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité notamment.

Concrètement, le volet lutte contre l'habitat indigne sur les centres anciens comprendra donc :

- L'animation d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et non-décent fédérant les services communaux et intercommunaux, DDTM, ARS, partenaires du PDLHI, l'opérateur le cas échéant via le PDLHI et le groupe LHI local.
- La mise en place de partenariats et suivi permettant de :
 - Mobiliser les partenaires autant que nécessaire ;
 - Animer un partenariat fort institué au sein du Groupe de travail «Lutte contre l'habitat indigne», du Comité Technique (COTECH) et du Comité de Pilotage (COPIL) de l'OPAH-RU ;
 - Constituer et alimenter un observatoire du logement indigne avec toutes les informations utiles pour une bonne connaissance des situations locales et de leurs évolutions.

↪ Objectifs

- Tarir les gisements d'habitat indigne ;
- Amener, par la coercition, à la vente ou à la requalification des biens concernés ;
- Instaurer un climat décourageant les propriétaires peu scrupuleux à la recherche de rentabilité à court terme (pas de travaux, loyers haut auprès de populations précarisées) et accompagner les propriétaires motivés par une logique patrimoniale saine ;
- Agir sur les situations n'ayant pas pu (encore) entrer sous le coup du permis de louer (Vauvert) ;

↪ Mise en place d'un partenariat avec la commission pour le logement décent dans le Gard (CPLD)

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce partenariat sont les suivants :

- Pour le parc privé, à l'exclusion des logements conventionnés, conservation pendant 18 mois (reconductible 6 mois) de l'allocation d'aides au logement allouée par les organismes payeurs (CAF, MSA) en cas de non-décence avérée du logement ;
- Partenariat renforcé avec la CPLD en vigueur dans le Gard pour permettre une montée en puissance de ce dispositif (communication, moyens dédiés) ;
- Signature de la convention à l'échelle de l'EPCI ou des communes dans le cadre de la Convention Territoriale Globalisée - CAF du Gard et de la MSA ;

☞ La mobilisation de l'ensemble du panel des outils coercitifs

Le champ d'application de la police de la sécurité et de la salubrité couvre :

- Les risques présentés par les murs des bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers (ex procédure de péril) ;
- Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à un usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leur condition d'habitation ou d'utilisation (ex. : procédure d'insécurité des équipements communs) ;
- L'entreposage dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation de matières explosives ou inflammables lorsqu'il est en infraction avec les règles applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Suite à la réforme récente concernant les polices de l'habitat indigne, et selon les dispositions de l'article L.511-2 du CCH :

- Le Maire est compétent (sauf transfert à l'EPCI) pour :
 - La sécurité/ Les risques structurels des bâtiments ;
 - La sécurité/ Les risques relatifs à l'entretien des équipements communs ;
 - La sécurité/ Les risques liés à l'entreposage des matières explosives ;
 - Il existe une procédure d'urgence à l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- La **Préfète** reste compétente en matière d'**insalubrité** et assure la police de la santé/sécurité ainsi que les procédures relatives au **risque de saturnisme (art. L1334-2)** et aux dangers ponctuels (**art. L 1311-4) du Code de la Santé Publique (CSP)**. L'arrêté concerné est signé par la Préfète qui engage la commune à suivre et passer en travaux d'office le cas échéant.

☞ La notion d'insalubrité est définie aux articles L1331-22 et 1331-23 du CSP

- Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacants ou non, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité, ou utilisé, un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes est insalubre.
- Sont insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux suivants :
 - Les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë et autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
 - Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire. Dans ce cadre, les villes pourront réserver une enveloppe de crédit à titre d'avance de 100 000 € (récupérable à terme dans le cadre des procédures).

☞ Repérage et pré-diagnostic

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- Se coordonner avec les acteurs pour le traitement des dossiers en cours ;
- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrain (services des villes, CCAS, Département, ARS, CPLD qui représente la CAF et la MSA...) ;
- Visiter les logements et établir des pré-enquêtes pour valider le besoin concernant les volets techniques, sociaux, juridiques, réglementaires (choix argumenté du traitement proposé : non-décence, insalubrité, mise en sécurité ou autres).

↳ Diagnostic approfondi et montage opérationnel

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du Code de la Santé Publique) en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi pour lequel une grille d'évaluation sera utilisée (grille insalubrité ou non décence), de formuler les prescriptions techniques et d'établir un chiffrage par poste de travaux, de réaliser un chiffrage du coût de démolition et de reconstruction à neuf afin de définir si la procédure peut s'orienter vers une interdiction définitive d'habiter ;
- Un diagnostic juridique par l'examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité de l'occupation, des baux ;
- L'opérateur devra également informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la sécurité et la santé des occupants et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Un diagnostic réglementaire et de procédure par l'examen de la(les) procédure(s) la(les) plus adaptée(s) ;
- Un diagnostic social des occupants qui définira la situation des ménages, leurs besoins, leur capacité d'insertion qui permettra d'établir un plan d'hébergement ou de relogement définitif et les mesures sociales d'accompagnement à prévoir ;
- Une médiation auprès du propriétaire ou de l'investisseur par une pré-consultation pour évaluer sa motivation, ses difficultés, ses capacités financières.

↳ Réalisation des opérations

Sur la base des éléments de diagnostic, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera :

- L'accompagnement dans la réalisation et le financement des travaux afin d'engager la négociation amiable avec le propriétaire : simulations financières avec la mobilisation des aides publiques incitatives.
- La conduite des actions de médiation et validation du projet par le propriétaire à commencer par la négociation amiable de la réalisation des travaux par le propriétaire et s'il y a lieu le recours aux procédures coercitives en lien avec les partenaires.
- Le montage et la vérification du dossier technique. Cette mission se réalisant à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre.
- La participation au PLHI (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne) et au CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques), s'il y a lieu.
- Le suivi des opérations et les contrôles, le travail de coordination avec les différents intervenants : conformité des travaux, levées des arrêtés, suivi financier des subventions, suivi juridique.
- L'accompagnement dans la mise en œuvre des hébergements ou des relogements, notamment dans des logements tiroirs mis à disposition par la commune ou dans le parc social public.
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des relogements ou hébergements.

↳ Opération du type RHI THIRORI

La CCPC entend mener une politique de lutte contre l'habitat indigne active et à ce titre, souhaite mobiliser l'ensemble des moyens offerts par le dispositif d'OPAH-RU. La mobilisation de procédure d'aménagement de type RHI ou ORI (Opérations de Restauration Immobilière) pourra être recherchée (cf. volet foncier - 3.2.1). Des îlots et immeubles ont été repérés à ce titre dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Une étude de faisabilité (éligibilité au financement RHI-THIRORI) sera réalisée dès le démarrage de l'OPAH-RU (cf. 3.2.1 également).

3.4.2. Objectifs

L'objectif poursuivi par l'OPAH-RU est le traitement de 100 logements via la mobilisation des outils coercitifs soit 20 logements par an. Pour cela, l'inscription du dispositif dans le cadre du PDLHI, piloté par la DDTM30, sera notamment recherchée, en lien avec les communes.

Indicateurs de résultat pour le volet immobilier : nombre de procédures menées (arrêtés de mise en sécurité/ d'insalubrité/ mobilisation du dispositif cadre ALUR concernant la non-décence), nombre de visites effectuées, nombre de ménages accompagnés, nombre de logements réhabilités avec et sans conventionnement, fréquence et type d'instances partenariales mobilisées (CPLD/PDLHI notamment), nombre de dossiers d'éligibilité déposés en CNLHI ou CDLHI.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Il ressort de l'étude pré-opérationnelle que la thématique est peu présente sur le territoire d'étude, **moins de 5% des immeubles sont constitués en copropriété** dans les centres anciens des communes membres de la CCPC. Et celles présentes sont petites : **moins de 4 lots en moyenne**.

Néanmoins les immeubles en copropriété n'échappent pas au besoin en réhabilitation globale : plus de 15% d'entre elles sont suspectées d'être dégradées (25 immeubles - soit une centaine de logements).

Sur le périmètre prioritaire, la mobilisation du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU permettra in fine la mise en œuvre de travaux pour les copropriétés le nécessitant. Les parties communes de ces immeubles pourront ainsi faire l'objet d'intervention dans ce cadre (entrée, hall, cages d'escaliers, toitures, isolation des parties communes) avec la mobilisation, selon leur situation, des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées (aide au syndicat des copropriétaires), complétées des aides complémentaires de la CCPC (pour chaque copropriété : 10 % pour les copropriétés dégradées dans la limite de 10000 € maximum). Pour rappel, l'attribution des aides de l'Anah pour les copropriétés est conditionnée à l'immatriculation des copropriétés au Registre National de Copropriétés (RNC). Ces copropriétés doivent être à usage prépondérant d'habitation.

Dans un premier temps, des diagnostics multicritères seront réalisés et porteront notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, la capacité des copropriétaires à financer le reste à charge, ...

À l'issue du diagnostic, l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété, allant de l'accompagnement des instances, à la structuration de la copropriété, au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution.

Il s'agira pour l'opérateur d'accompagner et de faire en sorte que des travaux se réalisent sur les parties communes des copropriétés, en complément des travaux réalisés dans les parties privatives (accompagnés dans le cadre des dossiers classiques de l'OPAH-RU de la CCPC).

Dans le cadre de ce volet, et conformément aux recommandations de l'Anah, **le plan d'action** suivant sera mené dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Identification et mobilisation des partenaires ;
- Accompagnement social individuel ;
- Assistance juridique, administrative et technique ;
- Redressement de la gestion financière ;
- Mise en place du portage ciblé (mobilisation de bailleurs) ;
- Information et formation des copropriétaires et du conseil syndical.

