



**OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT
COMMUNAUTAIRE URBAINE**

Convention

Communauté d'agglomération - ANAH -

Midi Habitat Accession

Entre :

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé à l'Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises - 81115 CASTRES cedex, représentée par son Président, Monsieur Pascal BUGIS habilité par délibération du
ci-après dénommée la « Communauté d'agglomération »,

Et :

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra à Paris 75001, représentée par son Directeur, Madame Sabine BAIETTO-BEYSSON, agissant dans le cadre des articles R 321.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
ci-après dénommée l'« ANAH »,

Et :

Midi Habitat Accession, située 1 boulevard Lacombe à ALBI, représentée par son Président, Monsieur Thierry LAFOND,
ci-après dénommée la SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété)

Vu la loi d'orientation pour la ville n° 91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,
(Vu le protocole ANAH/Conseil Régional en date du 15 novembre 2000),
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,
Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,
Vu le décret n° 2004-1403 du 23 décembre 2004 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu l'instruction n°I. 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'ANAH dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne,
Vu la délibération n°2008-07 du Conseil d'Administration de l'ANAH sur le financement du suivi-animation des OPAH avec repérage et traitement de l'habitat indigne.
Vu l'avis de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du
Vu la délibération du Conseil Communautaire du

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE :

La convention de mise en œuvre du 2ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet prévoit le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat urbaine.

Cette OPAH portant sur une partie du territoire des 4 communes urbaines de la Communauté d'agglomération est désignée comme une action visant à :

- Améliorer le fonctionnement des quartiers, notamment des espaces centraux qui connaissent un déficit d'attractivité,
- Promouvoir une diversité de produits logements et développer le parc de logements,
- Lutter contre la vacance, l'insalubrité, les situations d'inconfort et la précarité énergétique.

L'étude de faisabilité réalisée par le Pôle Habitat et Politique de la ville de la Communauté d'agglomération fait apparaître, sur les 4 communes urbaines, quelques points forts qui peuvent être résumés comme suit.

On note une perte d'environ 700 habitants entre 1999 et 2005/2007 sur les communes urbaines, selon l'INSEE. Cette diminution touche surtout les jeunes. Dans le même temps, on assiste à une forte augmentation du nombre de chômeurs.

Les centres villes ont des origines relativement anciennes : Castres date du IXème siècle, Labruguière du Xème, Aussillon du XIème siècle pour le vieux village et Mazamet du XIVème siècle (sans tenir compte de Hautpoul qui est plus ancien). A Labruguière, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) est en cours de création.

Le parc de résidences principales représente 90%. En moyenne intercommunale, le taux de propriétaires occupants s'élève à 65%. Labruguière et Mazamet indiquent la plus faible proportion de logements locatifs. Le marché locatif du sud du Tarn ne paraît pas particulièrement tendu. Pourtant une production existe et elle répond à une demande. Depuis les années 1998, avec le dispositif "De Robien", le nombre de logements collectifs a tendance à augmenter, mais les prix pratiqués à la location sont assez élevés et des incertitudes pèsent sur la location de ces logements.

En 20 ans, 9 OPAH se sont succédé sur les communes urbaines de la Communauté d'agglomération. Elles ont permis de réhabiliter 1 166 logements locatifs privés et 1 532 logements occupés par leur propriétaire. Il y a donc sur ce territoire une bonne connaissance des mécanismes des OPAH. Toutes les communes ont d'ailleurs mis en place une aide pour les façades.

Afin que l'OPAH communautaire urbaine touche le maximum de propriétaires tout en préservant un certain équilibre vis-à-vis du marché du bâtiment et des modalités de subventions ANAH, cette OPAH a vocation à être reconduite, sur un périmètre redéfini sur chaque commune. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs pourront être revus et adaptés en fonction des résultats obtenus. De même, au cours de la présente OPAH, des adaptations pourront être apportées à cette convention pour intégrer les évolutions liées au Grenelle de l'Environnement.

