



Convention d'OPAH de renouvellement urbain de la Commune de Clermont l'Hérault avec volet copropriétés dégradées

2022/2027

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre **la Commune de Clermont-L'Hérault**, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Clermont l'Hérault avec volet copropriétés dégradées, représentée par Monsieur Gérard Bessière, Maire.

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber Mesquida Président du Conseil Départemental de l'Hérault,

l'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah », établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Monsieur Kléber Mesquida,

et le Département de l'Hérault, représenté par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Kléber Mesquida,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par Le préfet de l'Hérault et le Président du Conseil départemental, en mars 2017,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 mai 2018 conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault, délégataire, et l'État en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25 mai 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Hérault pris en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation en date du 21/10/2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du XX/XX/2022,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Clermontois, en date du 29/11/2021, portant modification de l'intérêt communautaire de la compétence optionnelle « politique du logement et du cadre de vie » dans le cadre de la conduite de l'OPAH-RU portée par le Département de l'Hérault, la Communauté de communes du Clermontois et la commune de Clermont L'Hérault,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Clermont l'Hérault, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10/02/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil départemental de l'Hérault, délégataire de l'Anah, en date du XX/XX/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 11/02/2022 au 11/03/2022 à la Mairie de Clermont l'Hérault en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	9
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux.....	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier	12
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet copropriétés en difficulté	14
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.6 - Volet énergie et précarité énergétique : mise en œuvre du programme « MaPrime Renov Sérénité ».....	19
3.7 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.8 - Volet social.....	20
3.9 Volet patrimonial et environnemental.....	21
3.10 – Volet appui à l'entretien des immeubles.....	22
3.11 - Volet économique et développement territorial.....	22
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	23
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	24
5.1. Financements de l'Anah.....	24
5.2. Financements de la commune de Clermont l'Hérault maître d'ouvrage :	25
5.3. Financements des autres partenaires	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	28
Article 7 – Conduite de l'opération	28
7.1. Pilotage de l'opération.....	28
7.2. Suivi-animation de l'opération	29
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
Chapitre VI – Communication	37
Article 8 - Communication	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
Article 9 - Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	38
Article 11 – Transmission de la convention.....	38

ANNEXE 1 : Périmètre de l'opération	39
ANNEXE 2 : Listing des rues	40
ANNEXE 3 : Liste des copropriétés à traiter	41
ANNEXE 4 : Dispositif action décence	42
ANNEXE 5 : Modalités d'interventions	43

PREAMBULE

« Depuis l'antiquité romaine, la ville de Clermont l'Hérault est un carrefour de passage et d'échanges commerciaux importants au cœur de l'Hérault, concentré autour du marché dont les premières traces remontent aux alentours du XI^e siècle.

L'essor démographique de la ville a accompagné les périodes d'expansion économique qui ont jalonné son histoire : Industrie drapière ancienne, relancée au XVII^e siècle à la manufacture royale de Villeneuve qui employait beaucoup de clermontais et traitement des draps et des peaux dans la ville même, en bordure du Rhônél.

Commercialisation du raisin de table, dont Clermont l'Hérault fut la capitale à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e. L'activité et les expéditions profitaient alors de l'existence de la gare ferroviaire d'où partaient chaque jour plusieurs tonnes de raisins.

Productions oléicole et viticole dès le début du XX^e siècle et surtout à partir des années soixante.

Au XIX^e et au XX^e siècle, le dynamisme principalement commercial et viticole s'accompagna d'un développement urbain s'étendant du Planol et de l'église Saint-Paul jusqu'à la gare ferroviaire et sa périphérie.

Depuis les années 1950, habitats collectifs et individuels ainsi que zones d'activités économiques occupent un espace autrefois cultivé. Parallèlement la ville se dote d'équipements scolaires (écoles, collèges, lycées), sportifs (stades, gymnases, centre aquatique) culturels (bibliothèque, théâtre, cinéma) et sociaux (crèche, maison de retraite, Centre Communal d'Action Sociale, club du troisième-âge, etc...).

A partir des années 1970, le territoire communal voit ses terres agricoles disparaître au profit de lotissements, nouvelle forme d'habitat très prisé par les autochtones et les nouveaux venus ».¹

La commune de Clermont l'Hérault est attractive à l'échelle du territoire environnant, Communauté de communes du Clermontais et au-delà. Elle constitue une polarité rurale forte avec une influence importante due à son haut niveau de services, de commerces et à la concentration des emplois (*environ 4 500, données INSEE*).

On remarque la forte progression dans la décennie 1999 à 2010 de la population (+23%) et du nombre de logements (+28) % mais aussi de l'activité. **Une évolution positive qui se fait au détriment des logements existants et du centre : au vu de la progression de la construction et de la forte augmentation des logements vacants (situés principalement dans le centre ancien).**

Depuis 2010, la progression démographique continue avec des ménages de petite taille tandis que la vacance se stabilise à un niveau très élevé.

Le territoire s'est transformé et ouvert avec la mise en service de l'A75 (2004 puis 2008 vers Montpellier). L'implantation des zones d'activités et de commerces a généré une augmentation de l'activité, mais aussi assuré la rapidité des flux vers l'extérieur.

La centralité historique, effondrée

La centralité historique de Clermont l'Hérault autour du Planol, rue René Gosse et des allées Salengro s'est effondrée au cours de la mutation du territoire entre Salagou et A 75. Clermont l'Hérault, comme beaucoup de villes, s'est étendue, lotissements et zones d'activités s'étalant en périphérie autour des axes routiers. La mobilité est totalement assurée par les voitures (et bien sûr les poids lourds). A l'écart de cette dynamique, le centre ancien cristallise toutes sortes de difficultés reconnues et énoncées par beaucoup : stationnement difficile, bâtiments dégradés, vacance importante de logements, insécurité /sentiment d'insécurité, paupérisation, espace urbain sale, pas entretenu, ...).

L'absence de projets depuis plusieurs décennies a effectivement entraîné une déshérence et des dysfonctionnements majeurs :

- Dévitalisation du cœur de ville. Les habitants ont perdu le lieu historique des pratiques sociales et commerciales
- Division de maisons de type unifamilial en 2 ou 3 logements. Estimation de 60 logements créés en 10 ans sur une rue
- Augmentation du parc locatif de faible qualité (rénovation minimum)
- Rotation forte des occupants dans les logements
- Augmentation de la présence de la population la plus précaire
- Vacance des logements
- Dégradation du bâti, faute d'entretien et du fait de la vacance

1. Source : association VCAP

Poids du centre : un quartier très important (périmètre « IRIS »)

- 34% des Résidences Principales,
- 34% des ménages, mais 30% de la population (« petits » ménages)
- 44% des logements locatifs de la commune
- 62% des logements vacants
- 46% des ménages allocataires CAF sous le seuil de pauvreté
- 71% des ménages sont allocataires de la CAF, contre 54% dans le reste de la commune

Le centre-ville (IRIS) représente plus du 1/3 des résidences principales et plus de 60% des logements vacants de la commune

Données 2015	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Taux de vacance
Centre-Ville	1768	1351	36	381	22%
commune hors centre	3084	2654	192	238	8%
total commune	4852	4005	228	620	13%
<i>poids du centre</i>	<i>36%</i>	<i>34%</i>	<i>16%</i>	<i>62%</i>	

La précarité des ménages est très marquée dans le centre

Une très bonne représentativité des ménages allocataires CAF : ils représentent plus de 70% des ménages du centre.

Les aides du Plan départemental pour l'accès et le maintien dans les logements, les aides pour l'énergie :

78 dossiers « accès » financés en 2017, 15 « maintiens », 64 dossiers « aides électricité », 4 « aides gaz », 34 « aides eau ».

Une part importante des « accès au logement » se réalise dans le parc privé ancien du centre historique. L'attribution d'aides publiques à l'accès ou au maintien n'est pas actuellement conditionnée par une visite technique des logements, ni l'attribution des aides au logement.

De fortes rotations dans les logements du centre-ville : une opportunité pour intervenir

300 ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans dans un logement du centre-ville

	Ménages en 2015	Ménages ayant emménagé depuis moins 2 ans en 2015	Estimation rotation
Centre-Ville	1351	303	22%
Commune hors centre	2654	362	14%
Total commune	4005	665	17%

L'étude menée par le CCAS en fin 2012 indiquait des taux de rotation encore nettement plus forts dans les logements des quelques rues les plus problématiques (Rue Frégère, Rue Fernand Pio, Place Saint Paul et rues adjacentes)

Nous ne disposons pas du détail d'analyse des emménagements selon le statut d'occupation. Bien évidemment les rotations sont pour l'essentiel le fait de locataires.

L'étude pré opérationnelle a conduit à identifier des enjeux majeurs :

- L'enjeu de conduire une politique de requalification du centre ancien au regard du poids de celui-ci avec environ 30% des habitants de la commune, soit 1 300 ménages qui y résident et 34% des résidences principales, 44% des logements locatifs, 62% des logements vacants.
- Le traitement des copropriétés : dans l'ensemble du centre ancien, un quart des immeubles est en copropriété, cela représente 39% des logements. L'inorganisation de la copropriété est un des facteurs prégnants de l'état de dégradation du bâti dont il faut se préoccuper de manière active, 50% des logements

de ce périmètre étant en copropriété et nous estimons que 1 copropriété sur 2 est en situation dégradée (absence de gouvernance, de gestion, de travaux, ...).

- La reconquête des immeubles entiers vacants : un enjeu majeur de requalification du centre historique, urbain et immobilier. Dans le périmètre d'opération prioritaire ; on recense une quarantaine de parcelles totalement vacantes représentant 80 logements et par ailleurs 170 autres logements vacants.
- Remettre en place une offre de logements de qualité dans le centre (en location et en accession). Stopper la division et la densification des logements (les RDC doivent être conservés en garage, remise, etc.). Favoriser l'accession et diminuer la part de logements locatifs. Réhabiliter des logements de qualité avec des annexes et du stationnement, des parties communes fonctionnelles.
- Développer l'accession à la propriété pour rééquilibrer l'occupation du centre historique. L'accession se réalise au gré des acquisitions de biens en vente pour occupation par l'acquéreur en résidence principale. Il serait intéressant de développer des opérations d'acquisition-amélioration/restructuration avec un opérateur qui met ensuite sur le marché des immeubles (unifamiliaux ou collectifs) remis en état, avec des parties communes adaptées.
- Soutenir les populations en place au regard des difficultés sociales constatées, avec une occupation par des ménages modestes, voire très modestes (46% des ménages allocataires de la CAF sous le seuil de pauvreté) et l'essentiel des « accès au logement » via les aides du Plan Départemental (FSL), mais aussi diversifier les apports de population en attirant les classes moyennes par une offre de logement adaptée et intégrée au tissu urbain.
- Un enjeu immobilier qualitatif avec des logements et immeubles anciens qui présentent de fortes déperditions énergétiques conduisant à la nécessité de conduire des travaux pour réduire la précarité énergétique.
- Une politique de maîtrise foncière publique pour des immeubles très dégradés vacants ou quasi vacants de quelques îlots.
- Des enjeux urbains pour conduire une véritable politique de réhabilitation/revalorisation du centre ancien, dont le succès sera déterminant pour les ménages, pour une nouvelle attractivité de ce quartier.

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 commune de Clermont-L'Hérault l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) avec volet « copropriétés dégradées » du centre ancien de Clermont l'Hérault.

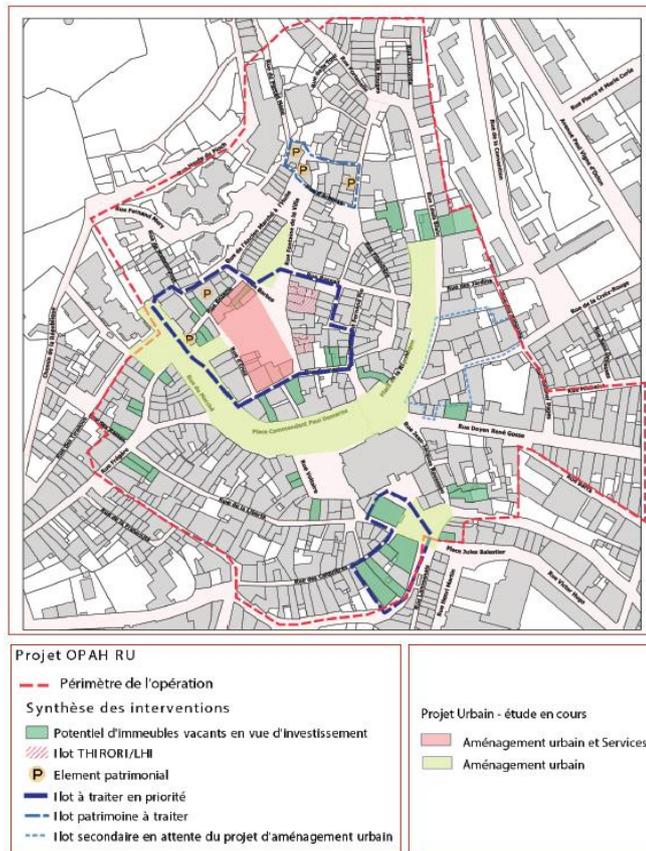
1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH RU concerne le centre ancien de Clermont l'Hérault :

Le périmètre est ceinturé : à l'Est par l'avenue Paul Vigné d'Octon, rue des robinets, rue Colonel Pages, Rue Michelet, rue Lamartine ; Au sud : rue Barra, le Rhonel, la Place Saint Paul, le Rhonel, rue de l'Egalité ; A l'ouest, rue des Rames, rue des Tiradous ; au nord, la rue Haute du Pioch. Le cœur de ville comprend 1 768 logements dont 1 351 résidences principales². Le périmètre est représenté ci-après et détaillé en annexe 1.