Ont ainsi été pré-identifiées les copropriétés suivantes :

| Commune | Adresse | Nombre de logements | Référence cadastrale |
|---------|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Vauvert | 113 rue de l'Oratoire | 2 | AX 36 |
| | 155 rue Jean-Jacques Rousseau | 4 | BA 135 |
| | 25 rue Jean-Jacques Rousseau | 4 | BA 183 |
| | 356 rue de la République | 2 | BB 3 |
| | 16 rue Emile Jamais | 2 | BB 146 |
| | 64 rue du Castellas | 2 | BB 236 |
| | 10 rue Ferrer | 6 | BB 363 |
| | 10 place Gambetta | 3 | BB 434 |
| | 9 place Gambetta | 4 | BB 435 |
| | 24 rue des Capitaines | 3 | BB 477 |
| | 2 rue du Marché | 4 | BB 525 |
| | 101 rue émile Jamais | 6 | BB 526 |
| | 92 rue de la Barre | 8 | BC 259 |
| | 168 rue de la Barre | 2 | BC 363 |

| Commune | Adresse | Nombre de logements | Référence cadastrale |
|-----------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Aimargues | 14 rue Roger Bernard | 2 | AB 144 |
| | 13 rue de la Clastre | 2 | AB 151 |
| | 4 rue de la Violette | 2 | AC 6 |
| | 9 rue Pasteur | 2 | AC 57 |
| | 24 rue Clémenceau | 2 | AC 200 |
| | 19 avenue des Anciens combattants | 4 | AD 41 |

| Commune | Adresse | Nombre de logements | Référence cadastrale |
|------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Beauvoisin | 42 rue du Château | 8 | C 590 |
| | 59 rue de la Poste | 2 | C 417 |

| Commune | Adresse | Nombre de logements | Référence cadastrale |
|-----------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Le Cailar | 6 avenue Pasteur | 2 | H 684 |
| | 4 place Mireille | 2 | H 746 |
| | 14 boulevard Marquis de Baroncelli | 2 | H 893 |

Par ailleurs, si nécessaire, une poursuite des repérages et la réalisation de diagnostics multicritères des copropriétés pourront être prévus pendant la phase opérationnelle durant les deux premières années de la convention et ce pour permettre la mise en œuvre de l'accompagnement au redressement. L'intégration ultérieure éventuelle de ces nouvelles copropriétés à l'OPAH-RU sera réalisée, sous la forme d'un avenant à cette convention d'Opah-RU, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et, le cas échéant dans le cadre des comités de pilotage.

3.5.2. Objectifs

Sur le périmètre prioritaire il a été identifié un objectif de **4 copropriétés dégradées** représentant **16 logements à traiter**.

Indicateurs de résultat pour le volet copropriété dégradée : nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, nombre d'aides au syndicat des copropriétaires mobilisées, nombre de logements en copropriété concernés par des travaux, nombre de copropriétaires accompagnés.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose désormais des mesures en vue de réduire le nombre de logements énergivores en favorisant leur rénovation énergétique.

L'objectif étant que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » soient rénovés d'ici dix ans :

- Interdiction de toute augmentation ou révision annuelle de loyer dans les logements classés F et G, sauf après réalisation de travaux de rénovation énergétique à compter du **01/09/2022**.
- À compter du **1er janvier 2023**, interdiction de louer un logement produisant **+ de 450Kwh EF / m2 par an** ;
- À compter du **1er janvier 2025** interdiction de louer un logement en **classe G** ;
- À compter du **1er janvier 2028** interdiction de louer un logement en **classe F** ;
- À compter du **1er janvier 2034** interdiction de louer un logement en **classe E**.

3.6.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu majeur et une priorité nationale : le territoire de la CCPC n'échappe pas à cette problématique :

- **53% des logements considérés comme étant les plus énergivores sur l'intercommunalité se situent en centre ancien alors que** le parc de logements des centres anciens ne représente que 36,7 % du parc total de la CCPC ;
- **907 logements sont classés en E, F ou G** sur les cinq centres anciens de la CCPC ;
- **988 ménages ont été identifiés comme en situation probable de précarité énergétique** par l'étude pré-opérationnelle **soit un quart des ménages du périmètre prioritaire**.

↳ Mobilisation du partenariat pour le repérage des situations

La réussite du programme sur ce point repose sur une forte mobilisation du partenariat. Comme pour l'habitat indigne, une fiche navette de repérage sera mise à disposition des partenaires, notamment les équipes sociales du Conseil Départemental et du CCAS, susceptibles de signaler les ménages en difficulté pour chauffer leur logement. Ces fiches seront centralisées par le service habitat de l'agglomération.

Un partenariat sera établi avec les acteurs du SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) en cours sur le département du Gard (maître d'ouvrage : Agence Départementale de l'Habitat et du Logement) afin de repérer et aider à la réalisation des travaux en faveur des économies d'énergie. A ce titre, l'opérateur participera aux réunions de ce dispositif, les CLIME.

Par ailleurs le guichet Rénov'Occitanie, mis en place par la région Occitanie, piloté par l'Anah dans le cadre de France Rénov' et duquel la CCPC est partenaire, pourra orienter vers l'opérateur l'ensemble des contacts éligibles à l'Anah. Dans l'autre sens, les propriétaires ne relevant pas de l'OPAH-RU mais souhaitant disposer de conseils en la matière seront orientés vers France Rénov' - Renov'Occitanie. Les modalités de transmission seront à préciser au démarrage de la mission une fois l'opérateur de suivi-animation désigné.

Sur la base du travail complet mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cadastre énergétique), une communication spécifique et ciblée pourra être réalisée directement à l'attention des ménages potentiellement concernés et de leurs propriétaires.

L'opérateur jouera également un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

L'opérateur assurera la mission d'information et d'orientation des propriétaires éligibles à la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) générés par les programmes de travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU.

↳ **Accompagnement des ménages éligibles**

Pour chacune des situations signalées, l'opérateur assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés ;
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées et après travaux ;
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- L'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 prêts, d'aides fiscales...)
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles)...

Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, les prestations d'accompagnement Mon Accompagnateur Rénov' devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

↳ **Le dispositif financier**

Le dispositif financier associé à ce volet prévoit :

- Une aide de l'Anah conformément au règlement général de l'Agence ;
- Une subvention de la collectivité variable en fonction du statut de propriété ainsi que, pour les propriétaires occupants, de leurs ressources et pour les propriétaires bailleurs, du loyer conventionné de sortie pratiqué (cf. volet immobilier) ;
- Une bonification de 500 € par le Conseil Départemental du Gard pour les propriétaires occupants selon les mêmes conditions que l'Anah et que la collectivité.

3.6.2. Objectifs

Sur le périmètre prioritaire, il est prévu un traitement de 52 logements sur cette thématique énergétique : 40 logements de propriétaires occupants et 12 logements de propriétaires bailleurs.

Sur les périmètres complémentaires, ce seront 112 logements qui seront traités dans ce cadre : 110 logements de propriétaires occupants, 2 logements de propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultat pour le volet énergie et précarité énergétique : nombre de logements ayant réalisé le gain thermique attendu par les exigences de l'Anah, nombre de logements ayant bénéficié des bonus « sorties de passoires thermiques » et « BBC » de l'Anah, nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), nombre de logements ayant bénéficié de Ma Prime Rénov'Sérénité et des aides à la rénovation énergétique des propriétaires bailleurs et des copropriétés, nombre de contacts de l'espace Conseil France Rénov éligible OPAH et origine.

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

Les travaux d'adaptation concernent le handicap et le vieillissement : il s'agit de permettre aux personnes concernées de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

La mobilisation du partenariat est également primordiale pour le repérage de ces situations. Les acteurs du handicap et de la vieillesse seront associés dès le démarrage de l'opération afin d'optimiser le dispositif. Il s'agit

notamment de la Maison des Personnes Handicapées (MDPH), des caisses de retraite (CARSAT, MSA, SNCF FPE), d'Action Logement, ainsi que les associations d'aide à domicile.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage ;
- Élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement ;
- Assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires ;
- Assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet et ce jusqu'à la réception et le contrôle des travaux.

3.7.2. Objectifs

28 logements bénéficieront d'une aide financière pour le maintien à domicile :

- 8 propriétaires occupants maintenus à domicile grâce à des travaux d'adaptation de leur logement sur le périmètre prioritaire ;
- 20 propriétaires occupants maintenus à domicile grâce à des travaux d'adaptation de leur logement sur le périmètre complémentaire.

En sus des aides apportées dans ce cadre par l'Anah selon la réglementation en vigueur, la collectivité apportera une subvention de 15 % pour les propriétaires occupants (PO) très modestes et 10 % pour les PO modestes sur le périmètre prioritaire.

Indicateurs de résultat pour le volet autonomie : nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur, nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé, coût moyen des travaux par logement (par type de travaux), classement GIR moyen des administrés accompagnés et subventionnés.

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

L'accompagnement social réalisé dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU se traduira concrètement par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...);
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement de loyer et des charges ;
- La médiation avec le propriétaire ;
- Un appui juridique en lien avec l'Agence Départemental pour l'Information sur le Logement (ADIL) le cas échéant ;
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures d'habitat indigne. Le ménage est accompagné dans son parcours résidentiel et l'opérateur l'aide à trouver des solutions de relogement en partenariat avec les instances en place.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

3.8.2. Objectifs

100 ménages seront accompagnés dans le cadre de procédure de lutte contre l'habitat indigne et de mal-logement.

Indicateurs de résultat pour le volet social : nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets : habitat indigne et très dégradé, énergie et précarité énergétique, nombre de dossiers déposés auprès des partenaires, nombre de ménages relogés temporairement ou définitivement, nombre de sorties d'insalubrité traitées, nombre de productions de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie).

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

Les communes de la CCPC ont connu un développement urbain typique du midi languedocien. Une typologie du bâti caractéristique a pu être identifiée avec la présence d'immeubles de centre ancien typique, de maisons vigneronnes et de maisons de maîtres remarquables. La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine sera recherchée dans le cadre de l'OPAH-RU.

Sur la CCPC, les communes de Le Cailar, Beauvoisin et Vauvert disposent d'un périmètre de protection des monuments historiques en leur cœur permettant de veiller à la qualité architecturale des réhabilitations menées. Afin d'en améliorer la portée et l'efficacité, l'étude pré-opérationnelle a préconisé la réalisation d'études relatives à la mise en place de périmètre de délimitation des abords (PDA), comme autorisé par la LCAP (loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) de 2016, sur l'ensemble des communes du territoire. Dans la même optique, la sensibilisation aux atteintes patrimoniales, nombreuses sur les centres de la CCPC, sera un des objectifs poursuivis par la CCPC et les communes dans le cadre de la mise en valeur et la préservation de leur patrimoine. La préservation patrimoniale sera au cœur des préoccupations de chaque projet qui sera accompagné dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'opérateur travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme de la CCPC, ceux des villes, les professionnels du CAUE et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (lorsqu'il sera concerné) afin de veiller à la protection patrimoniale des périmètres concernés. Afin d'harmoniser les projets de réhabilitation et préserver harmonieusement les qualités intrinsèques des immeubles, des groupes de travail réunissant les partenaires préalablement identifiés ou qui peuvent l'être (l'UDAP, les services instructeurs ville et EPCI, l'opérateur d'animation et le concessionnaire et/ou l'assistant à maîtrise d'ouvrage, l'architecte conseil des villes, le cas échéant, etc.) pourront se réunir de manière à travailler collégalement les projets de réhabilitation.

L'état des façades, même si elle ne peut en constituer l'entièreté, est un bon baromètre de la question patrimoniale d'un territoire. La CCPC soucieuse de faciliter les projets de réhabilitation dispose déjà sur son territoire d'une opération de financement des façades. Il est proposé, dans le cadre de l'OPAH-RU de maintenir ce dispositif tout en le musclant.