De plus, Midi Habitat Accession (ex Crédit Immobilier du Tarn & Tarn et Garonne) sera partenaire de l'OPAH. L'intervention de la SACICAP s'inscrit dans le cadre de la Déclaration Commune entre la Chambre Syndicale des Crédits Immobiliers et l'Union nationale HLM pour le développement d'une accession sociale rénovée signée le 19 mars 2002 et des résolutions adoptées ensuite par le Réseau des sociétés du Crédit Immobilier de France et la loi Engagement National pour le Logement.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) affirment leur volonté de relancer l'accession à la propriété sociale ainsi que d'aider à l'amélioration de l'habitat des propriétaires modestes dans les politiques locales de l'habitat et d'insertion. Dans ce cadre, les financements complémentaires sont normalement difficiles à mobiliser compte tenu du caractère très social des dossiers, parfois dans des conditions très particulières (insalubrité, handicap). Les interventions des SACICAP complètent ainsi le montage financier des projets des accédants et propriétaires. Elles sont mises en œuvre localement sur décisions volontaires de chaque SACICAP au profit d'opérations convenues avec d'autres organismes ou collectivités, acteurs locaux du logement.

La SACICAP Midi Habitat Accession a ainsi décidé d'inscrire dans ses missions sociales une aide spécifique à l'action que développe la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet au profit de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants les plus modestes ou en cas d'insalubrité. Elle apportera un financement complémentaire aux aides de l'ANAH pour ces propriétaires. Une enveloppe financière sera prévue à cet effet dès l'origine, renouvelable annuellement.

LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION :

Les objectifs suivants ont été définis :

- valorisation du patrimoine,
- développement du parc locatif à loyers maîtrisés et résorption de la vacance,
- amélioration de la propriété sociale et maîtrise sociale de l'opération
- lutte contre l'habitat indigne,
- maîtrise de l'énergie dans une optique de développement durable.

1 - Valorisation du patrimoine et du cadre de vie

L'amélioration de l'image des communes bénéficiant de l'OPAH est une des conditions de la réussite de l'opération. Cette démarche s'articule autour de deux types d'actions :

- une aide communale à la revalorisation des façades sur les périmètres de l'OPAH,
- des opérations de requalification ou d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de l'OPAH, directement associées aux réhabilitations privées.

2 - Développement du parc locatif à loyers maîtrisés et résorption de la vacance

Le processus de réhabilitation devra s'attacher à garantir à l'opération programmée un contenu social, à partir des objectifs suivants :

- incitation au conventionnement du parc privé,
- maintien dans les lieux des locataires ou des propriétaires occupants les plus modestes,
- repérage des populations en difficulté et des propriétaires susceptibles d'être intéressés par du logement à loyer conventionné très social
- résorption de la vacance en incitant les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements inoccupés depuis plus de 12 mois.

3 - Amélioration de la propriété sociale et maîtrise sociale de l'opération

Les élus et l'État attachent la plus grande attention au bon déroulement social de l'opération. L'équipe opérationnelle veillera à ce que la réhabilitation ne soit pas utilisée pour repousser les populations qui habitent actuellement sur le secteur et à ce que le bon droit des locataires soit respecté.

Il est fait obligation aux propriétaires bailleurs de maintenir dans les lieux les locataires ou de leur offrir un logement équivalent. Le non-respect de cette règle pourra rendre le logement non éligible aux subventions mises en place dans le cadre de l'opération programmée.

Il appartiendra au bailleur d'informer la délégation locale de l'ANAH de la date prévue pour la première mise en location après travaux, ou le cas échéant, de la prochaine vacance. L'ANAH pourra alors proposer au propriétaire de loger un ménage reconnu prioritaire dans le cadre du dispositif DALO (Droit au Logement Opposable), du PDALPD (Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées) ou des ménages proposés dans le cadre du partenariat pour la lutte contre le logement indigne par les différents services sociaux.