Le périmètre d'étude prioritaire comprend 882 logements selon les fichiers fonciers :

- 250 logements vacants : 28%
- 589 logements en résidences principales
- dont 215 propriétaires occupants : 36%
- dont 374 logements locatifs : 62%
- et quelques résidences secondaires



In situ, étude pré opérationnelle, mai 2019

² Données INSEE, IRIS 2015.

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

Clermont l'Hérault présente un centre-ville paupérisé, avec du bâti dégradé et vacant, laissé en déshérence depuis plusieurs années. Sa revitalisation est une préoccupation récente, qui se concrétise depuis quelques années par l'élaboration d'un projet urbain dont certaines actions sont inscrites dans le contrat cadre « bourg centre Occitanie » de la Région, également signé par la Communauté de Communes du Clermontais.

La ville et la Communauté de Communes sont adhérentes du dispositif « petites villes de demain », selon convention signée le 28 mai 2021, dans le cadre d'un partenariat noué avec l'Etat, la Région, la Banque des Territoires et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour impulser la revitalisation du centre ancien en agissant sur l'économie et le commerce, la qualité des espaces publics, les mobilités douces, l'amélioration de l'habitat, ou encore la valorisation du patrimoine.

Cette phase d'adhésion doit aboutir à la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intégrant un volet fort d'amélioration de l'habitat tel que défini dans la présente OPAH – RU avec volet copropriétés dégradées.

L'équilibre entre centre-ville et périphérie doit être intégré comme un objectif de long terme.

L'enjeu de conduire une politique de requalification du centre ancien apparaît au regard du poids des habitants (30% des habitants de la commune, soit 1 300 ménages qui y résident et 34% des résidences principales, 44% des logements locatifs, 62% des logements vacants) mais aussi en raison de l'attachement des habitants du territoire à cette centralité historique qui fut attractive et conviviale :

- Intervenir de manière incitative et coercitive sur le parc des logements existants en vue d'améliorer l'attractivité résidentielle :
 - La remise en état des copropriétés, y compris de leur gestion et gouvernance au préalable, constitue un des enjeux majeurs de la requalification du centre historique.
 - La reconquête des immeubles entiers vacants : remettre sur le marché des logements adaptés aux besoins et diversifiant l'offre actuelle. Une politique de maîtrise foncière publique pour des immeubles très dégradés vacants ou quasi vacants de quelques îlots.
 - Remettre en place une offre de logements de qualité dans le centre (en location et en accession) : résorption de l'habitat insalubre et en péril.
 - Réhabiliter des logements de qualité avec des annexes et du stationnement, des parties communes fonctionnelles.
 - Traiter les logements énergivores.
- Développer l'accession à la propriété pour rééquilibrer l'occupation du centre historique. Développer des opérations d'acquisition-amélioration/restructuration avec un opérateur (bailleurs sociaux, investisseurs, ...).
- Soutenir les populations en place au regard des difficultés sociales constatées, avec une occupation par des ménages modestes, voire très modestes (46% des ménages allocataires de la CAF sous le seuil de pauvreté) et l'essentiel des « accès au logement » via les aides du Plan Départemental (FSL), mais aussi diversifier les apports de population en attirant les classes moyennes par une offre de logement adaptée et intégrée au tissu urbain.
- Conduire une véritable politique de réhabilitation/ revalorisation du centre ancien, dont le succès sera déterminant pour une nouvelle attractivité de ce quartier pour les ménages : aménagement des espaces publics facilitant les différents usages et notamment l'accessibilité, les liens et cheminements entre les différents pôles, valorisation des équipements, de l'activité et des fonctions commerciales.

Afin de répondre à ces enjeux, l'OPAH RU aura pour objectif de requalifier le centre ancien en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de qualité, afin de « produire » une nouvelle offre de logements, en organisant une accession à la propriété sécurisée pour de nouveaux propriétaires et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots aux bâtis dégradés et/ou vacants à restructurer.

Il s'agira en cela d'associer la mise en valeur du patrimoine architectural et l'aménagement d'espaces publics sur des secteurs clés du tissu urbain du centre historique, mais aussi les circulations et la gestion des stationnements.

L'objectif est en effet de mettre en œuvre un **Plan d'actions global, proposant à la fois une dimension urbaine et une dimension immobilière, adapté aux spécificités de la commune** :

- Actions de réhabilitation/requalification des immeubles et logements
- Actions d'accompagnement urbain, commercial, touristique, gestion de proximité et de sécurité
- Actions d'accompagnement social.

En matière immobilière, il s'agira de cibler les actions et de les traiter de façon incitative mais aussi de façon volontariste voire coercitive afin de « produire » des logements de qualité :

- Traiter les copropriétés dégradées,
- Traiter en priorité le mal logement (logements non décents, dégradés voire insalubres de propriétaires bailleurs ou occupants) avec l'utilisation des leviers coercitifs et incitatifs³,
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâties vacants,
- Soutenir les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux de qualité,
- Aider à l'accession à la propriété afin d'amorcer la diversification sociale et la revalorisation du centre-ville,
- Aider au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Mais aussi, il s'agira de définir les stratégies pour engager des opérations de recyclage des ensembles fonciers les plus dégradés et/ou vacants afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité. Des études opérationnelles portant sur des îlots, prédéterminés dans le cadre de l'étude préalable, devront être engagées afin de préparer la mise en œuvre des opérations et les financements possibles (THIRORI par l'Anah) voire, s'il y a lieu, des opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Conduire, coordonner et suivre l'ensemble de ces actions nécessite une organisation du partenariat et une gouvernance du projet global les plus efficaces possibles.

L'OPAH RU a vocation à être intégrée dans une future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui constituera le cadre de travail du plan d'actions global à travers la conduite du volet de traitement immobilier en utilisant les leviers incitatifs et coercitifs selon les objectifs précédemment décrits, tout en veillant à articuler ces actions avec les actions immobilières complémentaires (notamment accession à la propriété « clé en main ») et avec les actions publiques urbaines, commerciales et touristiques, selon la trajectoire définie dans le programme « petites villes de demain ».

³ Il s'agira d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation avec la mobilisation des subventions publiques et, s'il y a lieu, de les contraindre à les réaliser (arrêtés d'insalubrité ou de péril, utilisation du règlement sanitaire départemental) avec la mobilisation de ces mêmes aides publiques.

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

La requalification du centre ancien ne sera efficace qu'avec des restructurations importantes sur quelques îlots dégradés, vacants et trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité répondant aux besoins des populations en place et des nouvelles populations. Le travail entrepris sur l'îlot d'Enoz et sur l'îlot Fontaine de la Ville est la première étape de ce volet de l'action.

Ces opérations lourdes, associées aux aménagements d'espaces publics et campagnes de ravalement de façade sur des secteurs clés permettront d'offrir une réelle aménité urbaine, en capacité de revaloriser l'image et l'attractivité résidentielle du centre et de favoriser le tourisme.

La réutilisation de bâtiments vacants avec une aide à l'accession à la propriété, la production de logements conventionnés ou sociaux, contribueront à cette requalification.

En cela, notons la nécessité d'articuler différentes actions participant au projet global de requalification urbaine et d'habitat avec la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible et d'instances de pilotage et de suivi adaptées.

Article 3 – Volets d'action

Le PIG départemental ne s'appliquera pas sur le périmètre de l'OPAH RU.

3.1. Volet urbain

L'aménagement de l'espace public et le développement d'équipements jouent un rôle tant en terme d'amélioration de l'habitabilité des centres anciens, qu'en terme d'affirmation de leur rôle de centralité. Ils sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre pour les logements. Le volet urbain de l'OPAH RU de Clermont l'Hérault a été étudié de manière spécifique, en amont de l'étude pré-opérationnelle.

Les projets permettront de concourir à l'attractivité du centre ancien à travers l'amélioration de l'usage, à la valorisation de l'habitat et du patrimoine de façon pérenne.

Dans ce cadre, il convient de souligner les projets programmés et les projets mis à l'étude.

Patrimoine bâti et historique :

Plusieurs îlots dégradés seront restructurés pour cicatrifier le tissu urbain et reconfigurer des locaux adaptés aux besoins et aux usages : Mairie, Enoz, place Saint-Paul.

Une opération façades sera engagée pour inciter les particuliers à valoriser leur patrimoine, avec un impact direct sur la perception des ambiances urbaines en cœur de ville. Cette action sera étroitement coordonnée avec les interventions engagées sur l'habitat et sur la requalification des places.

Est prévue la création d'un site patrimonial remarquable, dans l'idée de promouvoir une requalification harmonieuse du centre ancien, respectueuse des ambiances architecturales et historiques.

L'espace des Dominicains (anciennement espace des Pénitents), voisin du lycée René Gosse récemment modernisé, sera l'objet d'une première réhabilitation pour en faire une véritable vitrine du cœur de ville sur l'axe touristique que constitue la route départementale 908 en traversée de Clermont l'Hérault.

Espaces publics :

Les places du Planol (chapelet de places épousant la courbe des anciens remparts), la place du Radical et la place Saint Paul seront réaménagées en tenant compte de la trame urbaine héritée, des besoins des habitants, et des usages communs à développer (marché du mercredi notamment), voire à inventer. La conception des aménagements fera l'objet d'une démarche de co-construction avec la population et les usagers réguliers de ces espaces.

Les espaces publics seront reliés entre eux par des voies douces connectées aux zones d'habitat et d'activités. En particulier, le lit bétonné du Rhône sera reconfiguré en lien cyclable paysager mettant en scène les sites historiques de production drapière, tandis que l'ancienne voie ferrée sera aménagée pour les déplacements doux.

En parallèle, les poches de stationnement proches du centre-ville seront optimisées pour l'usage résidentiel, alors que des aires de stationnement plus importantes seront développées aux principales entrées de ville pour canaliser les visiteurs.

L'articulation des mobilités sera pensée dans le cadre d'un schéma de déplacement défini à l'échelle du bassin de vie.

Services :

L'ensemble immobilier formé par l'« ancien collège moderne de jeunes filles » situé dans la rue Doyen René Gosse, au cœur du linéaire commercial, aujourd'hui affecté au fonctionnement du service scolaire et au restaurant scolaire municipal, sera réaménagé en pôle socio culturel réunissant médiathèque, école de musique, maison des associations et Centre Communal d'Action Sociale, véritable moteur d'activité et de synergie en cœur de ville.

Concernant les polarités scolaires, la réorganisation se poursuivra autour des écoles Prévert et Rostand en périphérie immédiate du centre-ville.

Enfin, le théâtre « le Sillon », positionné sur les allées Salengro, voisin de plusieurs restaurants en vue, fera l'objet d'une modernisation profonde à hauteur du rôle structurant que joue cet équipement dans le dispositif culturel communautaire.

Commerce :

Une action de soutien au commerce local sera déployée : veille sur les projets commerciaux à « rabattre » vers le centre-ville et l'axe Madeleine – les Prés, aides aux loyers et à la mise en conformité, charte des vitrines et enseignes commerciales élaborée en concertation...

L'aide au loyer est mise en place dès 2019. Elle prend la forme d'une subvention attribuée à hauteur de 20 % du prix du loyer dans la limite de 1200 Euros HT par an pour une période maximale de deux ans. La commune prend en charge au minimum 30 % de l'aide, et la Communauté de Communes du Clermontais un maximum de 70 %. La commune prévoit la possibilité d'augmenter significativement sa part de l'aide aux loyers dans des cas particuliers étudiés en commission économie de la commune.

Objectifs quantitatifs :

Sur le volet patrimoine, espaces publics et services : calendrier d'avancement des opérations recensées

Sur le volet commerce : 4 aides aux loyers par an

Indicateurs de résultats :

Livraison des opérations recensées dans la période couverte par l'OPAH RU

Maintien du linéaire commercial en centre-ville.