L'opérateur accompagnera la CCPC au tout début de la mission de suivi-animation dans la refonte du règlement des subventions façades.

Dans sa mission d'assistance à la collectivité, l'opérateur participera à la réalisation des supports de communication à destination du grand public concernant les recommandations techniques et architecturales propres à la réglementation en vigueur.

Enfin la question du risque inondation est et sera au cœur des préoccupations des communes dans le cadre des projets de réhabilitation. Cette question est particulièrement prégnante sur Aubord et Aimargues. Les réhabilitations menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront tenir compte de ce risque en veillant à l'adaptation des logements dans le respect des règles afférentes.

In fine, l'opérateur veillera ainsi à ce que les réhabilitations envisagées dans le cadre de l'OPAH-RU puissent répondre aux exigences, complexes et croisées, de respect des règles thermiques, patrimoniales et de résiliences aux inondations (en lien avec le PAPI III et les servitudes), notamment par la mise en place de partenariats et d'instances de discussions.

3.9.2. Objectifs

75 façades rénovées sur les 5 ans d'opération.

Indicateurs de résultat pour les façades ravalées : nombre de façades rénovées, typologie des immeubles (organisation, taille, caractéristiques), analyse des ménages ayant bénéficié des aides (PO/PB), nombre d'immeubles ayant fait l'objet de procédures complémentaires induites (de type relevé de non-décence, mise aux normes préalables des parties communes par exemple).

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH-RU bénéficie à l'activité économique du territoire dans la mesure où les subventions mobilisées génèrent des travaux principalement réalisés par des entreprises locales. In fine, ce sont ainsi plusieurs secteurs (construction/réhabilitation, immobilier, notaires, diagnostiqueurs entre autres) qui en sont bénéficiaires. La répercussion économique est non négligeable pour les communes, qui en bénéficient de manière directe et indirecte.

Une mobilisation des principaux acteurs apparaît dès lors nécessaire. En associant les chambres consulaires (CCI, CMA), les professionnels du bâtiment (via leurs instances syndicales locales, mais pas seulement) et de l'immobilier, la réussite du programme pourra être optimisée. Ces instances seront notamment de précieux vecteurs de communication. Par ailleurs, compte-tenu des enjeux patrimoniaux identifiés, une sensibilisation aux techniques de réhabilitation dans l'ancien sera bienvenue. Dans cette optique, des partenariats pourront être établis avec des écoles d'architecture, par exemple.

3.10.2 Objectifs

Des réunions d'informations et des ateliers pourront être mis en œuvre tout au long de l'opération. L'indication d'éléments chiffrés, et notamment l'impact sur l'économie locale des subventions octroyées et des montants de travaux générés, serviront d'indicateurs sur ce volet.

Indicateurs de résultat pour le volet économique et développement territorial : nombre de rencontres avec les partenaires et nombre de participants, montant des travaux engagés, montant des subventions totales allouées, montant des subventions générés par la participation initiale de l'Anah (effet levier), nombre d'équivalent temps plein générés dans le domaine de la réhabilitation suite aux travaux subventionnés, implantation de nouveaux commerces / nouvelles activités suite aux réhabilitations suscitées (sortie de vacance des locaux rdc suite réappropriation de pieds d'immeubles par exemple).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués dans le **périmètre prioritaire** à **152 logements** minimum, répartis comme suit :

- **68** logements occupés par leur **propriétaire** ;
- **68** logements locatifs appartenant à des **bailleurs** privés ;
- **16** logements inclus dans **2** copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne et de besoin en travaux de rénovation énergétique et **2** copropriétés fragiles mobilisées dans le cadre de MPR copropriétés

Les objectifs globaux sont évalués dans les périmètres complémentaires à **156 logements** minimum, répartis comme suit :

- **137** logements occupés par leur **propriétaire** ;
- **19** logements locatifs appartenant à des **bailleurs** privés.

↪ **Objectifs de réalisation de la convention**

- Périmètre prioritaire des 5 communes

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Nombre de logements PO* : | 6 | 9 | 15 | 17 | 21 | 68 |
| - Dont LHI et TD* | 1 | 2 | 5 | 5 | 7 | 20 |
| - Dont MaPrimeRénov' Sérénité* | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 40 |
| - Dont autonomie* | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 8 |
| Nombre de logements PB* | 7 | 10 | 14 | 17 | 20 | 68 |
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété* : | - | - | - | 4 | 4 | 8 |
| - Dont autres Copropriétés | - | - | - | - | - | - |
| - Dont copropriétés fragiles | - | - | - | 4 | 4 | 8 |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) | - | - | 2 | 2 | 4 | 8 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages : | 7 | 10 | 14 | 17 | 20 | 68 |
| - Dont loyer intermédiaire Loc'1 | - | - | 1 | 1 | 1 | 3 |
| - Dont loyer conventionné social Loc'2 | 4 | 7 | 10 | 13 | 15 | 49 |
| - Dont loyer conventionné très social Loc'3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 |

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

- Périmètres complémentaires des 5 communes

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Nombre de logements PO* : | 13 | 21 | 30 | 33 | 40 | 137 |
| - Dont LHI et TD* | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 7 |
| - Dont MaPrimeRénov' Sérénité* | 10 | 17 | 25 | 26 | 32 | 110 |
| - Dont autonomie* | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 20 |
| Nombre de logements PB* | 2 | 2 | 4 | 5 | 6 | 19 |
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété* : | - | - | - | - | - | - |
| - Dont autres Copropriétés | - | - | - | - | - | - |
| - Dont copropriétés fragiles | - | - | - | - | - | - |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) | - | - | - | - | - | - |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages : | 2 | 2 | 4 | 5 | 6 | 19 |
| - Dont loyer intermédiaire Loc'1 | - | - | - | - | - | - |
| - Dont loyer conventionné social Loc'2 | 2 | 2 | 3 | 4 | 4 | 15 |
| - Dont loyer conventionné très social Loc'3 | - | - | 1 | 1 | 2 | 4 |

Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Tableau de synthèse - Objectifs globaux de l'OPAH-RU

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Nombre de logements PO* : | 19 | 30 | 45 | 50 | 61 | 205 |
| - Dont LHI et TD* | 2 | 3 | 6 | 7 | 9 | 27 |
| - Dont MaPrimeRénov' Sérénité* | 14 | 23 | 33 | 36 | 44 | 150 |
| - Dont autonomie* | 3 | 4 | 6 | 7 | 8 | 28 |
| Nombre de logements PB* | 9 | 12 | 18 | 22 | 26 | 87 |
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété* : | - | - | - | 4 | 4 | 8 |
| - Dont autres Copropriétés | - | - | - | - | - | - |
| - Dont copropriétés fragiles | - | - | - | 4 | 4 | 8 |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) | - | - | 2 | 2 | 4 | 8 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages : | 9 | 12 | 18 | 22 | 26 | 87 |
| - Dont loyer intermédiaire Loc'1 | - | - | 1 | 1 | 1 | 3 |
| - Dont loyer conventionné social Loc'2 | 6 | 9 | 13 | 17 | 19 | 64 |
| - Dont loyer conventionné très social Loc'3 | 3 | 3 | 4 | 4 | 6 | 20 |

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sur les périmètres prioritaires et complémentaires sont de **4 165 600 €**, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| AE prévisionnels : | 457 660 € | 618 490 € | 828 120 € | 1 031 800 € | 1 235 480 € | 4 165 600 € |
| - aides aux travaux | 371 660 € | 557 490 € | 761 170 € | 970 800 € | 1 174 480 € | 3 835 600 € |
| dont PO Travaux Lourds | 45 050 € | 67 575 € | 90 100 € | 112 625 € | 135 150 € | 450 500 € |
| dont PO Petite LHI | 14 500 € | 21 750 € | 29 000 € | 36 250 € | 43 500 € | 145 000 € |
| dont PO autonomie | 8 330 € | 12 495 € | 16 660 € | 20 825 € | 24 990 € | 83 300 € |
| dont PO énergie | 124 650 € | 186 975 € | 249 300 € | 311 625 € | 373 950 € | 1 246 500 € |
| dont PB Travaux Lourds | 147 630 € | 221 445 € | 295 260 € | 369 075 € | 442 890 € | 1 476 300 € |
| dont PB sécurité et salubrité | 19 360 € | 29 040 € | 38 720 € | 48 400 € | 58 080 € | 193 600 € |
| dont PB RSD décence | 7 230 € | 10 845 € | 14 460 € | 18 075 € | 21 690 € | 72 300 € |
| dont PB énergie | 4 910 € | 7 365 € | 9 820 € | 12 275 € | 14 730 € | 49 100 € |
| dont travaux Copropriétés | - | - | 17 850 € | 41 650 € | 59 500 € | 119 000 € |
| - aides à l'ingénierie | 86 000 € | 61 000 € | 61 000 € | 61 000 € | 61 000 € | 330 000 € |

Dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH-RU ne figurent pas dans le tableau ci-dessus les diverses subventions qui pourraient être attribuées par l'Anah au titre des dispositifs RHI et THIRORI.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage – CCPC

5.2.1. Règles d'application

Une aide complémentaire de la communauté de communes de Petite Camargue sur le périmètre prioritaire sera apportée, dans les limites Anah (taux de subvention applicables sur les travaux subventionnables par l'Anah, dans la limite des plafonds réglementaires de l'Agence) et à hauteur de :

- 30 % d'aides pour les propriétaires bailleurs (PB) Loc 3 / 20 % pour les PB Loc 2 ;
- En cas de la mobilisation de la prime de réduction de loyers par l'Anah, ces taux seront de 20 % pour le Loc 3 et 5 % pour les Loc 2 ;
- 15 % pour les propriétaires occupants (PO) très modestes et 10 % pour les PO modestes ;
- 10 % pour les copropriétés dégradées dans la limite de 10 000 € maximum ;
- Prime de 10 % du prix d'achat dans la limite de 10 000 € pour les PO accédants ;
- Prime de 1 000 € en cas de sortie d'un logement d'une situation de vacance supérieure à un an ;

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 028 560€**, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|-------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| AE prévisionnels : | 142 906 € | 155 909 € | 199 012 € | 243 815 € | 286 918 € | 1 028 560 € |
| - aides aux travaux | 76 006 € | 114 009 € | 157 112 € | 201 915 € | 245 018 € | 794 060€ |
| dont PO Travaux Lourds | 5 500 € | 8 250 € | 11 000 € | 13 750 € | 16 500 € | 55 000 € |
| dont PO Petite LHI | 3 000 € | 4 500 € | 6 000 € | 7 500 € | 9 000 € | 30 000 € |
| dont PO autonomie | 700 € | 1 050 € | 1 400 € | 1 750 € | 2 100 € | 7 000 € |
| dont PO énergie | 9 000 € | 13 500 € | 18 000 € | 22 500 € | 27 000 € | 90 000 € |
| dont PB Travaux Lourds | 20 980 € | 31 470 € | 41 960 € | 52 450 € | 62 940 € | 209 800 € |
| dont PB sécurité et salubrité | 7 980 € | 11 970 € | 15 960 € | 19 950 € | 23 940 € | 79 800 € |
| dont PB RSD décence | 4 788 € | 7 182 € | 9 576 € | 11 970 € | 14 364 € | 47 880 € |
| dont PB énergie | 3 808 € | 5 712 € | 7 616 € | 9 520 € | 11 424 € | 38 080 € |
| dont travaux Copropriétés | - | - | 5 100 € | 11 900 € | 17 000 € | 34 000 € |
| dont façades | 20 250 € | 30 375 € | 40 500 € | 50 625 € | 60 750 € | 202 500 € |
| - aides à l'ingénierie | 66 900 € | 41 900 € | 41 900 € | 41 900 € | 41 900 € | 234 500 € |

Pour mémoire, l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre des stratégies foncières de recyclage à l'ilot et à l'immeuble prévoit un déficit d'aménagement de 2 488 250 €. Une étude de faisabilité sera réalisée au lancement de l'OPAH-RU, conformément à la présente convention. Elle précisera cette estimation.