L'animateur, en ce sens, proposera au bailleur une gestion et un accompagnement social par une structure de type AIVS.

Acteur historique de l'accession sociale à la propriété, la SACICAP inscrit dans ses missions sociales une aide spécifique au profit de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants les plus modestes ou en vue de réduire les logements insalubres.

4 - Lutte contre l'habitat indigne

Le traitement du bâti insalubre constitue désormais l'une des priorités des politiques de l'habitat. Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents. Les mesures de lutte contre l'insalubrité devront s'inscrire dans un partenariat local efficace, associant l'ensemble des services d'hygiène et de santé compétents (DDASS, SCHS, CCAS, CAF, travailleurs sociaux du Conseil Général, MSA, ADIL, aides à domicile...) afin de détecter les situations préoccupantes et d'intervenir sur les logements indignes. Les services de la DDASS joueront ici un rôle essentiel de ressource et de référent pour les actions à mener.

5 - Maîtrise de l'énergie dans une optique de développement durable

Les grands enjeux du développement durable, redéfinis par le Grenelle de l'Environnement, multiplient les initiatives en matière énergétique. L'OPAH a pour ambition d'inciter les propriétaires à réaliser dans leurs logements des travaux d'économie d'énergies, conformément à la circulaire ANAH C 2008-01 fixant les orientations prioritaires de l'agence.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communautaire urbaine.

ARTICLE 2 : Périmètre et objectifs de l'opération

Le périmètre de l'OPAH couvre les communes de :

- **Aussillon** : secteurs RN 112, Montesquieu, Avenue de Toulouse, Vieux Village
- **Castres** : secteurs quartier nord-est, Lambert, Tournemire, La Caulie, Galibran, Teilledé, Saint Hyppolite, Le Pioch de Gaix
- **Labruguière** : centre ville
- **Mazamet** : centre ville, hameaux de Labrespy *(voir plans, annexe 2)*

Il sera étendu à l'ensemble du territoire communal pour ce qui concerne le repérage et le traitement des logements insalubres.

Les principaux objectifs qualitatifs de cette OPAH sont de :

- valoriser le patrimoine des quartiers anciens, (améliorer le confort, le cadre de vie, résorber la précarité énergétique et la vacance),
- lutter contre la vacance et l'habitat indigne.

L'OPAH a pour objectif quantitatif l'amélioration et/ou la remise sur le marché de 180 logements, répartis comme suit :

- 120 logements locatifs,
- 60 logements occupés par leurs propriétaires.

Dans le cadre du renforcement des orientations ministérielles en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, l'opération devra répondre à un objectif de 12 logements à traiter.

ARTICLE 3 : Actions d'accompagnement de l'OPAH

Opérations façades : Chacune des communes concernées par l'OPAH s'efforcera de réaliser une opération façades sur son territoire, dans la mesure où elle conditionne l'aide de l'ANAH pour des travaux d'embellissement des façades.

ARTICLE 4 : Actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population

Conformément aux objectifs généraux du plan de cohésion sociale, une attention soutenue sera portée, dans le cadre de l'OPAH à la production de logements à loyers maîtrisés.

Tous les logements seront conventionnés. Toutefois, vu le déficit de logements locatifs pour des catégories sociales intermédiaires, il sera laissé à la Commission d'amélioration de l'habitat la possibilité d'accepter un **loyer conventionné intermédiaire en zone B** dont le montant est décliné dans les tableaux ci-annexés (*annexe 5*), en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental du projet.