3.2. Volet foncier

Le volet foncier doit se dérouler concomitamment à l'OPAH RU afin d'engager la requalification et la revalorisation du centre ancien. L'étude pré-opérationnelle ayant analysé les caractéristiques d'une politique d'incitation à la réhabilitation des immeubles des propriétaires privés, il convient aussi d'aller vers des restructurations importantes sur des îlots aux bâtis dégradés, vacants ou trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité, de diversifier l'offre en logements. Une accession à la propriété « clé en main » en utilisant les gisements d'immeubles vacants pourrait notamment être organisée.

Les interventions de restructuration et de recyclage des îlots dégradés relèvent d'une opération d'aménagement au sens du code l'urbanisme (L 300-1)

Afin de faciliter la réalisation du volet foncier, un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie pourrait être mis en œuvre. Des conventions opérationnelles pourraient porter sur :

- Une veille foncière, d'une durée à déterminer, sur l'ensemble du périmètre d'OPAH, afin de permettre une intervention foncière en fonction des opportunités portées à la connaissance de la Commune et de la Communauté de Communes.
- Une veille foncière portant sur les îlots et les immeubles ciblés, afin d'y permettre une action publique renforcée.

Opérations portant sur les îlots dégradés

Quatre secteurs nécessitant une dé-densification, un remodelage et une restructuration des immeubles ont été repérés. Deux d'entre eux ont fait l'objet d'une première analyse architecturale et urbaine dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle où des préconisations d'intervention ont été émises :

- Ilot Fontaine de la ville
- Ilot saint Paul / Calquières

Ces interventions permettront, parallèlement à l'amélioration de conditions résidentielles, de diversifier l'offre de logements par la production de logements locatifs de qualité et de logements en accession à la propriété.

Accession à la propriété « clé en main » de logements attractifs

Organiser une accession à la propriété de qualité et sécurisée pour de nouveaux ménages de propriétaires occupants (PO) constitue un enjeu important de diversification de la population des centres anciens. L'objectif est de vendre des « produits » attractifs (qualité des logements et des espaces annexes; vue, exposition, garage ou offre de stationnement sécurisée à proximité, ...) dans un contexte urbain qui se revalorise (espaces publics, offre culturelle, ...). Deux axes d'intervention ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle :

- Mobilisation de professionnels pour l'acquisition et la mise en œuvre des travaux pour une vente « clé en main » aux futurs PO : recours à des opérateurs (HLM, SEM, promoteur), acquisition et réalisation de travaux de qualité selon un cahier de prescriptions architecturales, constitution d'un tour de table financier (mobilisation d'aides publiques de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU, prêt d'Action Logement, PTZ⁴, PSLA⁵ ...).
- Mobilisation et encadrement des opérations d'acquisition directes par les PO dans un souci qualitatif : veiller à établir le cadre réglementaire propice (PLU en évitant les divisions de parcelles, limitant ou encadrant la création des logements en rez-de-chaussée, facilitant l'installation de garage en rez-de-chaussée...) et le cadre financier (conditionner les aides publiques de l'OPAH RU à la réalisation de projet et travaux de qualité).

Les aides publiques de l'Anah seront mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU. Il appartiendra à l'opérateur en charge de l'OPAH RU d'accompagner les pétitionnaires pour le montage des dossiers de demande de subvention.

Objectifs quantitatifs :

Traitement prioritaire de l'îlot Fontaine de la Ville sur la période d'OPAH, dé densification de 60 à 20 logements. 4 à 5 logements en accession à la propriété par an.

Indicateurs de résultats :

Livraison des logements sur l'îlot Fontaine de la Ville dans la période d'OPAH-RU.
Niveau de mobilisation des professionnels, des opérateurs et des PO.

3.3. Volet immobilier

Le volet immobilier sera pris en compte dans le cadre de l'OPAH RU.

Le suivi animation classique d'une OPAH RU :

Les objectifs visés correspondent aux problématiques et enjeux du centre ancien et aux thèmes prioritaires de l'Anah :

- Le traitement du mal logement et la remise sur le marché de logements vacants.
- L'accompagnement de l'accession à la propriété.
- Le traitement des parties communes de copropriétés fragiles et dégradées.
- La précarité énergétique.
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées.
- L'accompagnement social.
- Le traitement patrimonial et environnemental dont les ravalements de façade.
- L'appui à l'entretien des immeubles et logements réhabilités.

Afin d'accompagner la requalification et la restructuration du centre ancien, certains immeubles et îlots ont été repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme ayant un potentiel d'évolution. Ces immeubles feront l'objet d'études opérationnelles précises afin de préparer puis d'engager les opérations.

4 Prêt à taux zéro.

5 Prêt social en location accession.

L'opération vise à atteindre un objectif de 233 logements améliorés sur 5 ans, selon les objectifs détaillés ci-dessous.

Traiter en priorité les copropriétés dégradées et fragiles

- 20 copropriétés soit 80 logements.

Améliorer les logements locatifs occupés

- 70 logements locatifs

Soutenir les réhabilitations de qualité des logements des PO existants :

- 55 logements avec travaux pour lutter contre la précarité énergétique et aider à l'autonomie de la personne.

Traiter le mal logement – dans les îlots très dégradés et à l'échelle du périmètre

- Une cinquantaine de logements (vacants ou occupés) dans les îlots prioritaires
- 23 logements de PO
- 5 travaux d'office

Remettre sur le marché du logement de qualité

- 40 logements locatifs
- 25 logements en accession en utilisant les opportunités foncières et en mobilisant des professionnels

3.4. Volet copropriétés en difficulté

L'objectif est de traiter les copropriétés dégradées.

La remise sur pied des copropriétés constitue un des enjeux majeurs de la requalification du centre historique de Clermont l'Hérault. L'inorganisation de la copropriété est un des facteurs prégnants de l'état de dégradation du bâti dont il faut se préoccuper de manière active. 50% des logements de ce périmètre sont en copropriété, nous estimons que 1 copropriété sur 2 est en situation dégradée (absence de gouvernance, de gestion, de travaux ...). A partir du 1er janvier 2019, l'inscription au registre national des copropriétés est obligatoire et le n° d'immatriculation sera exigé avant la vente d'un des lots, d'une demande de subvention à l'Anah, ...

- Veiller et repérer des copropriétés : suivi et mise en place de procédures coercitives, si nécessaire
- Accompagner les copropriétés à la mise en place d'une gouvernance, étape impérative pour constituer un projet de travaux et obtenir des subventions et des prêts à la réalisation de travaux
- Accompagner les copropriétés à la mise en place du projet, aux demandes de financement.

Les parties communes de ces immeubles pourront faire l'objet d'une intervention dans le cadre de l'OPAH-RU (entrée, hall, cages d'escalier et travaux relevant des parties communes) avec la mobilisation :

- Des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées
- D'un appui juridique et technique pour « installer » les règlements de copropriété des propriétés sans statut juridique de copropriété, ou sans définition correcte des tantièmes.

L'étude d'OPAH a relevé un certain nombre de copropriétés dégradées sur lesquelles intervenir, l'animation de l'OPAH-RU complètera ce recensement, (liste à établir qui sera réévaluée annuellement et présentée au COPIL pour validation) :

- Identifier les copropriétés dégradées en utilisant notamment le registre d'immatriculation des copropriétés de l'Anah. Pour cela, au préalable, un diagnostic multicritères (situation, gestion et gouvernance, occupation, technique) établira la situation de difficulté de la copropriété. Ce diagnostic devra intégrer un plan de redressement de la copropriété. Sur la base de ces éléments, la Commission locale d'amélioration de l'habitat de l'Anah (CLAH) validera les copropriétés entrant dans le volet « copropriétés dégradées ».
- Réaliser une assistance technique et administrative pour la réalisation des travaux en parties communes en intégrant la recherche d'économie d'énergie ainsi que la prévention et le traitement des impayés.
- Informer et conseiller les copropriétaires, en partie privative, dans la conduite de travaux.

La liste des copropriétés à traiter sera annexée (annexe 3) à la présente convention à l'issue des études de calibrage. Cette liste pourra évoluer sur la durée de l'OPAH-RU en fonction des besoins repérés.

Objectifs quantitatifs :

20 copropriétés (80 logements dont 15 logements « propriétaires occupants »)

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées :

Nombre de diagnostics établis et de situations traitées.

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

Avec l'OPAH-RU portant sur le centre ancien, la Commune, soutenue par ses partenaires, s'engage dans une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Un état des lieux préoccupant : environ 300 logements ont été repérés comme potentiellement non décents, dégradés ou insalubres et seront à traiter avec l'utilisation des leviers de contrôle, coercitifs/incitatifs auprès des propriétaires et les interventions publiques RHI /THIRORI à l'échelle d'îlots ou immeubles très dégradés à recycler :

- Engager une action volontaire de réhabilitation des logements, traitant le mal logement et visant la réhabilitation de logements de qualité ; un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la revalorisation des îlots d'habitat vacants ou dégradés, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété.
- Un projet immobilier centré autour des aménagements urbains programmés
- Veiller à établir une cohérence entre le projet du centre et le PLU (favoriser les projets immobiliers du centre et diminuer les extensions du PLU)

Le prestataire de l'OPAH-RU devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à mettre hors d'état d'utilisation des logements interdits à l'habitation. L'objectif est de traiter prioritairement les arrêtés de péril et d'insalubrité présents sur le périmètre de l'OPAH-RU ainsi que les recensements des situations ou les signalements au travers du partenariat⁶ qui interviendront au cours de l'OPAH-RU et d'engager des travaux de qualité par le biais de la négociation ou de la coercition.

La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé ou insalubre mobilisera différents outils :

- Volet incitatif : les subventions de l'OPAH-RU seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action conduite et aboutie dans cette configuration sera plus rapide et moins onéreuse pour les collectivités.
- Volet coercitif : les pouvoirs de police des maires et du préfet ou les services de la CAF seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU dès lors que la situation le nécessitera.
- Volet curatif : porté par la Commune à travers les opérations d'aménagement de recyclage des fonciers les plus dégradés (THIRORI, voire s'il y a lieu RHI) qui pourraient être conduites dans le cadre d'une concession d'aménagement en parallèle de l'OPAH-RU.

Prévention et contrôle

- Instaurer un périmètre « permis de louer » en concertation avec la Communauté de communes du Clermontais.
- Permis de diviser.
- Faire cesser la création de logements en RDC : à inscrire dans le PLU, la transformation de garages en logements n'est pas autorisée dans le centre-ville. La transformation de locaux en logements (dans certaines rues à identifier) peut être admise sous condition que le logement créé soit traversant avec des vues de plus de 4 m de part et d'autre.
- Veiller aux autorisations de travaux et au maintien des garages/locaux/remises en RDC.
- Suivi des DIA et des projets des acquéreurs et veille en partenariat avec EDF aux demandes de création de compteurs, ...

⁶ Travailleurs sociaux, médicaux sociaux, services de mairie/ CCAS, ...

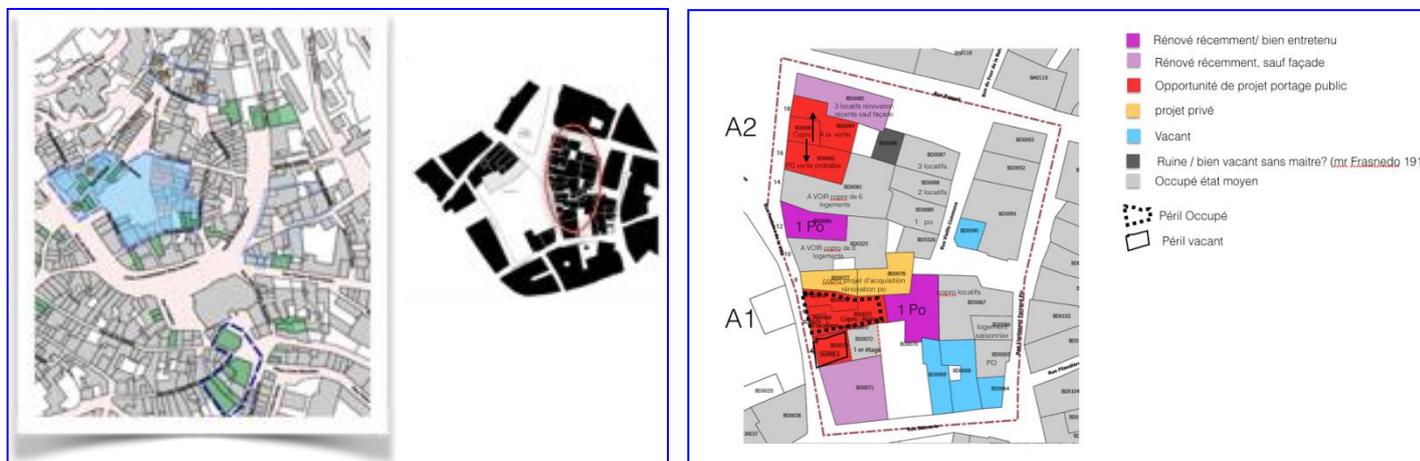
Recensement et traitement des situations d'habitat indigne

- Mise en place d'une cellule locale Habitat Indigne LHI/indécence, animée par l'opérateur de l'OPAH-RU, suivi local avec les services sociaux, CAF, ARS :
 - Recensement des situations au travers du partenariat (travailleurs sociaux, médicaux sociaux, services communautaires et communaux, Centre Communal d'Action Sociale, ...).
 - Traitement des signalements des situations de non décence s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault et détaillé en annexe 4 de la présente convention.
 - Traitement des signalements de situations d'habitat dégradé en provenance de l'ARS (plaintes de locataires, signalements de travailleurs sociaux, d'associations...) conformément aux modalités précisées en annexe 2 de la présente convention.
 - Suivi par une coordination partenariale à structurer avec une réunion tous les 2 mois environ.
 - Mise en place des moyens coercitifs (insalubrité, péril et indécence) et du suivi (relogement, coordination, propriétaire/occupant, coordination des procédures, et des dispositifs de subvention, ...).
- Une aide majorée pour les propriétaires occupants.
- Compléter les financements de l'Anah pour les propriétaires occupants par une participation du Département afin de solvabiliser la réalisation de travaux de qualité.