5.3. Financements du Conseil Départemental du Gard

5.3.1 Règles d'application

Une prime de 500 € pour chaque propriétaire occupant menant des travaux permettant un gain de consommation énergétique de 35 % sera octroyée par le Conseil Départemental du Gard. Cette prime sera apportée selon les mêmes critères et plafonds que l'Anah.

L'objectif est de financer 335 logements sur 5 ans soit une intervention totale de 167 500 €

Au titre du dispositif Réhabilitation solidaire (ex PST), sur l'ensemble du périmètre, une aide complémentaire du Département de 4 000 € est mobilisable pour les propriétaires bailleurs acceptant de réserver leur logement à un public prioritaire relevant du PDALHPD sur proposition de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement. L'objectif est de financer 10 logements sur 5 ans soit une intervention totale de 40 000 €.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental du Gard à l'opération est de 207 500 €, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|------------------------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|
| Enveloppes prévisionnelles : | Montant en € | | | | |
| - aides aux travaux | 24500 € | 33 000 € | 41 500 € | 50 000 € | 58 500 € |
| dont prime « Habiter Mieux » | 16 500 € | 25 000 € | 33 500 € | 42 000 € | 50 500 € |
| dont dispositif Réhabilitation solidaire | 8000 € | 8000 € | 8000 € | 8000 € | 8000 € |

5.4. Financements de la Banque des Territoires

5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires apportera un financement de l'ordre de 25 % du montant de l'ingénierie destinée à l'animation de l'OPAH-RU.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 152 500 €, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Enveloppes prévisionnelles : | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € |
| - Aides à l'ingénierie | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € | 30 500 € |

Article 6 – Engagements complémentaires

La CCPC souhaite pouvoir aider financièrement les actions de recyclage (volet foncier) qui seront engagées par les communes afin de diminuer les efforts financiers qui seront mis en œuvre sur ce volet. Les communes membres pourront candidater à cette aide, fondée sur la compétence habitat détenue par la CCPC, afin d'obtenir une subvention spécifique dans la mesure où ces actions s'inscrivent dans le projet de cette OPAH-RU.

Suite à l'étude de faisabilité, un règlement spécifique d'attribution de cette subvention sera pris afin d'en permettre sa mobilisation. L'opérateur accompagnera la collectivité maître d'ouvrage à la définition et la rédaction de ce règlement, au même titre que le règlement des subventions façades.

Le montant alloué pour cette mission est de **800 000 € sur le temps de l'OPAH-RU.**

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La conduite de projet est assurée par la CCPC. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (conduite des opérations d'aménagement) et partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

L'animateur OPAH-RU déploiera les dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat privé en lien avec l'équipe prestataire et assurera notamment la mise en œuvre des procédures adaptées en matière de contrôle administratif et technique des règles d'Hygiène dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre. La CCPC mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de Pilotage (COFIL) sera constitué et présidé par le Président de la CCPC. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, ou son représentant
- La Déléguée locale de l'Anah dans le département du Gard, ou son représentant
- Le Directeur de l'Agence Régionale de Santé
- Le Directeur du CCAS
- Le Directeur de l'Action Sociale Départementale
- Le Directeur de la CAF du Gard et de la MSA
- Le Président de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement
- Le Président de la Communauté d'agglomération de la Petite Camargue
- Le Directeur régional de la Banque des Territoires ou son représentant
- Le Président de la CCI
- Le Président de la Chambre des Métiers
- La Directrice de l'ADIL
- L'Architecte des Bâtiments de France
- Le Responsable de l'Espace Info Energie - Guichet France Rénov'
- Le Directeur Action Logement Service
- Les maires des 5 communes du territoire
- Les élus en charge de l'urbanisme des 5 communes
- Les élus membres de la commission Habitat et Cadre de vie de la Communauté de communes de Petite Camargue
- Le groupe d'habitants référents identifié lors du lancement de l'opération faisant écho au processus de concertation de l'étude pré-opérationnelle

Ainsi que les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou tout autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

Ce comité sera chargé :

- D'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place,
- De valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Un Comité Technique (COTECH) opérationnel, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il pourra se réunir tous les semestres ou ponctuellement sur des dossiers précis. Il sera formé des représentants de la ville, de la DDTM, de l'Anah, de L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, d'Action Logement et de la Banque des Territoires.

L'opérateur de l'OPAH-RU sera chargé de l'animation de ces instances (ordre du jour, réalisation des supports de présentation, animation des réunions en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage) et de la rédaction des comptes rendus.

La Commission Habitat Indigne et Relogement assurera le suivi des situations traitées dans le cadre du volet habitat indigne et très dégradé sur le périmètre de l'OPAH-RU. Elle traitera au cas par cas les dossiers en vue de définir une stratégie d'intervention et d'établir des bilans réguliers de l'opération. L'opérateur sera chargé de l'animation de cette commission, préparera l'ordre du jour et rédigera les comptes rendus. La commission se réunira tous les deux mois et plus fréquemment selon les besoins.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

↳ **Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes :**

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

- Une mission d'information, de conseil et d'aide à la décision auprès des propriétaires et locataires ;
- Mise en œuvre d'un plan de communication ciblée en fonction du public en collaboration avec le service de communication de la CCPC ;
- Tenue des permanences pour l'accueil du public. La CCPC et les communes mettront à disposition de l'opérateur des locaux permettant la tenue des permanences, en fonction du planning défini au lancement de l'opération ;
- Accompagnement technique ;
- Accompagnement administratif, fiscal et financier ;
- Accompagnement sanitaire et social renforcé des publics dans le cadre des volets de lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique...

↳ **Des missions d'expertise spécifiques :**

- Mission spécifique liée à l'expertise des copropriétés en difficulté ;
- Mission relative au traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ;
- Mission spécifique au volet aménagement, en lien avec l'animation des ORI, RHI, DUP aménagement ;
- Mission spécifique liée à la mise en œuvre de travaux pour l'autonomie de la personne.

- ↪ **Une mission générale d'information et de mobilisation du partenariat (privé, public et associatif) :**
 - Mise en œuvre de réunions d'informations auprès de l'ensemble du milieu professionnel (privé, public et associatif) ;
 - Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, MDPH, CCAS...) ;
 - Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.

- ↪ **Une mission d'assistance aux collectivités locales :**
 - Assistance dans la coordination du dispositif ;
 - Mission de suivi et d'évaluation de l'opération ;
 - Élaboration des outils de communication ;
 - Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office ;
 - Accompagnement administratif du maître d'ouvrage dans l'animation de la campagne de ravalement obligatoire selon les modalités prévues, si une campagne de ravalement obligatoire est mise en œuvre. Cette mission est non finançable dans le cadre du suivi-animation par l'Anah.
 - Accompagnement des communes pour la mise en œuvre des concessions et/ou AMO.

- ↪ **Les compétences requises par l'opérateur :**
 - Compétences sur le plan administratif : montage des dossiers de subvention, vérification des devis et des factures, vérification des revenus du locataire par rapport au plafond exigé ; montage administratif lié aux procédures en matière d'aménagement (DUP ORI) ;
 - Compétences au plan financier et fiscal : connaissances des dispositifs de défiscalisation et réalisation de pré-étude fiscale, prêt, aides complémentaires ;
 - Compétences au plan technique : connaissance des techniques de réhabilitation, de l'amélioration thermique du bâti, certification DPE, connaissance en termes de préservation du patrimoine, ergothérapeute ou personne ayant reçu une formation ;
 - Compétences au plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, fonctionnement des copropriétés, réglementation liée à la lutte contre l'habitat indigne ;
 - Compétences au plan social : identification et accompagnement des publics en difficultés, connaissance des acteurs du milieu social ;
 - Compétences au plan partenarial : pratique du partenariat avec les acteurs publics et privés de l'habitat.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe en charge du suivi-animation travaillera en collaboration avec les partenaires :

- La direction de l'habitat de la CCPC ;
- Le service habitat et construction / pôle instruction Anah de la DDTM du Gard ;
- Le service habitat et construction / unité habitat indigne de la DDTM du Gard ;
- L'ARS ;
- Le service habitat de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement ;
- Le CMS local du conseil départemental du Gard ;
- Action Logement Service ;
- La Banque des territoires ;
- La Région Occitanie ;
- L'ADIL du Gard.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

- ↪ **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, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...
- ↳ **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, signalement FSL...) ;
 - Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
 - Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
 - Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre du volet foncier.
- ↳ **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 ; économies financières pour les ménages.
- ↳ **Effets immobiliers :**
 - Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
 - Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation, nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.
- ↳ **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :**
 - Nombre de façades rénovées.
- ↳ **Indicateurs économiques et financiers :**
 - Coûts de réhabilitation au m² ;
 - Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
 - Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
 - Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU, équivalent temps plein mobilisés.
- ↳ **Effets démographiques et sociaux :**
 - Nombre et type de logements conventionnés ;
 - Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
 - Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel ;
 - Nombre de logements vacants remis sur le marché.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage 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, ils proposeront les actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa date de signature.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