ARTICLE 5 : Actions destinées à résoudre les problèmes liés à l'indignité du logement

L'équipe d'animation sera chargée, sur la base des données FILOCOM (catégories cadastrales 7 mauvais état et 8 ruine) et de relevés de terrain, de recenser les logements potentiellement indignes. Pour les situations détectées, l'animateur élaborera donc un diagnostic technique du bâti, un bilan social de l'occupation ainsi qu'un bilan juridique et financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les interventions à prévoir pour remédier à l'indignité. Il s'agira ensuite de prendre les mesures adéquates pour enrayer les situations d'indignité (insalubrité, péril, saturnisme, indécence...), en proposant notamment des taux de subvention très incitatifs ainsi qu'un dispositif de conseil et d'assistance aux propriétaires bailleurs ou occupants.

Il est donc essentiel de mobiliser tous les intervenants locaux en la matière (DDASS, SCHS, CCAS, CAF, travailleurs sociaux, MSA, ADIL, aides à domicile...), selon un partenariat efficace et organisé. L'animateur assurera, en ce sens, la mise en place et le fonctionnement d'un comité technique opérationnel, garantissant la coordination de ces différentes structures, la centralisation et le tri des informations apportées, la répartition des actions à mener selon le type de situation repérée ainsi que le suivi des démarches engagées. Ce comité technique se réunira de façon trimestrielle.

Lorsqu'un dossier est recevable, un taux de subvention majoré sera appliqué aux travaux avec possibilité de déplafonnement. Il est utile de préciser que les travaux déplafonnés correspondent à ceux permettant de remédier à une classification mauvaise ou très mauvaise du rapport d'analyse de l'insalubrité (cf. instruction du 31 décembre 2007).

Dans le cas de propriétaire occupant, les solutions seront étudiées projet par projet en fonction des situations et des partenaires potentiels (subvention, bail emphytéotique...). En particulier, il sera procédé à l'examen des composantes sociales et humaines des occupants avec la participation des travailleurs sociaux, des aides à domiciles et des services municipaux.

La SACICAP Midi Habitat Accession propose à la Communauté d'agglomération de travailler avec elle sur ces derniers dossiers, sur la base de ses compétences techniques et de budgets spécifiques à présenter et valider par son Conseil d'Administration, lorsque des cas peuvent être traités individuellement pour des propriétaires occupants ou pour l'ensemble des cas lorsqu'une solution de relogement par le biais d'une accession à la propriété très sociale peut être envisageable.

ARTICLE 6 : Financement de l'action d'amélioration de l'habitat

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET S'ENGAGE À :

- mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 8 de la présente convention et à financer son coût de fonctionnement pour l'animation/suivi selon l'échéancier ci-après :

	CACM	ANAH	Coût global
2008	5 235	5 235	10 470
2009	13 500	13 500	27 000
2010	13 750	13 750	27 500
2011	9 000	9 000	18 000
TOTAL	41 485	41 485	82 970

- financer à hauteur de 5% les travaux subventionnés par l'ANAH pour tous les logements des propriétaires occupants et bailleurs.

L'ANAH S'ENGAGE (dans la limite des dotations budgétaires annuelles) à :

- subventionner la Communauté d'agglomération pour le financement de la phase opérationnelle (animation/suivi) à hauteur de 50% du coût pendant les 3 ans de l'opération, selon les dispositions prévues par l'instruction n° I.2005-03 du 12 juillet 2005,
- accorder prioritairement ses subventions et réserver pour cela un crédit de 180 000 € correspondant à l'amélioration de 60 logements de propriétaires occupants pendant les 3 ans de l'opération,
- accorder prioritairement ses subventions et réserver pour cela un crédit de 2 000 000 € correspondant à l'amélioration de 120 logements locatifs pendant les 3 ans de l'opération,
- instruire en priorité et présenter les dossiers de demande de subventions à la plus proche séance de la Commission d'amélioration de l'habitat suivant leur dépôt; les dossiers complémentaires éventuels bénéficient de la même priorité,
- sur le territoire de la ZPPAUP de Labruguière, une fois le document approuvé, à concilier les objectifs d'adaptation de l'habitat ancien aux modes de vie actuels avec les objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti en instaurant la possibilité pour les Commissions d'Amélioration de l'Habitat de déroger aux règles généralement applicables, dans le cas de travaux d'intérêt architectural tel que défini dans l'annexe n°1 de la présente convention.