Intervention publique / opération de résorption de l'habitat insalubre (THIRORI/RHI)

Quatre îlots repérés devront faire l'objet d'études complémentaires en vue d'opérations publiques RHI THIRORI ou recyclage de foncier par acquisition avec portage dans le cadre d'une concession d'aménagement et/ou partenariat avec EPF Occitanie.

A-Ilot Raspail Fontaine de la ville



Réhabiliter les immeubles très dégradés, faire cesser l'état de dégradation afin de conserver et développer le potentiel d'habitabilité de cet îlot, une des façades urbaines majeures du projet de réaménagement de l'îlot d'Enoz. Améliorer l'habitabilité des logements et des immeubles, offrir des espaces résidentiels de qualité (création en RDC de hall d'immeuble, d'espaces de locaux communs, de garages).

Mise en œuvre :

Recyclage immobilier des immeubles dégradés, avec mise en place d'arrêtés d'insalubrité ou de péril en vue d'opérations RHI/THIRORI de l'Anah ; 3 parcelles occupées ont fait l'objet d'un arrêté de péril (2019), BD73,74,75,76 et les occupants ont été relogés ; un arrêt d'insalubrité (datant de 2005) BD81 n'est pas levé (le logement est devenu vacant). Le logement d'un propriétaire occupant est dégradé BD 82/83, le logement BD83/84, vacant, est dégradé, tandis que la parcelle 86 comprend une remise abandonnée. Dans le cœur de l'îlot, quelques

situations possibles de « mal logement », mais il est peu probable que ces logements soient en insalubrité avec une interdiction définitive d'habiter. Les parcelles BD73,74,75,76, et BD 81/82/83/86 pourraient faire l'objet d'une demande d'éligibilité auprès de l'Anah en RHI ou THIRORI.

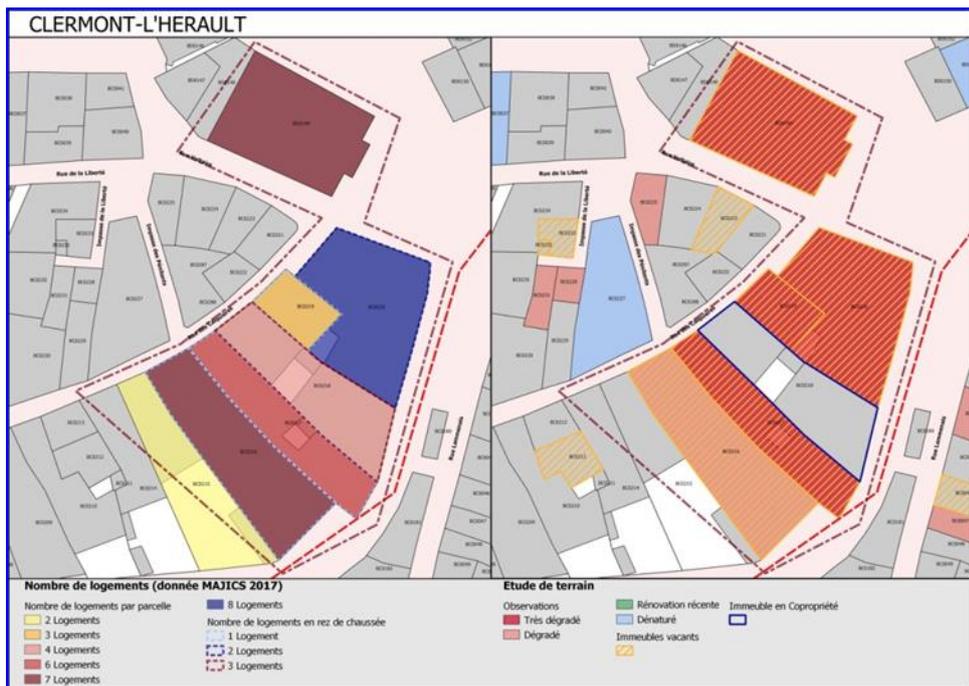
Des subventions aux travaux (copropriétés, logements vacants à remettre sur le marché, propriétaires occupants) et à l'accompagnement, permettront aux propriétaires et à des investisseurs d'entreprendre des travaux. Dans un second temps, sous condition de mise en place du Site Patrimonial Remarquable, des Déclarations d'Utilité Publique pour travaux pourraient être délivrées dans certains immeubles.

B - Ilot Bozène



Ilot patrimonial (la porte de ville, la demeure Bozène et le front bâti de l'îlot d'Enoz), principalement habité par des propriétaires occupants. On note 5 maisons vacantes (ou résidences secondaires) et une maison appartenant à la Mairie. Une majorité de maisons dégradées, dont 4 sont très dégradées depuis l'extérieur. 17 immeubles dont 2 en copropriété. 1 arrêté de péril

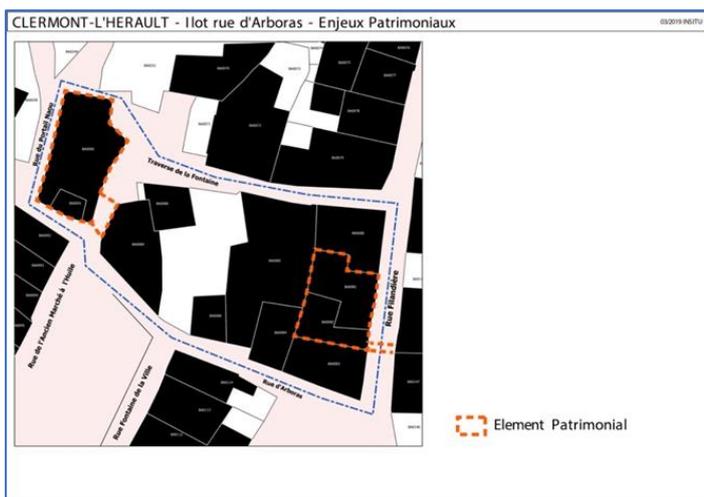
C - Secteur Saint Paul



Ilot d'immeubles de rapport : Immeubles autour de la place Saint Paul (autre espace public programmé) qui présentent un état très dégradé ou vacant. Parcelles de taille importante (+ de 200 m²), entre la rue des Calquières et le Rhonel, les parcelles sont en lanières étroites et longues et certaines comprennent 2 immeubles séparés par une cour.

Les rez-de-chaussée côté Rhonel étaient à usage artisanal. C'était principalement des immeubles de rapport comprenant plusieurs petits logements qui sont quasiment tous vacants : 31/35 logements vacants (91%), 20 logements classés médiocres (60%), 2 propriétaires occupants et 2 logements en location. Un arrêté de péril (BC 220). Un occupant parcelle BC 219.

D – Ilot Arboras



Ilot patrimonial, avec arrêtés de péril et démolition partielle en cœur d'ilot.

24 Logements :

- 9 Logements Vacants (37%)
- 14 Logements Classés Médiocres (58%)
- 9 Propriétaires Occupants (60%)
- 5 Logements en Location (40%)

Objectifs quantitatifs : détaillés dans l'article 4 de la convention.

Indicateurs de résultats pour le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé:

Nombre de signalements de mal logement, nombre de visites de logements réalisés par l'opérateur, nombre d'arrêtés pris et levés, nombre de situations traitées y compris de logements insalubres même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention; nombre d'accompagnements sociaux et spécifique MOUS réalisés; nombre de permis de louer délivrés et refusés.

3.6 - Volet énergie et précarité énergétique : mise en œuvre du programme « MaPrime Renov Sérénité »

3.6.1 - L'enjeu de lutter contre les déperditions énergétiques des logements

Les éléments repérés lors de l'étude préalable indiquent un parc immobilier dont le moyen de chauffage est essentiellement électrique ou au gaz. Le calcul des déperditions met en évidence le fait que, sans isolation, les RDC et les derniers étages des immeubles d'habitation seront les plus « déperditifs » :

- Bâti en moellons de pierre ou pierres appareillées, murs d'épaisseur allant de 50 cm en RDC à 20/ 25 cm aux étages.

L'évaluation des consommations d'énergie, selon la méthode 3cl du DPE sur un échantillon d'immeubles, indique une consommation entre 250 à 400 kWh/m² an (selon la position dans les étages) pour des immeubles sans isolation avec un chauffage électrique. Une diminution des consommations sera recherchée avec la recherche de solutions techniques en fonction des particularités de chaque projet⁷. Une pratique courante a été observée dans les rénovations, les murs de façade sont rarement isolés car cela réduit les petites surfaces par niveau (petits parcellaires).

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU effectuera, avec notamment les travailleurs sociaux et le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune, un travail de repérage des logements concernés au premier rang desquels les propriétaires occupants. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers nécessaires à la réalisation de travaux permettant de lutter contre les déperditions énergétiques avec un gain attendu d'au moins 35 % d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (DPE exigé) pour être éligible aux aides du Programme « MaPrime Renov Sérénité » (pour les propriétaires occupants aux ressources modestes) et « Habiter Mieux » (pour les propriétaires bailleurs) .

A noter que les propriétaires occupants pourront bénéficier d'une prime « Sérénité » (pour les dossiers déposés jusqu'au 30 juin 2022). Au-delà de cette date, les propriétaires occupants pourront cumuler l'aide « MaPrimeRénov' Sérénité » de l'Anah avec les Certificats d'Economie d'Energie (CEE). Ces aides sont cumulables avec les primes « Sortie de passoires thermiques » et « Basse consommation » dans les conditions fixées par l'Anah.

Les propriétaires bailleurs seront également incités à la mise en œuvre de projets de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35% en répondant aux conditions de gain et de performance requises. La prime « Habiter Mieux », d'un montant éventuellement majoré en cas de sortie de passoires thermiques, sera mobilisée dans les conditions fixées par l'Anah.

Seront ciblés les travaux visant à :

- L'isolation des toitures, des planchers bas du logement (RDC ou bas 1er étage) et de certains murs (murs minces de façade, murs au nord et murs minces en parties communes).

7 . Avec par exemple l'isolation de toiture et l'installation d'une pompe à chaleur air/air qui pourrait diminuer de moitié les consommations

- Maintenir l'inertie pour le confort d'été et donc à conserver sans isolation les murs ne donnant pas sur l'extérieur (exemple des refends mitoyens).
- La ventilation impérative des logements.
- Le choix du mode de chauffage le plus adapté à travers notamment le coût des consommations mais aussi l'insertion urbaine (par exemple le chauffage par pompe à chaleur devrait être conditionné à son insertion en cave ou toiture).

Objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique : nombre d'évaluations énergétiques (DPE), nombre de dossiers engagés et gain énergétique moyen atteint en sortie d'opération.

3.6.2 - Dispositif copropriétés fragiles « Ma Prime Rénov Copropriété »

L'Anah propose une aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés "fragiles" construites avant le 1er juin 2001. Cette aide peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum. Pour bénéficier de cette aide, la copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale. Les copropriétés « fragiles » qui engagent des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% pourront également bénéficier de primes cumulables entre elles : « Sortie de passoires thermiques », « Basse consommation », « Prime individuelle » et « Prime Copropriétés fragiles » dans les conditions fixées par l'Anah.

Pour être considérée comme copropriété fragile, le budget prévisionnel annuel de la copropriété doit afficher un taux d'impayés de charges d'au moins 8% du budget voté de l'année N-2.

Objectifs quantitatifs : détaillés dans l'article 4 de la convention.

Indicateurs de résultats : nombre de copropriétés traitées.

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

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU aura pour mission d'assister les propriétaires, au premier rang desquels les propriétaires occupants, à obtenir les documents nécessaires au montage des dossiers « autonomie et de maintien à domicile ». Il effectuera un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, CCAS, services du Conseil Départemental, la Maison départementale des personnes handicapées de l'Hérault (MDPH), la CAF, la MSA, les caisses de retraite. Il apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Afin d'être éligible aux aides publiques, et suivant leur niveau d'autonomie (GIR), les bénéficiaires des subventions devront justifier leur perte d'autonomie.