SIGNATURES

Fait en 5 exemplaires, le

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pour la Communauté de communes de Petite Camargue, maître d'ouvrage, Monsieur André BRUNDU, Président,</p> <p>Signature</p> | <p>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, Madame Marie-Françoise LECAILLON, Préfète du Gard, Déléguée départementale,</p> <p>Signature</p> |
| <p>Pour l'Etat, Madame Marie-Françoise LECAILLON, Préfète du Gard,</p> <p>Signature</p> | <p>Pour le Département du Gard, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente,</p> <p>Signature</p> |
| <p>Pour l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, Monsieur Christian BASTID, Président,</p> <p>Signature</p> | <p>Pour la Caisse des dépôts et consignations, Madame Annabelle VIOLLET, Directrice régionale Occitanie,</p> <p>Signature</p> |
| <p>Pour la commune de Vauvert, Monsieur Jean DENAT, Maire,</p> <p>Signature</p> | <p>Pour la commune d'Aimargues, Monsieur Jean-Paul FRANC, Maire,</p> <p>Signature</p> |
| <p>Pour la commune d'Aubord, Monsieur André BRUNDU, Maire,</p> <p>Signature</p> | <p>Pour la commune de Beauvoisin, Madame CAYZAC-PRAME, Maire,</p> <p>Signature</p> |
| <p>Pour la commune de Le Cailar, Monsieur Joël TENA, Maire</p> <p>Signature</p> | |