LA SACICAP S'ENGAGE (dans la limite du budget affecté) :

- à apporter son concours à la réhabilitation des logements des propriétaires occupants les plus modestes en octroyant des prêts à taux 0% à titre de complément des interventions ANAH « social ou très social ».

La SACICAP prendra en charge le coût de mise en place de prêts travaux (frais, trésorerie et taux d'intérêt). Elle s'engage à réserver une enveloppe spécifique à cette action pendant la durée de l'OPAH de 200 000 €. Elle sera révisable année par année (montant - modalités) en fonction des besoins exprimés par le groupe de pilotage de l'OPAH, avec l'accord préalable du Conseil d'Administration de Midi Habitat Accession et du gestionnaire financier qu'il aura choisi (Société Financière Régionale CIF Midi-Pyrénées).

- à employer tout moyen de financement adéquat pour participer à l'élaboration du plan de financement qui lui serait présenté dans les cas d'insalubrité ou d'habitat indigne :
 - Prêt Social en complément des aides ANAH et Collectivités,
 - Subvention en complément des aides ANAH et Collectivités,
 - Prêt Travaux octroyé par sa filiale régionale de financement,

dans les conditions décrites à l'article 5 de la présente convention et du budget affecté à cette OPAH.

Les modalités d'intervention de la SACICAP sont jointes à la présente convention (*annexe 6*).

ARTICLE 7 : Modalités opérationnelles et taux de subvention de l'ANAH

Concernant les dispositions du présent article, les règles générales arrêtées par le Conseil d'administration de l'ANAH, sont complétées par les règles particulières ci-après, susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande de subvention :

7.1 - PROPRIETAIRES BAILLEURS

➤ Logements conventionnés très sociaux (*annexe 3*)

Dans le cas de logements pour lesquels le demandeur a passé convention avec l'État en application de l'article L 321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le taux de subvention est au plus de :

- **Pour Castres : zone B**

75% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables, soit un total de 80%.

- **Pour Aussillon, Labruguière, Mazamet : zone C**

55% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un total de 60%.

➤ Logements conventionnés sociaux (*annexe 4*)

Dans le cas de logements pour lesquels le demandeur a passé convention avec l'État en application de l'article L 321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le taux de subvention est au plus de :

- **Pour Castres : zone B**

55% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables, soit un total de 60%.

- **Pour Aussillon, Labruguière, Mazamet : zone C**

35% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un total de 40%.

➤ Logements à loyer intermédiaire en zone B (*annexe 5*)

Dans le cas de logements occupés dont les locataires dépassent le plafond de ressources réglementaire, dérogeant après accord de la Commission d'amélioration de l'habitat au loyer conventionné par l'application d'un loyer maîtrisé défini par le tableau ci-dessous et en application de l'article L 321-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le taux de subvention est ramené à **35%** du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, la Communauté d'agglomération apportant un complément égal à **5%** du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un **total de 40%**.

Locaux autres qu'habitation

Ces locaux, pour être recevables devront être soumis à l'avis préalable de la Commission d'amélioration de l'habitat. Les logements produits devront être obligatoirement conventionnés et satisfaire aux obligations et règlements d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée.

Primes

1. Primes menuiseries : elles ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions techniques en vigueur et à la seule condition que le logement réhabilité dispose de caractéristiques thermiques performantes au moins de niveau D de l'étiquette de consommation énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux.
2. Primes vacances : elles ne s'appliquent qu'aux logements existants avant travaux. Elles s'élèvent à 2 000 € en zone C et à 5 000 € en zone B.

Pour être éligible à ces primes, le logement doit respecter les conditions suivantes :

- Durée minimale de vacance continue de 12 mois avant le dépôt du dossier,
- Montant minimum de travaux subventionnables de 15 000€ HT par logement,
- Loyer maîtrisé après travaux (conventionné ou intermédiaire).