Objectifs quantitatifs : sont détaillés dans l'article 4 de la convention.

Indicateurs de résultats :

Accès au logement adapté et maintien à domicile des personnes en autonomie réduite.

3.8 - Volet social

Pour garantir le maintien dans de bonnes conditions d'habitabilité des occupants en place, il conviendra, en lien direct avec les Services sociaux locaux (Centre Communal d'Action Sociale, portage de repas, aides à domicile), du Conseil Départemental et de la CAF :

- d'accompagner les propriétaires occupants modestes pour la réalisation de travaux de qualité (logement dégradé, aide au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, lutte contre la précarité énergétique).
- de faire réaliser un suivi des occupants dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril : l'opérateur en charge de l'OPAH-RU est chargé de les orienter vers les travailleurs sociaux, services logement de la Commune le cas échéant.
- plus largement, de participer à l'accompagnement social nécessaire en fonction de l'opération calée et du diagnostic social et des solutions de relogements provisoires ou définitifs avec la rédaction et la passation des conventions de relogement et la mobilisation des aides institutionnelles.

- de se coordonner avec les travailleurs sociaux qui solliciteront le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour les locataires dans le cas de relogement ou de maintien dans les lieux.
- s'il y a lieu, de repérer, apporter un traitement spécifique aux situations particulières (problèmes de santé, handicap...) avec le recours possible à un accompagnement et un suivi social spécifique et individuel faisant appel à des structures spécialisées.
- de veiller et coordonner la mise en œuvre du relogement effectif, d'établir les bilans semestriels et annuels.

La coordination locale des actions des partenaires de la collectivité permet une cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) qui apporte des conseils juridiques gratuits liés au logement pour les demandeurs (locataire et propriétaire). Elle intervient sur le territoire par le biais de permanences téléphoniques ou permanences sur sites (en Mairie). La bonne information aide au déblocage de conflits, aide à trouver des solutions aux problématiques logement, aide à accéder à la propriété dans de meilleures conditions....
- La SACICAP en direction des propriétaires occupants aux faibles revenus. Un partenariat est mis en place avec FDI SACICAP pour aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser les travaux de réhabilitation de leur logement. Ce dispositif permet de financer le reste à charge du propriétaire à taux bas et d'offrir un préfinancement gratuit des subventions. FDI SACICAP accompagne également les copropriétés dégradées avec la possibilité de préfinancer les subventions pour des travaux sur parties communes.
- Le partenariat avec les organismes agréés pour réaliser de l'intermédiation locative permettant aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt majorée et des primes spécifiques de l'Anah (prime intermédiation locative, prime mandat de gestion, prime pour les logements d'une surface inférieure ou égale à 40m²)
- La Fondation Abbé Pierre qui intervient sur le territoire en apportant des aides financières aux travaux réalisés chez des propriétaires occupants impécunieux et qui peut également mettre en place une subvention pour équilibrer les plans de financement en cas de recours au bail à réhabilitation.

La Commune s'engage à mettre à disposition un parc de logements tiroirs ou de logements d'urgence pour les propriétaires occupants modestes ou les locataires dans le cadre de réhabilitation de logements indignes. L'opérateur en charge de l'OPAH-RU assurera la coordination avec les services sociaux pour le relogement provisoire des ménages dans le parc précité dans la limite des disponibilités et des possibilités.

Objectifs quantitatifs :

Mobilisation de 3 logements tiroirs ou d'urgence

Indicateurs de résultats :

Nombre de personnes accompagnées dans l'accès et le maintien au logement

3.9 Volet patrimonial et environnemental

Un patrimoine bâti et urbain de grande qualité

Clermont l'Hérault possède un patrimoine bâti et urbain de grande qualité qui constitue un vecteur de développement et de renouvellement sur lequel il convient de s'appuyer pour conduire la politique de reconquête et de revalorisation du centre ancien. Comme indiqué précédemment, l'objectif de l'OPAH-RU est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des logements de qualité avec un patrimoine bâti plutôt à dédensifier, des espaces libres à préserver et développer afin de favoriser une véritable aménité urbaine propice à l'attractivité du centre et à l'accueil de nouvelles populations.

Une opération façades en projet

Au travers de cette action, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les propriétaires privés à réhabiliter les façades de leurs immeubles, notamment en lien avec les travaux sur l'espace public.

Une mesure expérimentale de l'Anah jusqu'au 31/12/2023 permet de financer une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes (logement dégradé, inadapté ou passoire thermique). Cette nouvelle aide opposée par le Conseil d'Administration de l'Anah prend la forme d'une subvention de 25% maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5000€ HT par logement quel que soit le type de demandeur.

Cette aide est conditionnée à une aide complémentaire de la collectivité territoriale d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnable de 5000€ HT par logement.

L'opération, sur des secteurs ciblés qui seront déterminés au démarrage de l'OPAH-RU en lien avec l'opérateur, sera financée par la Commune à hauteur de 10% par façades, soit une prévision de 22 500 € pour l'aide aux travaux sur les 2 premières années de l'OPAH correspondant à la phase expérimentation mise en place par l'Anah et les objectifs fixés. Un cahier des charges et un règlement d'aide seront définis sur les conseils de l'opérateur.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU sera chargé de la constitution du dossier pour l'instruction des subventions de l'Anah, s'il y a lieu.

Objectifs quantitatifs :

A partir des linéaires aux abords des places faisant l'objet d'une requalification, un objectif de 15 façades sur les 2 premières années de l'OPAH-RU

Indicateurs de résultats :

Nombre de façades traitées, priorité aux façades riveraines des espaces publics requalifiés

3.10 – Volet appui à l'entretien des immeubles

L'enjeu de pérenniser les logements et immeubles réhabilités avec le concours des aides publiques de l'OPAH-RU est important. On observe en effet habituellement que nombre de propriétaires privés n'effectuent pas un réinvestissement annuel suffisant pour entretenir leur logement ou immeuble.

L'OPAH-RU visera à contribuer à la mise en place des conditions favorables à l'entretien des immeubles et des logements ayant bénéficié d'une aide publique pour réaliser des travaux de réhabilitation voire de restructuration.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU devra :

- Sensibiliser les propriétaires lors de la phase de préparation du dossier de financement public de la nécessité de prévoir et budgéter, des travaux d'entretien, de réparation et grosses réparations à plus long terme : information, remise de documents pédagogiques et pratiques.
- Mettre à disposition des propriétaires un carnet d'entretien du logement permettant de couvrir le bon fonctionnement des installations, problèmes d'usure et réapparition éventuelle de désordres ; le but étant de parvenir à un corps de propositions pour y remédier et d'effectuer une médiation au début du bail, la gestion du bien se poursuivant ensuite sans intervention publique.
- Informer les propriétaires de l'existence des conseils juridiques, techniques de structures (para)publiques ad hoc à consulter et mobiliser ultérieurement aux 5 ans d'animation de l'OPAH-RU : ADIL, Plateforme énergie, CAUE ...

Objectifs quantitatifs :

Informé tous les PO bénéficiant des aides au titre de l'OPAH-RU

Indicateurs de résultats :

Suivi des travaux d'entretien dans le cadre d'un observatoire local de l'habitat

3.11 - Volet économique et développement territorial

L'étude préalable n'a pas développé ce volet, celui-ci est mené dans le cadre du projet urbain et avec des actions menées par la Communauté de Communes.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 233 logements dont les parties communes de 21 copropriétés maximum, répartis comme suit :

- 78 logements occupés par leurs propriétaires dont 5 logements en accession à la propriété.
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 16 immeubles en copropriété dégradée, très dégradée représentant 60 logements environ.
- 20 logements inclus dans 5 copropriétés fragiles.
- 5 logements en mise en œuvre de travaux d'office.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de propriétaires occupants	15	15	16	16	16	78
· dont logements indignes ou très dégradés	4	4	5	5	5	23
· dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	7	7	7	7	7	35
· dont aide pour l'autonomie de la personne	4	4	4	4	4	20
Logements de propriétaires bailleurs	8	11	17	17	17	70
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté	12	12	12	12	12	60
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles	4	4	4	4	4	20
Travaux d'office	1	1	1	1	1	5
Total des logements Sérénité / MaPrime Rénov' Sérénité (PO) et Habiter Mieux (PB)*	17	15	21	21	21	95
· dont PO	5					5
· dont PB	8	11	17	17	17	70
· dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	4	4	4	4	4	20
Expérimentation façades	5	10				15

*ventilation des objectifs

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 de la directrice générale, 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 modification, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah et du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 3 469 385 €, soit 3 029 115 € pour les travaux y compris la prime « Habiter Mieux » et de 440 270 € pour l'ingénierie pour les 5 ans de l'OPAH-RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	565 073 €	638 743 €	754 223 €	755 673 €	755 673 €	3 469 385 €
dont aides aux travaux*	483 143 €	554 293 €	663 893 €	663 893 €	663 893 €	3 029 115 €
dont aides à l'ingénierie	81 930 €	84 450 €	90 330 €	91 780 €	91 780 €	440 270 €

* les aides aux travaux comprennent l'ensemble des subventions Anah dédiées y compris les primes pour les PO : « Sérénité » (dossiers déposés avant le 30 juin 2022) et « MaPrime Renov' Sérénité » (dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2022) et pour les PB : « Habiter Mieux ».

La subvention annuelle en faveur du suivi animation est composée d'une part fixe et d'une part variable qui sera attribuée en fonction de l'atteinte des objectifs annuels.

Elle est calculée de la façon suivante :

- La part fixe de la prestation estimée à 130 000€ (HT)
taux d'aide Anah : 50%
subvention part fixe : 65 000€ par an

La part variable de la prestation estimée à 115 120 €
primes d'accompagnement (tableau ci-dessous)
subvention annuelle de la part variable (tableau ci-dessous)

Calcul de la part variable: les primes d'accompagnement sont ainsi calculées :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Travaux lourds (PO et PB) (840€/logement)	10 080€	12 600€	18 480€	18 480€	18 480€	78 120€
Travaux d'autonomie (PO/PB) et logement moyennement dégradé (PB) (300€/logement)	1 200€	1 200€	1 200€	1 200€	1 200€	6 000€
Travaux de rénovation énergétique globale (PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux (600€/logement)	4 200€	4 200€	4 200€	4 200€	4 200€	21 000€
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social (1450 € par ménage)	1 450 €	1 450 €	1 450 €	2 900 €	2 900 €	10 150 €
Total	16 930 €	19 450 €	25 330 €	26 780 €	26 780 €	115 270 €

La part variable est déterminée selon les modalités de la délibération n° 2021-45 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R.321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicables aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R.321-12 (I, 9°) et R.321-16 du CCH).

5.2. Financements de la commune de Clermont l'Hérault maître d'ouvrage :

5.2.1. Règles d'application

La Commune de Clermont l'Hérault s'engage à participer au financement du suivi-animation et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH-RU sur les 5 ans du programme en complément des aides de l'Anah sur la base des coûts TTC.

La Commune de Clermont l'Hérault propose également des aides financières complémentaires pour la rénovation des logements dans les conditions fixées par la délibération **XX/XX/XXX** du Conseil Municipal.

Les modalités de calcul des aides financières de la Commune de Clermont l'Hérault sont détaillées en annexes (Annexe 5 : colonne « Commune Clermont »).

Les conditions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des évolutions réglementaires.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune pour les 5 ans de l'opération sont de **700 045 € TTC** pour les travaux et de **298 465 € TTC** pour l'ingénierie, soit un montant total de **998 510 € TTC sur 5 ans** selon l'échéancier suivant :

Commune de Clermont l'Hérault	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	169 702 €	190 702 €	212 702 €	212 702€	212 702€	998 510 €
Dont aide aux travaux	110 009€	131 009 €	153 009€	153 009 €	153 009 €	700 045 €
Dont ingénierie (suivi animation)	59 693€	59 693€	59 693€	59 693€	59 693€	298 465€

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1. Règles d'application et montants prévisionnels du Conseil départemental de l'Hérault

Le règlement départemental en faveur de la rénovation des logements privés (Délibération de l'assemblée départementale n° AD/250618/A/5) vise :

- la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'amélioration de l'autonomie des occupants,
- la lutte contre la vacance des logements notamment dans les centres anciens,
- la mise sur le marché des logements à loyers conventionnés.

Ces objectifs trouvent leur concrétisation dans les opérations d'amélioration de l'Habitat : opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) ou programme d'intérêt général (PIG). Cette intervention complète celle de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de l'Hérault à l'opération est de 909 335€ pour le financement de travaux selon son règlement en vigueur :

Département de l'Hérault	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	146 914 €	160 414€	200 669€	200 669€	200 669€	909 335€
Dont aides aux travaux	105 914€	119 414€	159 669€	159 669€	159 669€	704 335€
Dont ingénierie	41 000€	41 000€	41 000€	41 000€	41 000€	205 000€

5.3.3. Mobilisation de la Caisse d'allocations familiales

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault à l'opération est de 7 500 € selon son règlement en vigueur.