ANNEXES

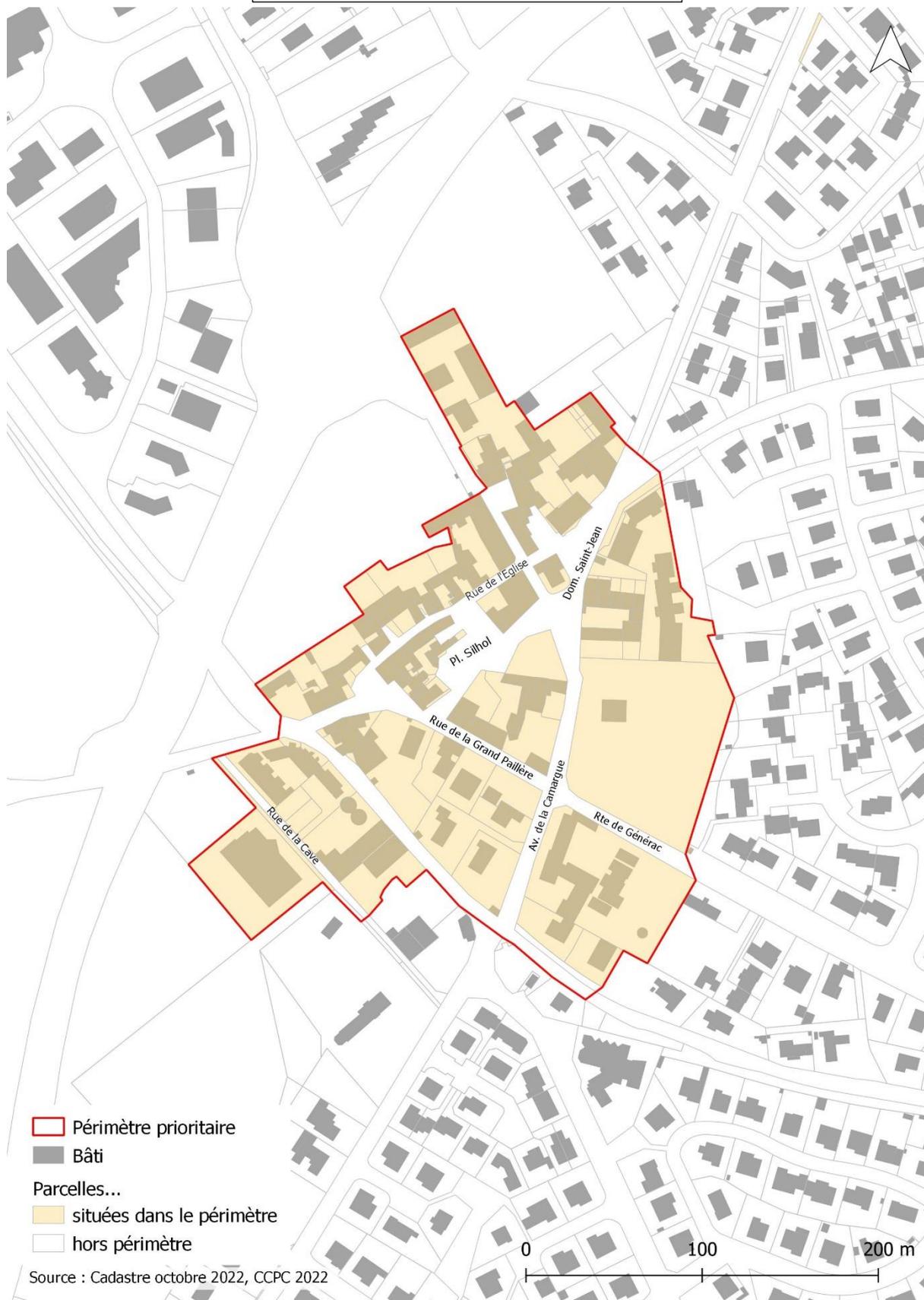
Annexe 1 : Périmètres prioritaires

PROJET

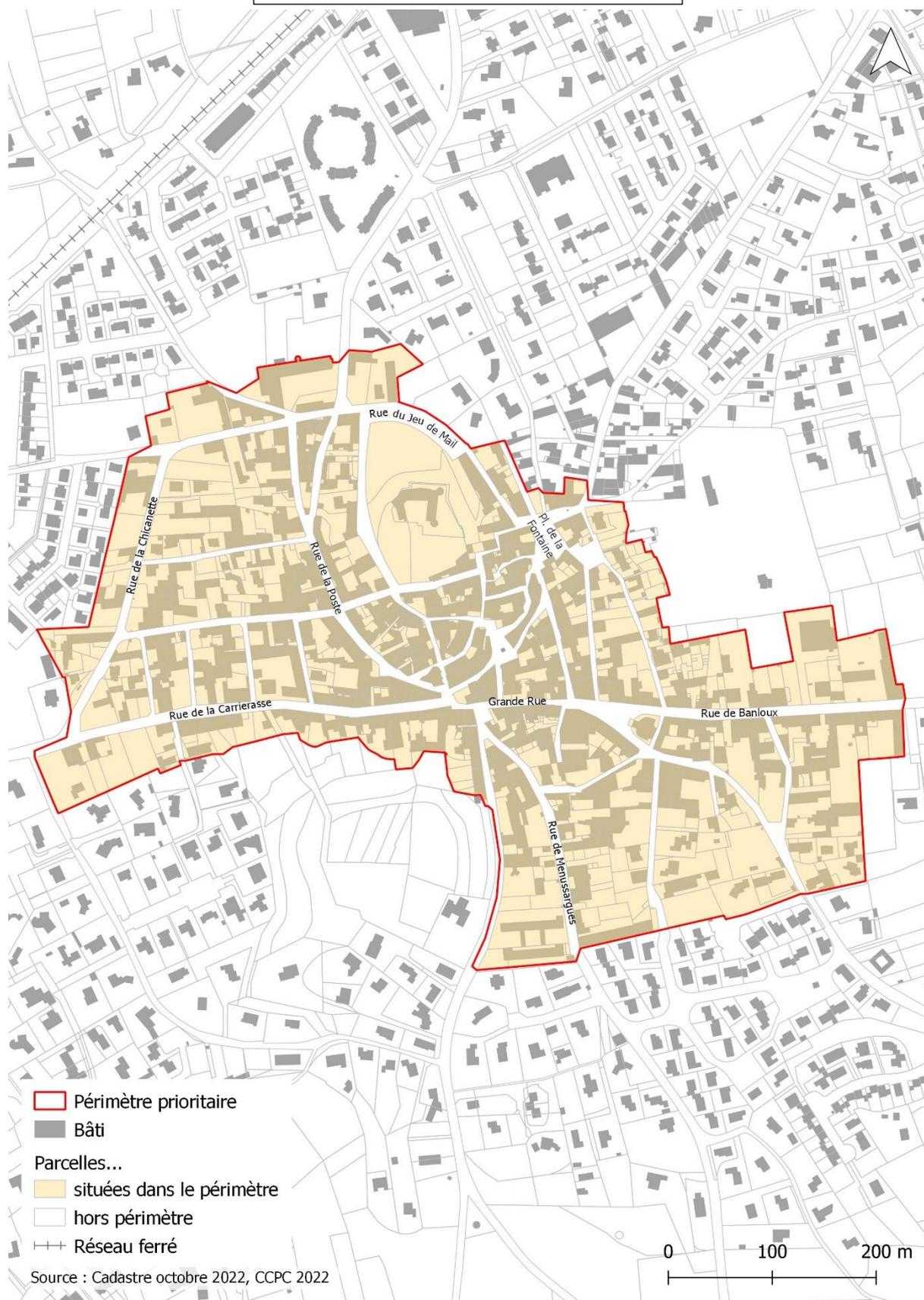
Périmètre prioritaire Aimargues



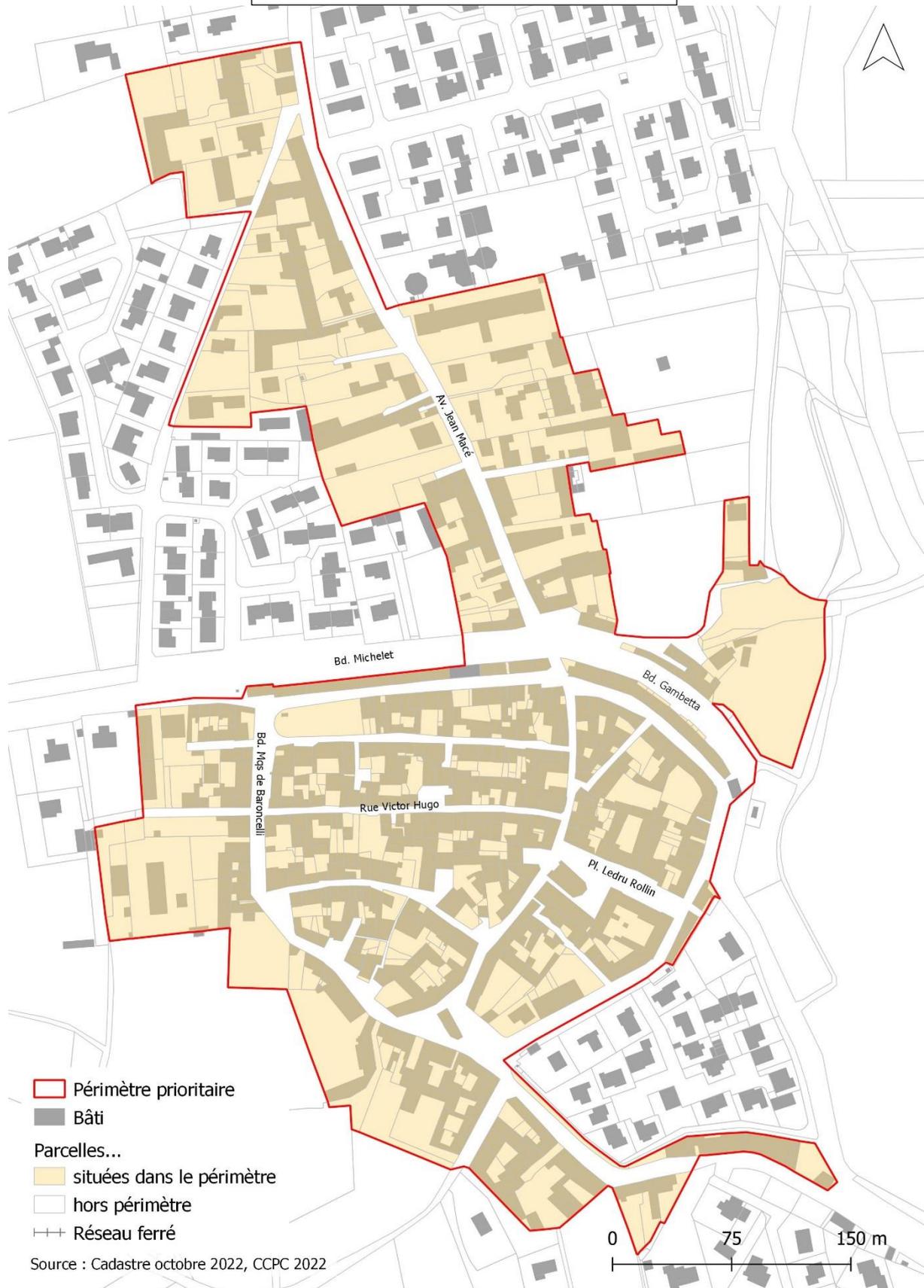
Périmètre prioritaire Aubord



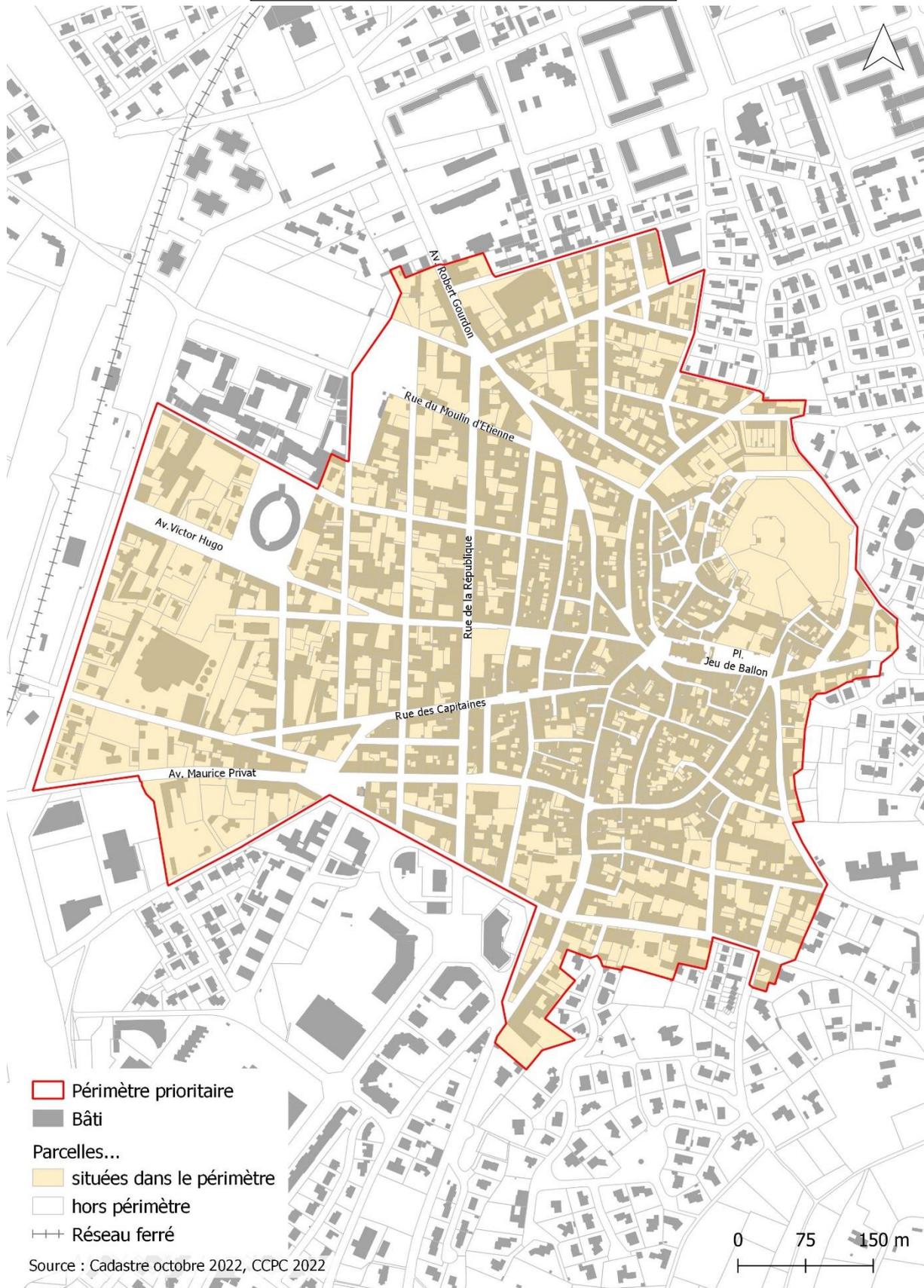
Périmètre prioritaire Beauvoisin



Périmètre prioritaire Le Cailar



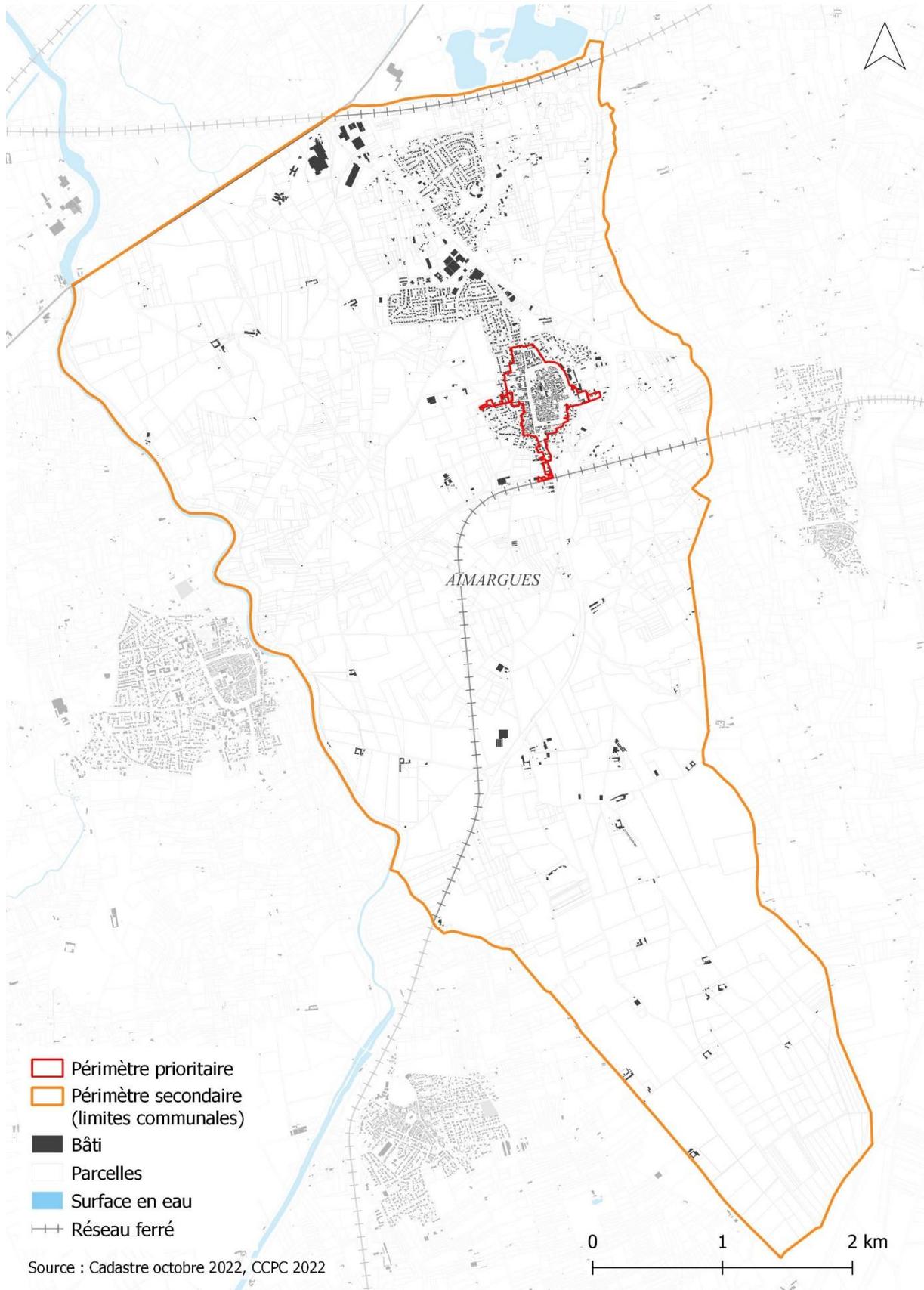
Périmètre prioritaire Vauvert



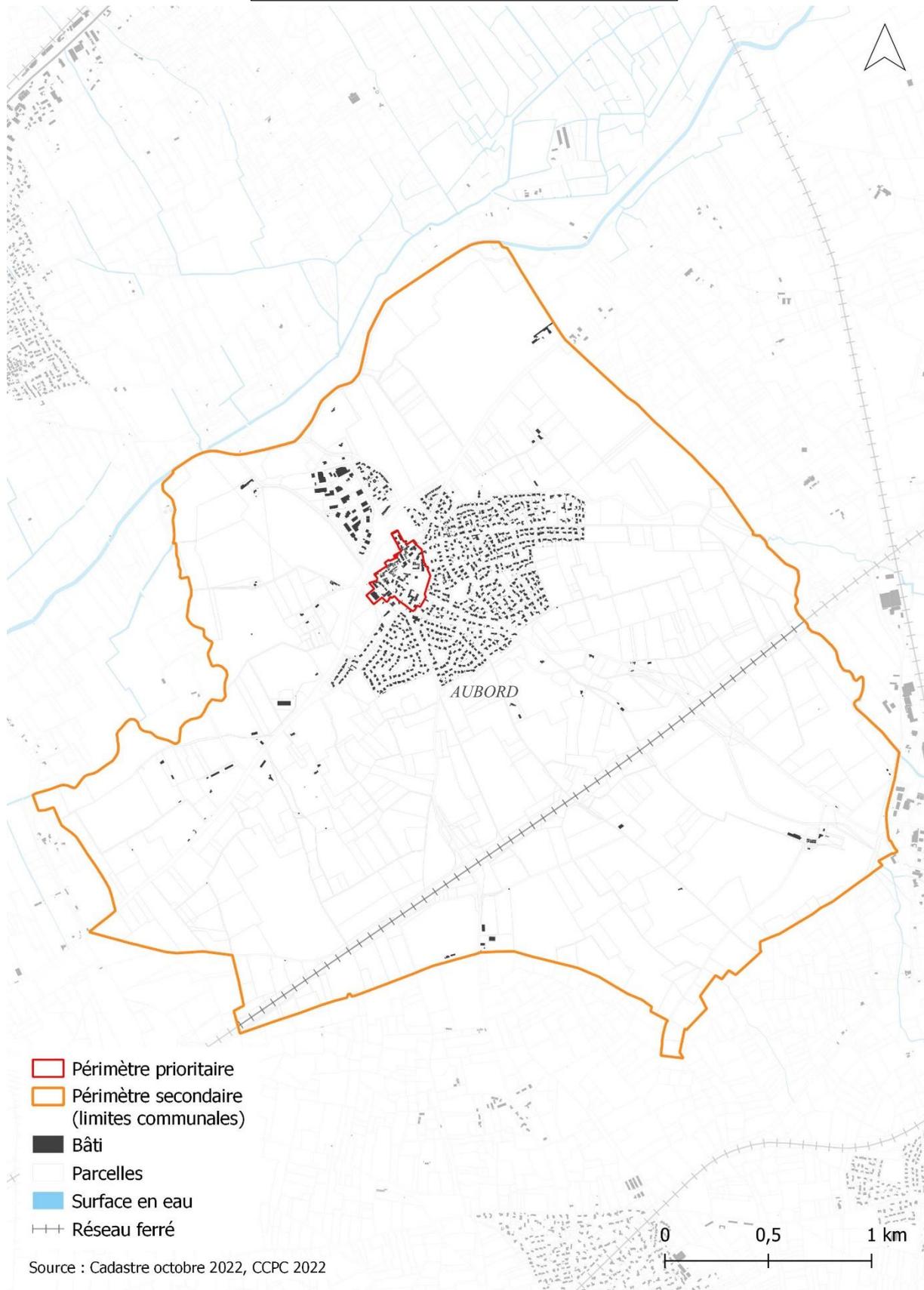
Annexes 2 : Périmètres complémentaires

PROJET

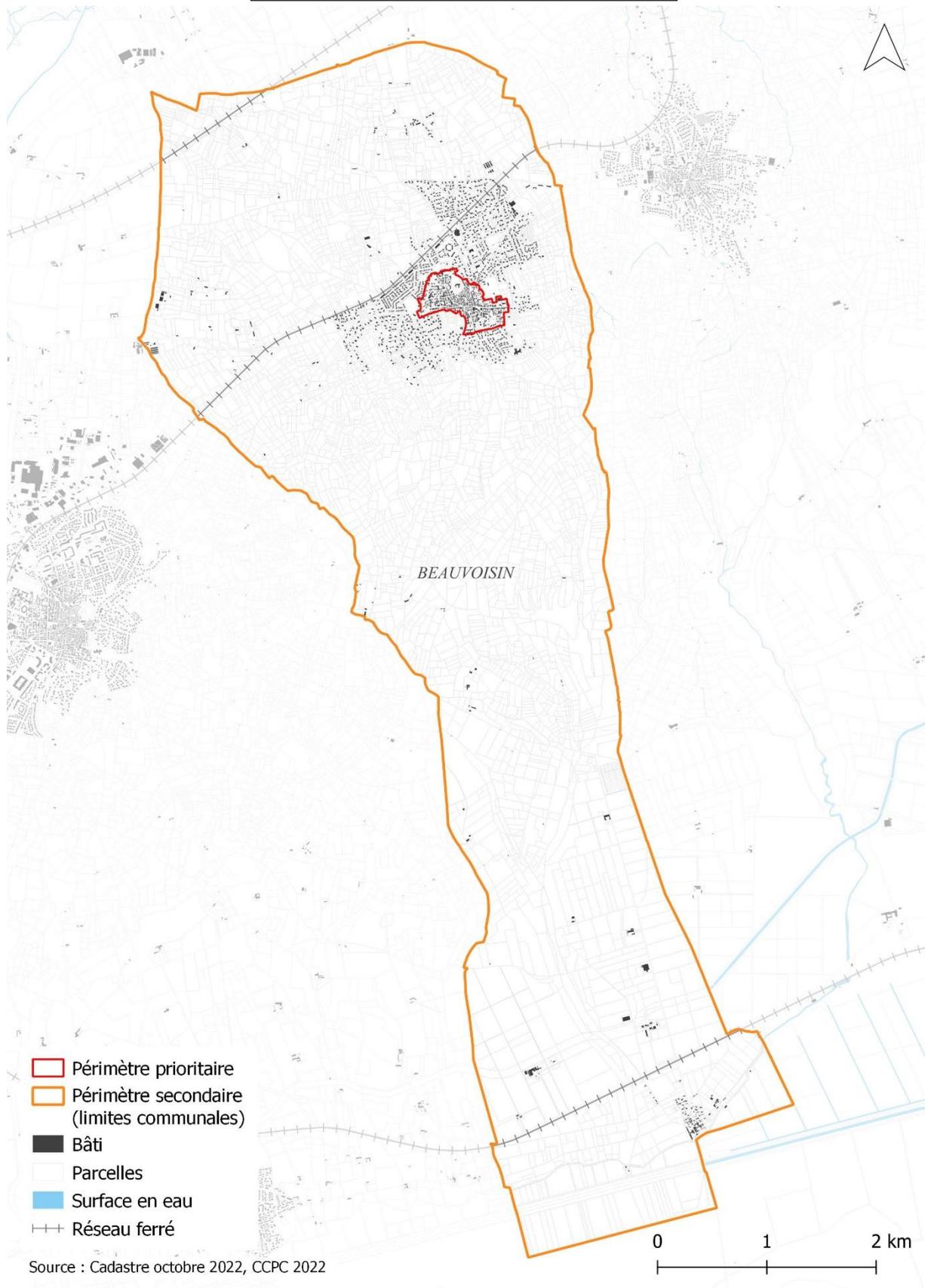
Périmètre complémentaire Aimargues



Périmètre complémentaire Aubord

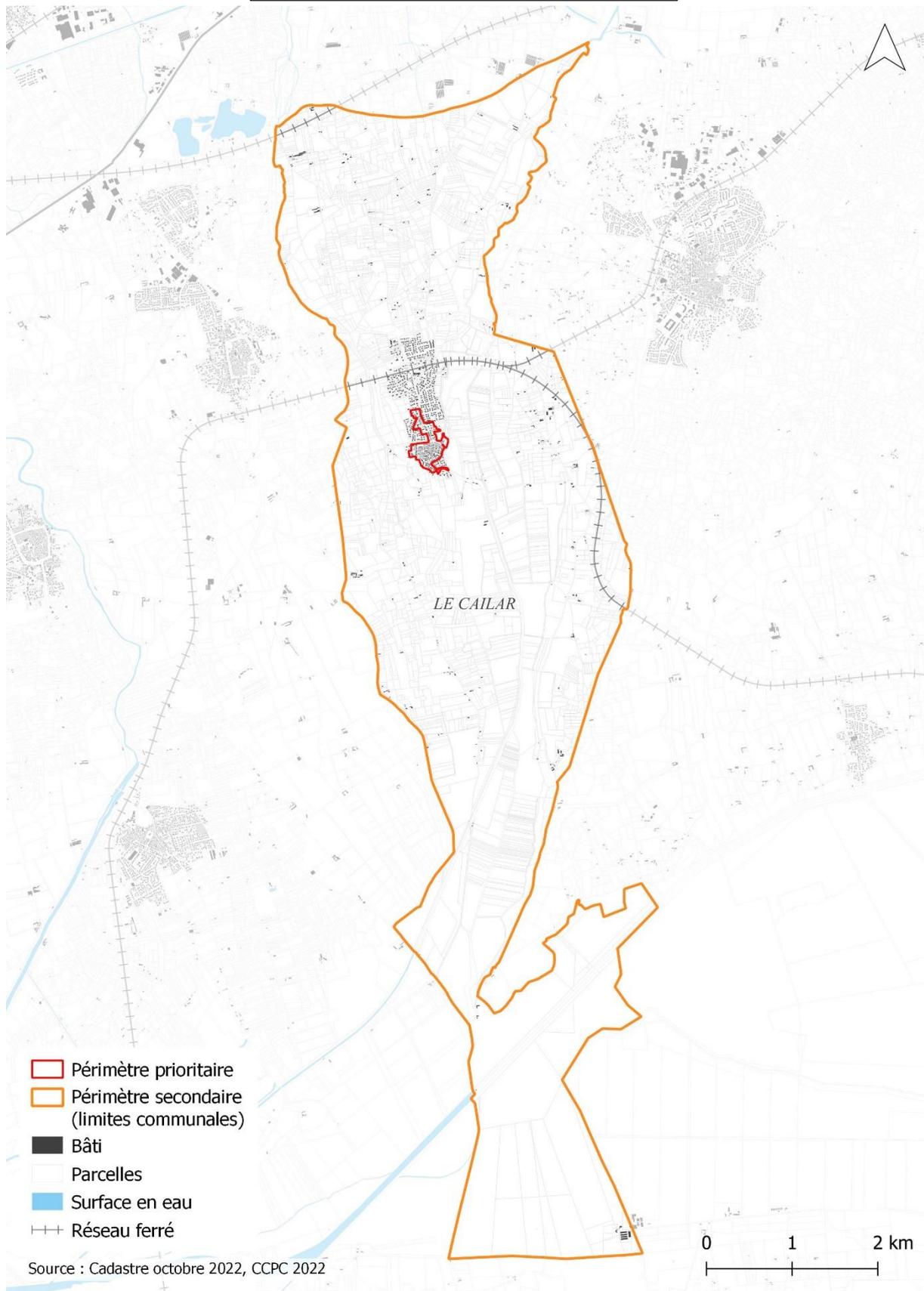


Périmètre complémentaire Beauvoisin

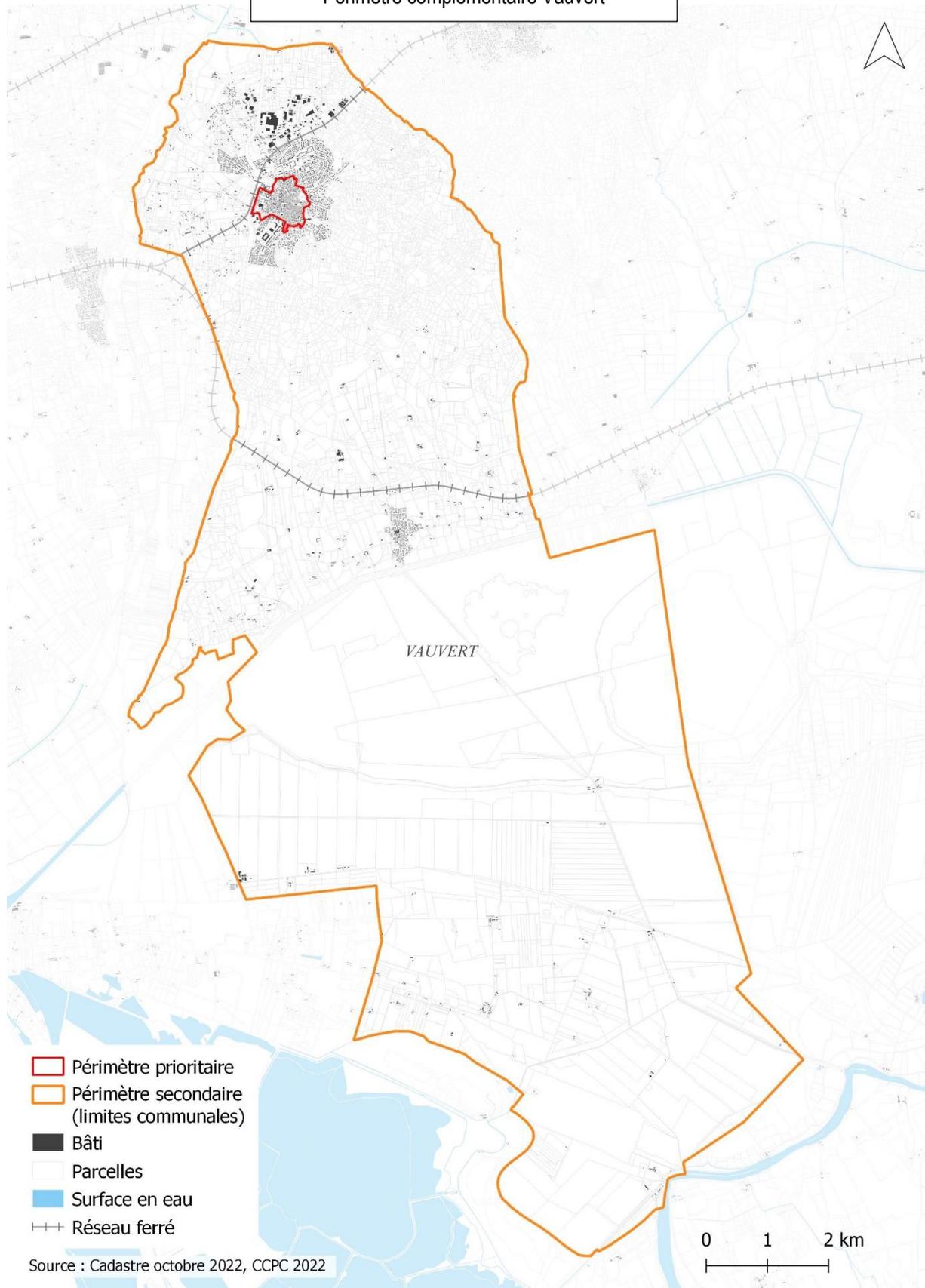


Le hameau de Franquevaux fait également partie du périmètre complémentaire de la commune de Beauvoisin.

Périmètre complémentaire Le Cailar



Périmètre complémentaire Vauvert



Les hameaux de Montcalm, Gallician et Sylvéral de la commune de Vauvert font également partie du périmètre complémentaire.

Annexe 3 : Liste des rues des périmètres prioritaires de chaque commune

Aimargues

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Avenue Charles de Gaulle | Rue des Candinières |
| Avenue de la Gare | Rue des Lavoirs |
| Avenue des Anciens Combattants | Rue du Bassin |
| Avenue du General de Gaulle | Rue du Canalet |
| Avenue Jean Moulin | Rue du Château |
| Boulevard des Candinières | Rue du Couvent |
| Boulevard du Midi | Rue du Petit Bercy |
| Boulevard du Temple | Rue du Rhony |
| Boulevard Fanfonne Guillaume | Rue Gaston Béchard |
| Boulevard Jules Ferry | Rue Jean Mailho |
| Boulevard Pasteur | Rue Jeanne d'Arc |
| Boulevard Saint-louis | Rue Marcellin Albert |
| Boulevard Sallebardine | Rue Mistral |
| Chemin de l'Abrivado | Rue Mont Redon |
| Impasse Barbusse | Rue Pasteur |
| Impasse de la Bombe | Rue Paul Perrier |
| Impasse de la Tauromachie | Rue Remi Valez |
| Impasse des Aigrettes | Rue Roger Bernard |
| Impasse des Arceaux | Rue Saint Jean |
| Impasse du Cray | |
| Impasse du Prophete | |