Logements insalubres (cf. circulaire du 31 décembre 2007)

En ce qui concerne les logements occupés faisant l'objet de travaux de "sortie d'insalubrité", les subventions de l'ANAH sont celles définies ci-dessus, en fonction des loyers, auxquelles se rajoute un taux de 20%, dans la limite de 95% de subventions :

➤ Logement conventionné très social :

- **zone B :**

90% de l'ANAH et 5% de la Communauté d'agglomération, soit un total maximum de 95% de subventions.

- **zone C :**

75% de l'ANAH (50%+20%+5%) dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un total de 80%.

➤ Logement conventionné social :

- **zone B :**

75% de l'ANAH (50%+20%+5%) dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un total maximum de 80% de subventions.

- **zone C :**

55% de l'ANAH (30%+20%+5%) dans la mesure où la Communauté d'agglomération apporte un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un total de 60%.

Dans les deux cas, il sera possible de majorer les plafonds de travaux de "sortie d'insalubrité" jusqu'à 30 000 €.

7.2 - PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Pour les **propriétaires très sociaux**, l'ensemble des travaux est subventionné à 35% dans une limite de 13 000 € de travaux hors taxe, la Communauté d'agglomération apportant un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un **total de 40%**.

Pour les **propriétaires sociaux**, l'ensemble des travaux est subventionné à 20% dans une limite de 13 000 € de travaux hors taxe, la Communauté d'agglomération apportant un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, soit un **total de 25%**.

Logements insalubres (cf. circulaire du 31 décembre 2007)

Lorsque les travaux remédiant à une insalubrité constatée sont réalisés par des propriétaires sociaux ou très sociaux, les travaux dont le montant est plafonné à 30 000 € sans possibilité de déplafonnement sont subventionnés à **50%**. Ce taux de subvention est majoré de 5% dans la mesure où la Communauté d'agglomération participe à hauteur de 5% soit un **total de 60%**.

Primes

Primes menuiseries : elles ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions techniques en vigueur et à la seule condition que le logement réhabilité dispose de caractéristiques thermiques performantes au moins de niveau D de l'étiquette de consommation énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux.

(Récapitulatif des taux de subventions : annexe 7)

ARTICLE 8 : Suivi de l'opération

8.1 - ÉQUIPE OPERATIONNELLE

L'équipe opérationnelle sera chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération dans le cadre des missions suivantes :

Mission d'information, de prospection et d'animation :

- Information générale du public et des différents intervenants,
- Accueil téléphonique quotidien
- Tenue régulière de permanences d'information du public dans des locaux mis à disposition à cet effet par les collectivités,
- Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, financier et architectural. En aucun cas, l'équipe opérationnelle ne réalisera des tâches de maîtrise d'œuvre proprement dite,
- Recherche de propriétaires susceptibles d'engager des travaux de réhabilitation,
- Recherche de logements vacants et proposition d'études de faisabilité visant à résorber la vacance,
- Repérage et traitement des logements indignes, avec animation du comité technique rassemblant les différents partenaires,
- Participation régulière aux travaux de la Commission d'amélioration de l'habitat.

Mission d'assistance et de conseil aux particuliers :

- Visite des lieux, étude(s) de faisabilité avec esquisses faisant apparaître les travaux, leur coût, leur rentabilité escomptée (aide et recette),
- Montage des dossiers de demande de subvention avec remise des imprimés, informations préliminaires sur la recevabilité et les engagements à contracter, conseils pour faire établir les pièces administratives et techniques nécessaires et vérification de ces pièces,
- Dépôt des dossiers auprès des services concernés,
- Constitution et suivi des dossiers SACICAP.