Caisse d'allocations familiales	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de signalements à traiter	10	10	10	10	10	50
Participation financière	1500 €	1500 €	1500 €	1500 €	1500 €	7500 €

5.3.4.1 Règles d'application :

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 fixent les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement.

L'opérateur retenu dans le cadre de l'OPAH-RU sera considéré habilité par la CAF pour qualifier la décence des logements. Dans ce cadre, celui-ci devra mandater un personnel qualifié.

La qualification des logements conformément au décret de décence n°2002-120 du 30 janvier 2002, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire de l'OPAH-RU de la commune du Clermont l'Hérault.

5.3.4.2 Disposition financière :

Une contribution financière est allouée par la CAF à la Collectivité, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités suivantes :

- pour un public allocataire CAF, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur, désigné par la commune, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que la collectivité met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée.

Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

Article 6 – Engagements complémentaires

La Commune a décidé de créer un lieu dédié au projet de revitalisation du centre ancien dont la localisation est à définir.

Il s'agit de trouver tous les acteurs du projet de requalification dans un lieu identifié au cœur du périmètre. Ainsi les habitants, propriétaires privés et investisseurs pourront obtenir toutes les informations leur permettant de connaître les orientations du projet de revitalisation et/ou de conduire leurs projets. Cet espace sera aussi un lieu d'exposition et de mise en valeur des actions projetées et réalisées.

Les acteurs suivants assureront une présence :

- Opérateur en charge de l'OPAH-RU
- Aménageur en charge des opérations de recyclage foncier
- Opérateur en charge de l'accession « clé en main »

La Commune s'engage à :

- mettre à disposition un local et le matériel pour que l'opérateur en charge de l'OPAH-RU puisse effectuer des permanences
- être partenaire pour relayer les supports de communication du dispositif auprès des habitants et propriétaires
- Communiquer sur 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 Commune de Clermont l'Hérault. 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 (concession d'aménagement, dispositif accession à la propriété « clé en main ») et partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire en charge du suivi animation. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit :

7.1.2. Instances de pilotage

La mise en œuvre du Plan d'actions global, qui nécessite d'articuler différentes interventions (au premier rang desquels la présente OPAH-RU) participant au projet global de requalification des centres anciens, requiert une organisation opérationnelle la plus efficace possible et la mise en place d'instances de pilotage et de travail.

7.1.2.1. Comité de pilotage

Un comité de pilotage sera mis en place : instance de définition des orientations politiques, de validation du Plan d'actions global (OPAH-RU, opérations de restructuration/ recyclage des fonciers des îlots dégradés, accession à la propriété « clé en main ») et de participation financière des partenaires, afin de suivre et d'évaluer l'ensemble des interventions visant à la requalification du centre-ancien.

Le COPIL exercera sa compétence sur l'ensemble du dispositif. Il lui appartiendra notamment de mesurer le respect des programmes physiques, financiers, sociaux, de s'assurer de la qualité urbaine des réalisations ainsi que de la pertinence des actions d'accompagnement social et urbain. Il devra en outre s'assurer que l'information et la communication sont cohérentes et suffisantes.

Il se réunira au moins une fois par an.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Il sera chargé de rédiger le compte-rendu après que l'aménageur des îlots en recyclage foncier et l'opérateur en charge de l'accession à la propriété leur aient transmis les éléments nécessaires.

Le COPIL réunit les représentants de la Commune, Communauté de Communes, de l'Anah, de la DDTM de l'Hérault, de l'UDAP, de l'ARS, du Conseil régional d'Occitanie, du Conseil Départemental de l'Hérault, de la CDC, de la CAF, de l'aménageur concessionnaire des îlots dégradés à restructurer, de l'opérateur en charge de l'accession à la propriété « clé en main ». Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs.

7.1.2.2. Comité technique

Afin de disposer d'une équipe en capacité de rester unie et partenariale, un comité technique (COTECH) sera mis en place afin d'assister le COPIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle du plan d'actions global. Il devra également réunir les éléments devant être validés par le COPIL afin d'en déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe de l'OPAH-RU et de l'aménageur en charge des opérations de recyclage foncier de :

Veiller à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU.

Veiller à la réalisation des actions d'accompagnement (recyclage foncier des îlots dégradés, accession à la propriété « clé en main », aménagement des espaces publics, ...).

Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Proposer, le cas échéant, les réorientations qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le COTECH se réunira 3 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH-RU, sa bonne articulation avec les opérations de recyclage foncier, d'accession à la propriété afin de proposer les décisions qui s'imposent. L'opérateur en charge de l'OPAH RU en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Il sera chargé de rédiger les comptes rendus après que l'aménageur et l'opérateur en charge de l'accession à la propriété lui aient transmis les éléments nécessaires.

Le COTECH est composé de représentants de la Commune et de la Communauté de Communes, de l'Anah, de la DDTM de l'Hérault, de l'Architecte des Bâtiments de France de l'UDAP, du Conseil régional d'Occitanie, du Conseil départemental de l'Hérault, de l'ARS, de la CAF, de l'aménageur, de l'opérateur en charge de l'accession à la propriété, et d'Action Logement au regard de la convention Anah/ Action Logement⁸. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs.

Plus spécifiquement, afin d'optimiser la cohérence architecturale, le respect et la valorisation du patrimoine et du cadre de vie, un groupe de travail pourra être mobilisé en fonction des besoins générés lors de l'OPAH-RU, notamment en matière de recyclage des îlots dégradés et d'accession à la propriété « clé en main », à l'initiative et sous pilotage de la Commune. Il sera composé de représentants de la Commune, de la Communauté de Communes, de l'opérateur en charge de l'OPAH-RU et de l'aménageur, de l'opérateur en charge de « l'accession clé en main », de la DDTM, de l'ANAH, de l'ABF.

7.1.2.3. Groupe de travail et suivi « Lutte contre l'habitat indigne »

Cette cellule locale associera la Commune, la Communauté de Communes, les services de la DDTM et les acteurs sociaux. Elle se réunira **tous les deux mois**, le secrétariat sera assuré par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.

L'objectif sera de faciliter le travail de repérage, le traitement et 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 sociaux, travailleurs sociaux, médicaux sociaux, CCAS ...) avec notamment les questions de relogement. La Commune, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, doit en effet s'assurer du respect des droits du locataire et du relogement des locataires lorsque les bâtiments traités dans le cadre de l'OPAH RU ont un arrêté d'insalubrité irrémédiable, du relogement temporaire des locataires lors de travaux de courte durée réalisés par le propriétaire.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU sera chargé de rédiger le compte-rendu de chaque réunion notamment sous forme de tableau de suivi synthétique.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU

La Commune de Clermont l'Hérault, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire investie sur le périmètre.

Cette équipe accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation dont la réalisation des travaux pour l'autonomie et l'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite, mais elle conduira aussi des actions ciblées visant à lutter contre la précarité énergétique, la conduite du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, les actions sociales. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché de 5 ans.

L'équipe devra avoir des compétences :

- techniques (dont thermique, montage de dossiers de financements) et architecturales pour les dossiers les plus complexes,
- juridiques (domaine de l'habitat, notamment dispositifs de LHI et droit des locataires),
- sociales (coordination avec les services sociaux relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapées, ...),
- fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs).

⁸ Qui prévoit la possibilité pour Action Logement de se positionner sur tous les programmes produisant des logements locatifs de propriétaires bailleurs.

L'équipe en charge des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès de la Commune, afin de l'appuyer dans la recherche et la mise en place des opérateurs en charge de la conduite des opérations du volet foncier de l'OPAH-RU, devra présenter des compétences en matière de préconisations architecturales et urbaines, de montages opérationnels, juridiques et financiers relatifs à ces outils d'aménagement et de recyclage foncier.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation de l'OPAH-RU

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

Les missions de suivi-animation seront réalisées sur l'ensemble des périmètres de l'OPAH-RU avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation pro- active vis-à-vis de certains propriétaires. Une priorité sera également donnée aux secteurs et aux îlots bénéficiant de l'intervention de recyclage des fonciers dégradés et opérations d'accession à la propriété afin d'avoir un travail coordonné pour la revalorisation de ces quartiers.

Les missions d'animation comprendront plusieurs volets.

7.2.2.1. Information :

- Prospector et mobiliser les propriétaires afin d'atteindre les objectifs cibles fixés : recherche, contact, relance, mailing, visites, négociations pour la réalisation de travaux, ...
- Informer et mobiliser les propriétaires privés et locataires avec la tenue de permanences d'information publiques ou partenariales et visites d'immeubles et de logements.
- Mobiliser les professionnels du bâtiment (maîtres d'œuvre, artisans du BTP), les agents immobiliers, les banques, les notaires, les agents sociaux.
- Elaboration des supports de présentation et de communication sous formes diverses : réunions publiques, plaquettes et brochures d'information, articles, pages de sites internet, mailing, panneau de chantier, ... afin de sensibiliser l'ensemble des acteurs à la requalification et valorisation des centres anciens (la réalisation étant assurée par la Commune).
- Mettre en place des systèmes de sensibilisation au patrimoine architectural et documents de sensibilisation à l'entretien des immeubles réhabilités (carnet d'entretien).
- Participer à l'organisation et à l'animation d'événementiels organisés par la Commune dans le cadre des actions d'aménagement complémentaires (recyclage foncier, travaux aménagement).

7.2.2.2. Actions sociales :

- Mise en place et suivi du partenariat avec les opérateurs sociaux locaux : les CCAS, CAF, MSA, associations,...
- Recherche de solutions de financements complémentaires et assistance au montage des dossiers de financement pour les propriétaires occupants et les accédants à la propriété modestes : aides de la CAF, FSL, le Fonds d'insertion, les caisses de retraite, les SACICAP, la Fondation Abbé Pierre, ...
- Assister les propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ou définitif : mobilisation des contingents de logements sociaux des collectivités, sollicitation des bailleurs sociaux, mobilisation de logements tiroirs, rédaction et passation des conventions de relogement avec la mobilisation des aides institutionnelles.
- Sensibilisation aux droits et aux devoirs du locataire et du propriétaire.
- Sensibilisation au bon usage du logement réhabilité.
- Faciliter le lien entre les besoins de logement recueillis et l'offre de marché.
- Repérage, signalisation des situations de propriétaires nécessitant la mise en œuvre d'un portage immobilier (aide au pré montage du bail à réhabilitation, mobilisation des bailleurs sociaux ou association agréés à travers la réalisation d'études de pré faisabilité sur des opportunités immobilières afin de faciliter leurs interventions).

La mobilisation et la recherche de logements sont essentielles. C'est ainsi que dans le cadre des opérations de recyclage foncier des îlots dégradés (RHI, ...) et de la production de nouveaux logements sociaux en centre ancien, et suivant la mise sur le marché de logements à la location, des conditions de relogement des populations seront appliquées (Cf. infra « Volet social »).

7.2.2.3. Assistance aux propriétaires

Il s'agira d'assister les propriétaires occupants et bailleurs en leur apportant des conseils individuels et gratuits afin de les inciter à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement et immeuble. Cette information concernera les financements mobilisables, les conditions d'attribution des subventions, les engagements à respecter, les dispositifs fiscaux en fonction d'une étude technique sur le bien à réhabiliter.

Plus spécifiquement, les missions d'animation inhérentes au volet d'assistance et de conseil pour le traitement de l'habitat indigne ont été indiquées précédemment, cf. « Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

Accompagnement technique et juridique

- Evaluation de l'état des logements et immeubles (grille Anah et ARS), rédaction des rapports de visite, fournir à l'ARS les documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du Code de la santé publique.
- Signalement à l'ARS des situations à risque d'exposition au plomb de mineurs.
- Information des locataires et des propriétaires sur leurs droits et leurs obligations et sur les procédures.
- Information et sensibilisation des artisans.
- Evaluations thermiques avant et après travaux des logements, estimation des gains réalisables puis réalisés.
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures.
- Veille et recommandation pour la réfection et la valorisation des éléments d'intérêt patrimonial par l'architecte en charge du secteur sauvegardé.
- Visites systématiques de fin de chantier.

Accompagnement administratif, fiscal et financier

- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires.
- Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant des économies d'énergie.
- Accompagnement des syndicats de copropriétés sur les aspects juridiques et sur le fonctionnement (en lien avec l'ADIL), sur le plan de la gestion financière et, s'il y a lieu, un accompagnement des propriétaires occupants en difficultés sociales. Les projets patrimoniaux des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs en parties privatives ainsi que la définition des travaux à entreprendre et recherche de financement seront pris en charge.
- Montage des dossiers de demande de subventions auprès des différents financeurs publics (Anah et Etat, conseil départemental, conseil régional, caisses de retraite ...).
- Recherche de financements alternatifs, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, aide au handicap, ...
- Préparation des conventions de loyer.
- Préparation, puis suivi des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

7.2.3. Contenu des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la Commune dans la recherche et la mise en place des opérateurs en charge du volet foncier de l'OPAH-RU

L'OPAH-RU vise la mise en place d'une stratégie urbaine, immobilière et sociale globale afin de réhabiliter, requalifier et rendre plus attractif des quartiers aujourd'hui encore déqualifiés ou dégradés dans certains îlots mais à fort potentiel.