| Impasse Fontanes | |
| Place Albert Fontanieu | |
| Place de la Fontaine | |
| Place du 8 Mai 1945 | |
| Place du Chateau | |
| Place Mont Redon | |
| Plan de Cray | |
| Plan Saint-jean | |
| Quai de la Fontaine | |
| Route de Lunel | |
| Rue Arnaud Bouzanquet | |
| Rue Arnaud Daoust | |
| Rue Arnaud d'Aoust | |
| Rue Baroncelli | |
| Rue Bollac | |
| Rue Carnot | |
| Rue Clémenceau | |
| Rue de la Bombe | |
| Rue de la Clastre | |
| Rue de la Croix | |
| Rue de la Gendarmerie | |
| Rue de la Glaciere | |
| Rue de la Violette | |
| Rue de l'Eglise | |
| Rue de l'Hôpital | |
| Rue de l'Horloge | |
| Rue de l'Hôtel de Ville | |
| Rue de Marsillargues | |
| Rue de Vidourle | |

Aubord

Avenue de la Camargue
Avenue des Cévennes
Domaine Saint Jean
Impasse de la Fontaine
Impasse Silhol
Le Plan
Passage du Prytanée
Place de la Mairie
Place du Prytanée
Place du Temple
Place Silhol
Route de Générac
Rue de la Cave
Rue de la Grand Paillère
Rue de la Grande Terre
Rue de l'Eglise
Rue du Rieu

Le Cailar

Avenue Emile Jamais
Avenue Jean Macé
Avenue Jean Moulin
Avenue Pasteur
Bd du Marquis de Baroncelli
Boulevard Gambetta
boulevard Louis Blanc
Boulevard Michelet
Chemin de Marsillargues
Chemin des Ayres
Impasse Carnot
Impasse du Camarguais
Impasse Emile Jamais
Impasse Gambetta
Impasse Victor Hugo
Lotissement le Hameau de la
Condamine
Place 19 Mars
Place de la République
Place Ledru Rollin
Place Ludovic Tharrieux
Place Mireille
Place Mireio
Place Sully Andre Peyre
Route du Pont des Tourradons
Rue Bernard Lazare
Rue Carnot
Rue Emile Zola
Rue Schoeurer-kestner
Rue Victor Hugo

Beauvoisin

Rue de la Clastre
Rue Pavée
Rue des Rochers
Grand Rue
Rue Fresque
Impasse du Trident
Rue Jean Lafont
Rue de Banloux
Rue de la Poste
Rue de la Placette
Rue des Arènes
Rue de la Chicanette
Rue du Grand Jardin
Rue de la Carrierrasse
Rue de Memiere
Rue du Stade
Rue de la Graille
Rue de la Chapelle
Rue de Ménussargues
Rue des Templiers
Place du Temple
Place du Marquis de Baroncelli
Chemin de la Passeronne
Impasse de la Sarriette
Rue de la Gare
Rue des Moulins
Rue de l'Horloge
Rue de la Mer Rouge