8.2 - INDICATEURS DE RESULTATS

Afin d'assurer le suivi et l'avancement de l'OPAH et de contrôler la réalisation des objectifs, plusieurs indicateurs serviront de référence :

- Avancement des processus d'identification des logements insalubres commune par commune et partenariats mis en œuvre pour chaque cas,
- Tableau de bord des contacts établis avec les propriétaires et état d'avancement de la démarche,
- Rapport sur les actions de communication lancées (mailings, articles de presse...),
- Liste chiffrée des opérations décidées, financées, réalisées (nombre de logements mis aux normes d'habitabilité, de logements conventionnés après travaux, de logements préalablement vacants, le type et la surface des logements réhabilités, les types de travaux engagés, les montants de travaux et de subvention, le statut des propriétaires ...) et en complément de ces indications : liste des bénéficiaires d'aides ou de prêts de Midi Habitat Accession,
- L'évolution des loyers,

- Le profil des nouveaux locataires,
- L'état de réalisation des actions d'accompagnement.

Ces indicateurs figureront dans les rapports d'avancement annuels et le rapport final.

8.3 - RAPPORTS D'AVANCEMENT ET RAPPORT FINAL

Des rapports annuels d'avancement semestriels et un rapport final faisant le bilan de l'opération sont établis par l'équipe d'animation et adressés par le Président de la Communauté d'agglomération au Préfet du Département, au Délégué local de l'ANAH qui le portera à la connaissance de la Commission d'amélioration de l'habitat et du Délégué régional.

Le rapport final du bilan de l'OPAH en fin de convention sera présenté dans les 6 mois suivant la fin de l'OPAH. Il rassemblera le maximum de données, notamment sur l'aspect qualitatif : bilan social, en termes de peuplement, attitudes et impressions des acteurs locaux, explications et critiques sur le fonctionnement de l'opération.

8.4 - COMITE DE PILOTAGE

Il est présidé par le Président de la Communauté d'agglomération et réunit les différents services publics et organismes sociaux concernés par l'opération :

- Monsieur le Préfet du Tarn,
- Monsieur le Délégué de l'ANAH,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,
- Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Le représentant du ou des organismes HLM concernés par l'OPAH, dont la SACICAP signataire de l'OPAH,
- Le comité de suivi de la Communauté d'agglomération et les élus des communes concernées,
- Les représentants de la Caisse d'Allocations Familiales, des SCHS, des CCAS, de la MSA, du Service Départemental de l'Architecture, du CAUE, de la Chambre de Métiers, de l'ADIL, de la Chambre syndicale des propriétaires et co-propriétaires du Tarn Sud et tout autre service ou association qui en fera la demande.

Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'OPAH, et notamment d'en fixer les nouvelles orientations.

Il se réunira aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par an (janvier et juin) sur l'initiative de l'un ou l'autre signataire de la présente convention.

ARTICLE 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années à dater de la signature.

Au-delà de cette dernière date, les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

ARTICLE 10 : Résiliation et révision de la convention

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats et des évolutions réglementaires liées au Grenelle de l'Environnement, chacune des parties peut demander les mesures de redressement et d'adaptation nécessaires, ou résilier la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

ARTICLE 11 : Prorogation de la convention

Toute demande sera soumise à l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Équipement (pour le suivi-animation) et du Délégué régional de l'ANAH (pour l'aide à la pierre du parc privé), de la SACICAP, qui se prononceront, outre sur l'opportunité de cette prorogation, sur sa durée (1 ou 2 ans) et le montant des aides correspondantes.