La conduite concomitante des volets d'aménagement foncier et immobilier est à ce titre essentielle. Le recours à des professionnels ad hoc pour la préparation puis la conduite des opérations de recyclage des fonciers dégradés (THIRORI voire s'il y a lieu RHI) dans le cadre d'une concession d'aménagement et du dispositif « d'accession à la propriété clé en main » doit être engagé sans tarder en 2022 par la Commune.

Afin d'appuyer la Commune dans la mise en œuvre des procédures nécessaires, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) devra être engagée au démarrage de l'OPAH-RU en 2022.

Concernant les opérations de recyclage des fonciers dégradés, il s'agira notamment :

- D'analyser et recenser les natures d'intervention, les conditions et types d'opérateurs mobilisables relatifs à la concession d'aménagement. L'objectif étant d'établir le projet de concession d'aménagement⁹ qui permettra d'engager la consultation relative au choix de l'aménageur. Et notamment de répondre aux questions concernant :
 - la place du dispositif d'accession « à la propriété clé en main » : faut-il l'intégrer aux missions de l'aménageur ? Dans le cas du choix de deux dispositifs, comment articuler les tâches de l'aménageur avec celles du (des) opérateurs en charge de l'accession à la propriété dans les cas de fonciers recyclés pouvant faire l'objet de cession pour une accession à la propriété ?
 - l'articulation concrète avec l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU qui aura en charge la constitution des dossiers de financements de l'Anah, de la Commune et des collectivités au titre des financements de l'OPAH-RU. La constitution des dossiers de financement Anah pour les futures opérations de THIRORI, voire s'il y a lieu de RHI, avant les passages en Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) ne relève pas de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU. La proposition du choix de l'opérateur¹⁰ en charge de ces missions relèvera de la mission d'AMO.
- D'établir les pièces « techniques » de marché nécessaires à la consultation.

Concernant le dispositif « d'accession à la propriété clé en main », il s'agira notamment de :

- Analyser et recenser les natures d'intervention, les conditions et types d'opérateurs mobilisables (promoteur, bailleur social, SPL, aménageur ...) relatif au dispositif « d'accession à la propriété clé en main ». L'objectif étant de proposer une « cartographie et mode(s) d'emploi » de ce que pourra concrètement être le dispositif, notamment :
 - Confirmer ou amender les « immeubles cibles » identifiés lors de l'étude pré opérationnelle.
 - Etudier « l'économie générale » des projets d'accession : coûts d'acquisition, travaux, frais de structures, niveaux acceptables de revente ... réalisme et crédibilité du tour de table financier avec la mobilisation des aides publiques voire fiscales¹¹.
 - Etablir le cahier de prescriptions architecturales que le(s) futur(s) opérateur(s) devra prendre en compte dans la réalisation des travaux avant revente aux propriétaires occupants.
 - Préciser et argumenter le choix des publics cibles des futurs accédants à la propriété (jeunes ménages primo accédant, salariés de l'agglomération...): étude de marché, filières de commercialisation ...
 - Recenser les opérateurs possibles, leurs modalités d'intervention : promoteurs, bailleurs sociaux, aménageur ...
 - Examiner les conditions de la maîtrise foncière des immeubles ou logements¹² : repérage, utilisation des DIA, du DPU, recours à un opérateur spécifique (du type EPF, autres ...) pour du portage provisoire avant revente à l'opérateur
 - Proposer les modalités de consultation du ou des opérateurs : trame des pièces techniques du ou des marchés que la Commune engagera.

9. Qui fera, une fois l'aménageur choisi, l'objet des adaptations et amendements nécessaires entre la CCC et l'aménageur.

10. Opérateur en charge de l'OPAH-RU dans le cadre d'un avenant au marché, aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement, autres prestataires à recruter.

11. Mobilisation d'aides publiques de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU, de la Commune, prêt d'Action Logement, PTZ, PSLA...

12. Rappel de l'objectif cible de 25 à 30 projets d'accession à la propriété.

Concernant la maîtrise foncière des immeubles ou logements, la question de la maîtrise des fonciers, notamment pour les opérations d'accession à la « propriété clé en main » mais aussi pour le recyclage foncier des îlots dégradés, est essentielle à la réalisation de ces opérations dans des délais raisonnables, il s'agira notamment :

- d'analyser les conditions et les natures de mobilisation des acteurs fonciers concernant l'acquisition temporaire des fonciers pour les futures opérations d'accession à la propriété ou la préemption des fonciers ciblés pour des opérations de restructuration foncière¹³. Les conditions d'intervention d'opérateurs, tel l'EPF d'Occitanie, Hérault Logement, seront examinées.
- d'établir les propositions de contractualisation avec ces opérateurs.

7.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

La Commune s'assurera que l'opérateur en charge de l'OPAH-RU travaillera en lien avec les différents acteurs (institutionnels, techniques et prestataires) concernés par la mise en œuvre du Plan d'actions global visant la requalification et revalorisation du centre historique. Avec notamment la mobilisation et l'association des :

- Partenaires institutionnels : services communaux, CCAS, Conseil départemental, DDTM/ Anah, ARS, ABF de l'UDAP, ...
- Opérateurs en charge d'autres actions urbaines et immobilières à venir : concessionnaire d'aménagement, opérateur en charge de l'accession à la propriété « clé en main ».
- Partenaires financiers : banques, Action Logement, CDC, SACICAP, ...
- Partenaires thématiques : ADIL, chambres des métiers, CAPEB, ...

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.

Une évaluation continue des résultats de l'opération sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH-RU de façon à donner au comité de pilotage (COPIL) une vision dynamique du déroulement de l'opération permettant d'envisager à l'issue du « Point d'étape », les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir d'une base de données permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Pour chaque année de réalisation du suivi-animation, après un rapport semestriel et la tenue de tableaux de bord, un rapport annuel de l'opération (bilan annuel), arrêté à la date du 31 décembre, sera préparé par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et adressé par la Commune au représentant de l'Etat et au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du COPIL de telle sorte qu'ils en disposent au plus tard au 31 janvier de l'année suivante.

En fin d'opération, un rapport final (bilan final) reprenant l'ensemble des résultats et présentant les conclusions de l'opération en les rapprochant de ses objectifs sera arrêté après la fin de l'OPAH-RU et adressé par la Commune au représentant de l'Etat, au Délégué départemental de l'Anah et aux membres du COPIL.

7.3.2. Les outils de l'évaluation

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour obligation de mettre à disposition des outils d'information et d'évaluation. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du COPIL et du comité technique et des différentes réunions si besoin.

Il établira les rapports semestriels d'étape, le bilan annuel de sa mission d'animation de l'OPAH-RU et un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la Commune en COPIL. Ils seront adressés aux partenaires de l'opération par la Commune.

¹³ Exemple des immeubles à vocation agricole pouvant faire l'objet de transformation d'usage en logements.

Il proposera des bases de suivi informatisées (bases de données, SIG, ...). L'opérateur diffusera les documents « supports » arrêtés avec la Commune préalablement à chaque réunion du COPIL.

La réalisation sera suivie, à minima¹⁴, grâce aux indicateurs suivants :

- **Indicateurs de fonctionnement :**
 - Nombre de logements visités, diagnostiqués.
 - Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossier de financement.
 - Nombre d'évaluations techniques et rapports présentés.
 - Nombre de signalements de situation d'insalubrité, de péril ou de non décence.
 - Nombre et natures des blocages identifiés par l'opérateur.
 - Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation et des aspects patrimoniaux (qualité des réhabilitations, recours à des maîtres d'œuvre dont architecte, ravalement des façades, ...).
 - Efficacité de la coordination avec les opérateurs en charge de la restructuration ou recyclage des immeubles dégradés.
 - Conduite des actions de communication auprès des particuliers, partenaires et du milieu professionnel.
- **Indicateurs de résultats :**
 - Nombre et typologie des logements réhabilités : logements locatifs selon niveaux de loyer, logements occupés par leurs propriétaires (PO) dont les accessions à la propriété, surface habitable et type de logement (taille, niveau de qualité), typologie des propriétaires ...
 - Nombre de sorties d'insalubrité (notamment après arrêté préfectoral d'insalubrité), de péril, de logements très dégradés et de résolution des situations de non décence.
 - Avancement des actions coercitives.
 - Nombre de logements vacants réhabilités selon leur typologie (PO dont les dossiers relatifs à l'accession à la propriété « clé en main », PB dont les opérations réalisées dans le cadre d'ORI, de THIRORI) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de dossiers d'adaptation des logements des personnes à mobilité réduite (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de dossiers de lutte contre la précarité énergétique (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser. Avec une analyse de l'évolution de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments.
 - Nombre de dossiers de traitement des aléas inondation (PO et PB) engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de dossiers de traitement des copropriétés dégradées ou en difficulté engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Pour chaque typologie de dossiers et globalement, volume de travaux engagés/ réalisés/ restant à réaliser.
 - Nombre de logements sociaux engagés/ réalisés.
 - Nombre de relogements temporaires et définitifs réalisés.
 - Répartition des financeurs sollicités dont prêts complémentaires.
 - Analyse du reste à charge des propriétaires (PO et PB).
- **Indicateurs économiques :**
 - Coût des travaux engagés et réalisés par typologie de dossiers et globaux.
 - Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés.
 - Impacts de l'OPAH RU sur le marché immobilier (loyers avant et après travaux, niveau des transactions observées).
- **Indicateurs sociaux :**
 - Typologie des ménages arrivant sur les centres anciens
 - Evolutions sociales observées

14 Sur la base des indicateurs ici présentés, l'opérateur retenu lors la consultation de la Commune proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement.

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage sera présentée lors des bilans annuels. L'opérateur émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable des indicateurs. Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.3 Bilans et évaluation finale

Les bilans et évaluation finale portent notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification des centres anciens (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de requalification...), sur le respect du programme physique et financier.

Les principaux résultats et analyses issus de ces missions alimenteront les éléments relatifs au « Point d'étape ».

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU et présenté sous la responsabilité de la Commune en comité technique et un bilan annuel sera présenté en COPIL. Les bilans annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU.

L'ensemble des bilans seront réalisés par l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH-RU en collaboration avec la Commune.

- **Bilans annuels :**

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH-RU. Il sera validé par le COPIL.

Le rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

- **Point d'étape :**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un « Point d'étape », trois ans après la signature de la convention, sur :

- La dimension immobilière, urbaine et sociale du projet global de requalification du centre ancien.
- Les éléments de conduite de projet.
- L'articulation des dispositifs opérationnels : OPAH-RU, concession d'aménagement, accession à la propriété « clé en main », volet urbain.
- L'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus de l'opération.

Les analyses, indicateurs observés, les échanges entre partenaires de l'OPAH-RU lors d'un COPIL constitueront l'argumentaire relatif aux évolutions possibles ou souhaitables de l'OPAH-RU voire à ses conditions de financement.

La Commune aura la responsabilité de la production du Point d'étape et s'appuiera sur le travail de l'opérateur en charge de l'OPAH-RU. Elle associera pour cela l'ensemble des signataires de la convention au premier rang desquels les services de l'Etat et de l'Anah mais aussi les opérateurs en charges des opérations d'aménagement et recyclage foncier et de l'accession à la propriété « clé en main ». Le COPIL les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

· **Bilan final :**

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du COPIL en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires, locataires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; problème de déroulement de chantier ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier, accession à la propriété « clé en main ».
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets à partir de la date de notification du marché du suivi animation à l'opérateur.