Rue du Jeu de Mail
Place de l'Horloge
Rue Saint Marc
Impasse du Grand Jardin
Grand Chemin
Rue de Camargue
Rue de la Descente
Rue du Clos
Impasse des Aires
Rue du Presbytère
Allée du 19 Mars 1962
Rue Saint Thomas
Rue du Simbeu
Place de la Fontaine
Rue de la Garenne
Impasse du Plan
Impasse des Tilleuls
Rue des Lauriers
Rue du Château
Rue de la Place
Rue de Jouve
Rue des Glycines

Rue des Ecoles
Rue de la Mairie
Place Francois Combelle
Chemin Creux

Vauvert

Avenue de Lattre de Tassigny
Avenue Jean Jaurès
Avenue Maurice Privat
Avenue Robert Gourdon
Avenue Victor Hugo
Chemin de Saint Sauveur
Impasse Barbes
Impasse Carnot
Impasse de l'Oratoire
Impasse des Capitaines
Impasse des Couturières
Impasse des Piles-pres
Impasse du Jeu de Ballon
Impasse du Réservoir
Impasse le Planet
Impasse Prosper Falgairolle
PI Liberation et du 8 Mai 1945
Place de la Liberté
Place de la Révolution
Place du Jeu de Ballon
Place Ernest Renan
Place Etienne Giran
Place Gambetta
Place Montcalm
Place Paul Allier
Place Raymond Erb
Rue Baisedonne
Rue Barbès
Rue Broussan
Rue Carnot
Rue Courte
Rue Danise
Rue de Candiac
Rue de la Barre
Rue de la Bonne Eau
Rue de la Brèche
Rue de la République
Rue de la Révolution
Rue de l'Ausselon
Rue de l'Oratoire
Rue de Milan
Rue de Saint Gilles
Rue des Bonnets Carrés
Rue des Capitaines
Rue des Casernes
Rue des Grassets
Rue des Juifs
Rue Diderot
Rue du Bosquet
Rue du Camp de la Valade
Rue du Castellas
Rue du Chaillot
Rue du Cheval Blanc
Rue du Coudoyer
Rue du Grand Moulin
Rue du Jardin
Rue du Jardinnet
Rue du Mail
Rue du Marché
Rue du Moulin d'Etienne
Rue du Portail
Rue du Puits
Rue du Rocher
Rue Emile Jamais
Rue Emile Zola
Rue Ernest Renan
Rue Fernand Granon
Rue Ferrer
Rue Francois Boissier
Rue Gambetta
Rue Jean Jacques Rousseau
Rue Jozan
Rue Louis Braille
Rue Louis Valentin
Rue Mercat Viel
Rue Montcalm
Rue Pasteur
Rue Perrier
Rue Pleignol
Rue Posquière
Rue Rouvière
Rue Terraude
Rue Terre du Fort
Rue Tournante
Rue Victor Hugo
Rue Voltaire
Rue Zig Zag
Ruelle de l'Eglise
Ruelle du Château
Ruelle du Four
Ruelle du Puits Cambon
Ruelle du Temple