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, appréciation des difficultés à mettre en œuvre le programme notamment à l'issue du « point d'étape »), le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

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

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

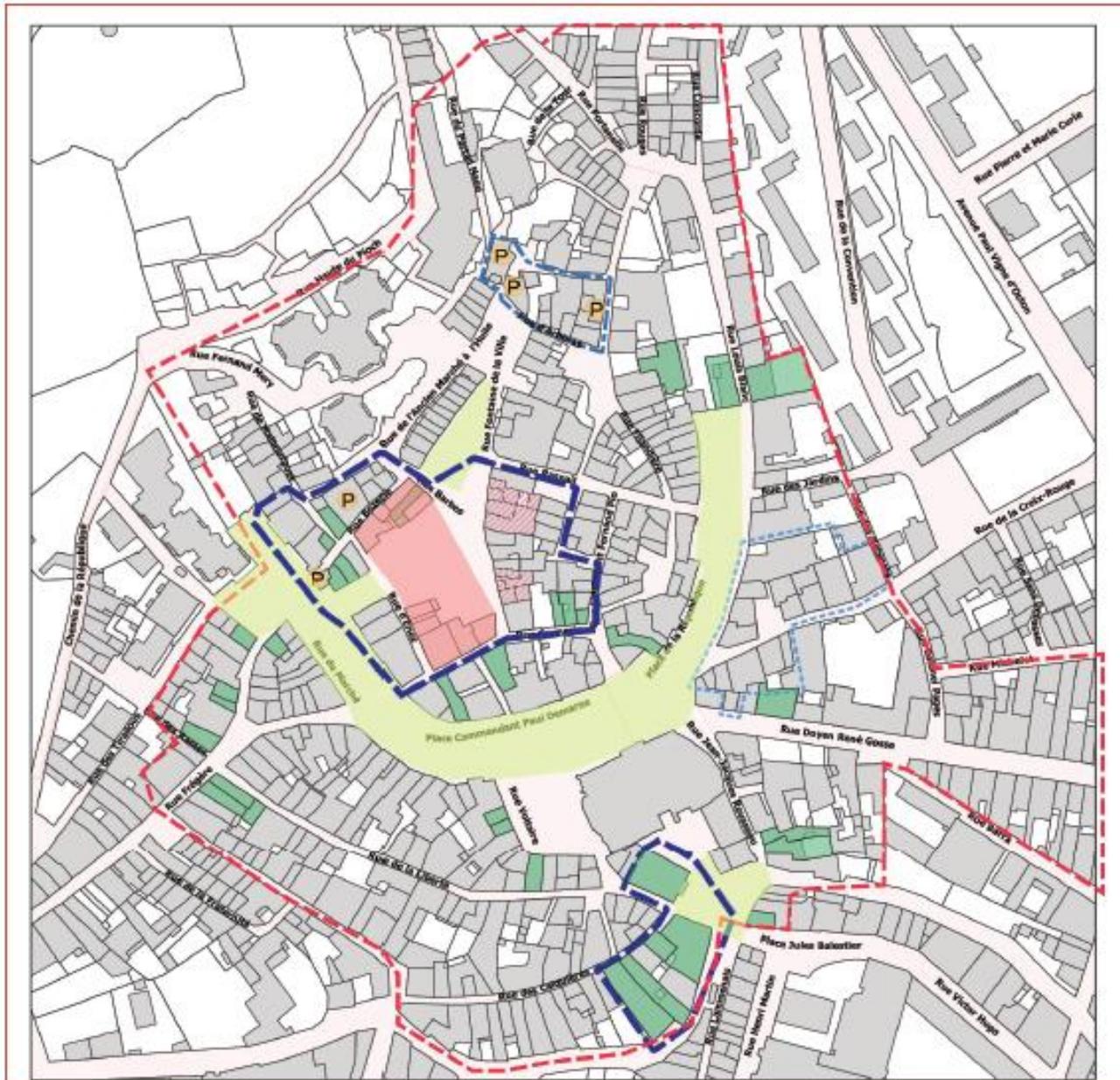
Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à Clermont l'Hérault, le jj/mm/aa

Pour la Commune de Clermont l'Hérault, Maître d'ouvrage, Le Maire, Gérard BESSIERE	Pour l'État, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA
Pour l'Anah, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA	Pour le Département de l'Hérault, Le Président du Conseil Départemental Kleber MESQUIDA
Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault,	

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE L'OPERATION



Projet OPAH RU

--- Périmètre de l'opération

Synthèse des interventions

■ Potentiel d'immeubles vacants en vue d'investissement

▨ Ilot THIRORI/LHI

Ⓟ Element patrimonial

■ Ilot à traiter en priorité

■ Ilot patrimoine à traiter

--- Ilot secondaire en attente du projet d'aménagement urbain

Projet Urbain - étude en cours

■ Aménagement urbain et Services

■ Aménagement urbain

ANNEXE 2 : LISTING DES RUES

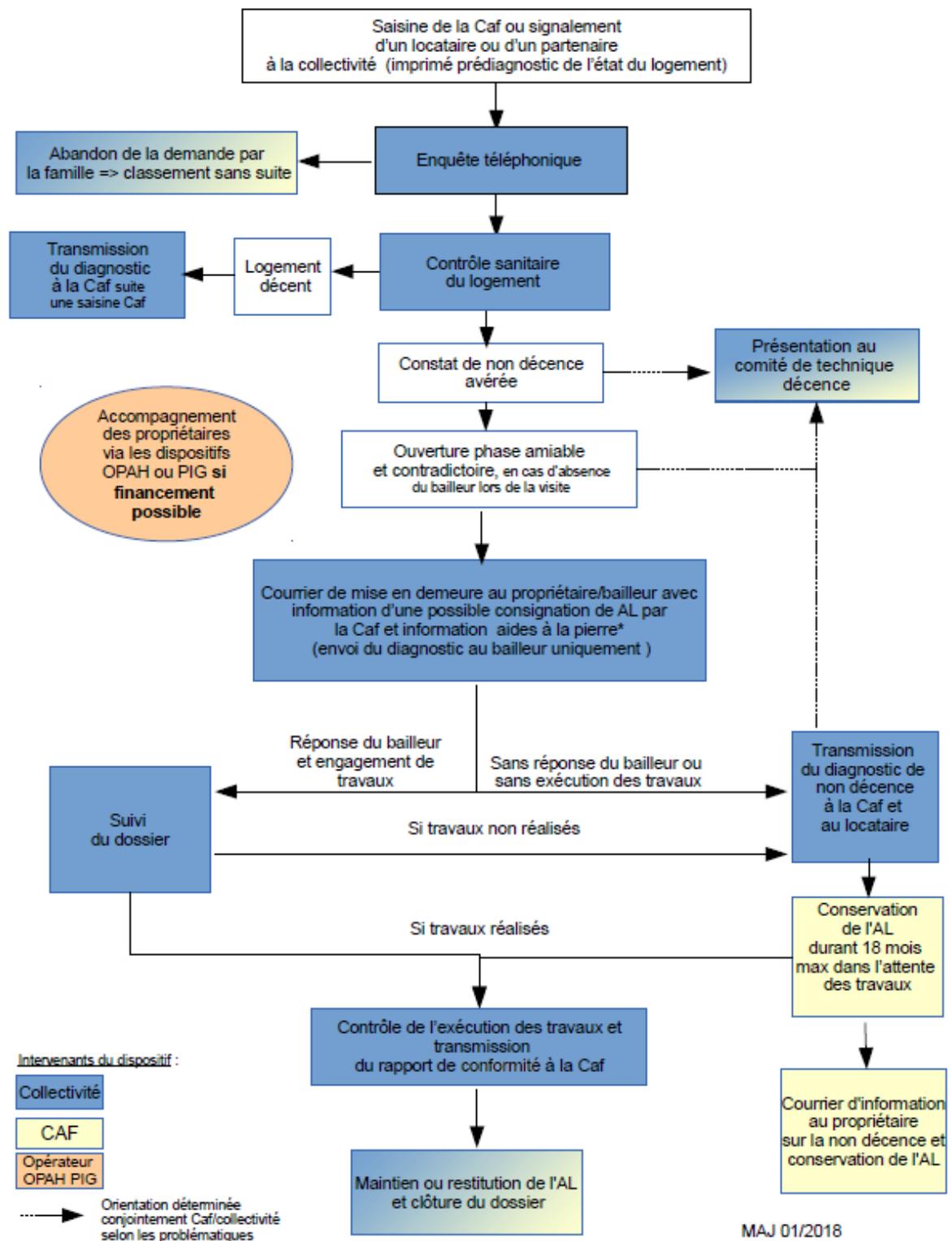
Nom de la rue	Délimitation des rues du périmètre
Rue de l'Égalité	En entier
Rue Frégère	Du 41 au 57 et du 50 au 72
Rue des Rames	En entier
Rue des Tiradou	Du 15 au 24
Place du Bataillon de l'Hérault	En entier
Rue Haute du Pioch	En entier
Rue Nafournès	En partie
Rue Portanelle	Du 2 au 14 et du 7 au 21
Rue Rougas	Du 1 au 9 et du 2 au 12
Rue Concorde	En entier
Rue Louis Blanc	En entier
Rue des Jardins	En partie
Rue des Robinets	En entier
Rue de la Croix Rouge	Du 1 au 13 et du 2 au 12
Rue du Colonel Pages	En entier
Rue Michelet	En entier
Rue Lamartine	Du 7 au 13 et du 12 au 30B
Rue Doyen René Gosse	Du 2 au 34 et du 1 au 29
Rue Bara	En entier
Place St Paul	En entier
Place Jules Balestier	Du 1 au 3
Le Rhône	
Rue des Calquières en entier	En entier

ANNEXE 3 : LISTE DES COPROPRIETES A TRAITER

La liste des copropriétés dégradées sera établie par l'opérateur du suivi-animation au cours de la première année. Cette liste sera validée par voie d'avenant.

Il est à noter que cette liste pourra évoluer sur la durée de l'OPAH-RU en fonction des besoins repérés.

ANNEXE 4 : DISPOSITIF ACTION DECENCE



ANNEXE 5 : MODALITES D'INTERVENTIONS

1- Tableau des aides en faveur des propriétaires occupants

Nature des travaux subventionnés		Plafond de travaux	Taux de subvention Anah	Primes complémentaires Anah	CD34	Commune Clermont	
Projet de travaux lourds	Logement très dégradés (LTD) projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt très dégradé	50 000€ HT	50 % TM 35 % M	Prime sérénité** 10% travaux HT (TM max 3 000€ M max 2 000€) Prime passoire thermique Etiquette G ou F sortie min E 1 500€ Prime BBC Etiquette max C sortie A ou B 1 500€	20% TM 15% M	20% TM 15% M	
	Lutte contre habitat indigne (LHI) projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne	62 5000 € HT 50 000 € HT	60 % TM 35 % M		20% TM 15% M	20% TM 15% M	
Projet de travaux de rénovation énergétique	MaPrimeRénov' Sérénité	30 000 € HT	50 % TM 35 % M		10% TM 0% M	5% TM 5% M	
Autres projets	Petite LHI projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne	20 000 € HT	60 % TM 35 % M		20% TM 15% M	20% TM 15% M	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		50 % TM 35 % M				10% TM 10% M
	Autres travaux *	20 000 € HT	35 % TM 20 % M				-

(*) La catégorie « Autres travaux » n'est prioritaire que pour le financement individuel des travaux situés en copropriétés en difficulté.

(**) La prime sérénité est applicable pour les dossiers déposés jusqu'au 30/06/2022 pour les logements présentant un gain énergétique d'au moins 35%. A compter du 1^{er} juillet 2022 cette prime est supprimée mais les propriétaires pourront valoriser les Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

2- Tableau des aides en faveur des propriétaires bailleurs

Nature des travaux subventionnés		Plafond de travaux	Taux de subvention ANAH	Primes complémentaires ANAH	Prime Intermédiation locative ** (PIL)	CD 34	Commune Clermont		
Projet travaux lourds logement indigne ou très dégradé		1000€ HT/m ² /logt (limite 80m ²)	LCTS 45% LCS 40%	Prime Habiter Mieux : 1 500€/logt si gain énergétique >35% ou 2 000€/logt si passoires thermiques	1 000€/logt Si LCS ou LCTS avec IML + 1000€/logt Si mandat de gestion + 1000€/logt Si surface < 40m ²	15% LCTS 10% LCS	LCTS 10% LCS 10%		
Projet travaux d'amélioration	Sécurité/salubrité	750€ HT/m ² /logt (limite 80m ²)	LCTS 45% LCS 40%				LCTS 10% LCS 10%		
	Autonomie de la personne		LCTS 35% LCS 30%						
	Dégradation moyenne							5% LCTS 5% LCS	
	Energie								
	Suite procédure RSD ou contrôle décence								
	Transformation d'usage								

(*) Si le logement présente un gain énergétique d'au moins 35%

3- Tableau des aides en faveur des syndicats de copropriétaires

Cas dans lesquels le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal	+ Primes MPR Copro par logements si gain énergétique de 35%	Majoration du taux de l'aide	Commune Clermont
Travaux de rénovation énergétique (Copro fragile, MPR copro)	15 000€/logt	25% (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique de 35%	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u></p> <p>Prime « sortie passoire thermique » 500€ par logement + Prime « Basse consommation » 500€ par logement + Primes individuelles (demande collective fait par un mandataire commun) : PO TM : 1500€ PO M : 750€</p> <p>+ <u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté</u> Prime 3000€ par logement (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>		5%
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD d'une opération programmée	Pas de plafond	35% + 5% Ou 50% +5% (situations dégradation très importante ou existence avérée de désordres structurels)		Taux pouvant être porté jusqu'à 100% du montant HT travaux subventionnables pour travaux urgents	5%
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50% + 5%		Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivités territoriales d'au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables	5%
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art.29.1 et 29.11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%			5%
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%			5%
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000€ par accès d'immeuble Modifié et rendu adapté	50%			