Fait à Albi, le

Pour la Communauté d'agglomération de
Castres-Mazamet,
le Président

Pour l'ANAH,
La Directrice

Pascal BUGIS

Sabine BAIETTO-BEYSSON

Pour la SACICAP,
le Président

Thierry LAFOND

ANNEXES

- 1. Définition des travaux d'intérêt architectural dans le cadre la ZPPAUP de Labruguière**
- 2. Périmètre de l'OPAH**
- 3. Montant des loyers conventionnés très sociaux en zones B et C applicables en 2008**
- 4. Montant des loyers conventionnés sociaux en zones B et C applicables en 2008**
- 5. Montant des loyers intermédiaires en zones B applicables en 2008**
- 6. Modalités d'intervention de la SACICAP**
- 7. Tableau synthétique des taux de subvention aux travaux**

Annexe 1

Définition des travaux d'intérêt architectural dans le cadre de la ZPPAUP de Labruguière

I – Le contexte de l'OPAH dans le cadre de la ZPPAUP de Labruguière

L'objectif premier d'une OPAH est l'amélioration de l'habitat et plus particulièrement l'amélioration et la mise aux normes du confort des logements anciens.

Le périmètre de l'OPAH à Labruguière concerne le noyau central et les boulevards entourant l'écusson. Il correspond au périmètre de la ZPPAUP qui a été arrêté en juin 2007. Cette zone possède un patrimoine bâti d'une grande qualité. A ce titre, les travaux d'amélioration de l'habitat doivent préserver les qualités architecturales des immeubles réhabilités.

II – Les subvention de l'ANAH pour Travaux d'Intérêt Architectural (TIA)

Le Conseil d'administration de l'ANAH, dans sa séance du 20 octobre 1994, a instauré la possibilité, pour les Commissions d'Amélioration de l'Habitat, de déroger aux règles généralement applicables, notamment dans le cas de travaux d'intérêt architectural portant sur des immeubles présentant par eux-mêmes par leur situation un intérêt historique ou architectural.

La dérogation peut porter sur l'un des deux points suivants (ou simultanément sur les deux) :

- **Le déplafonnement des dépenses subventionnables :**

Les plafonds de dépenses subventionnables peuvent être majorés d'un montant au plus égal au coût des travaux concourant à la mise en valeur architecturale de l'immeuble concerné, dans la mesure où celle-ci les rend onéreux.

- **L'extension des règles de recevabilité**

Des travaux ordinairement non subventionnables par l'ANAH, par exemple la réparation, la restauration ou la restitution d'éléments de construction ou le décor pourront être retenus, dans la mesure où ils concourent à la mise en valeur architecturale de l'immeuble sans remise en cause des conditions de sécurité et de salubrité de l'immeuble.

- **La définition des Travaux d'Intérêt Architectural**

Des travaux d'intérêt architectural pouvant faire l'objet d'un déplafonnement dans le cadre des subventions accordées par l'ANAH sont les travaux qui concourent à conserver, restaurer (dans le cas où ils auraient été dégradés) ou mettre en valeur les éléments de construction décrits dans le présent chapitre.

La liste proposée ci-dessous des travaux éligibles aux subventions pour TIA de l'ANAH reprend l'essentiel des travaux prévisibles sur les immeubles anciens de Labruguière. Toutefois, elle ne prétend pas à l'exhaustivité. L'ANAH pourra, pour chaque dossier présenté, agréer d'autres types de travaux spécifiques à l'immeuble sur proposition du demandeur en accord avec le Service Départemental de l'architecture et du Patrimoine.

Il importe également de rappeler que les travaux, qui, sans être éligibles aux subventions TIA, respectent la réglementation des autorisations de travaux et entrent dans le champ d'intervention de l'ANAH, de l'Etat ou de la Mairie de Labruguière demeureront recevables auprès des organismes susceptibles d'accorder des subventions pour ces travaux.

Tous les travaux ci-après pourront être pris en compte non seulement sur les parties visibles du domaine public mais aussi sur les parties arrières et à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent dans tous les cas, s'inscrire dans les prescriptions architecturales formulées par l'Architecte des Bâtiments de France ou préconisées par la Ville.

Les couvertures-charpentes

Tout projet tendant au rétablissement ou à la restauration des charpentes traditionnelles, des couvertures, des ouvrages ou éléments d'architecture voire à la création de châssis d'éclairage respectant le caractère local et à la suppression de certains éléments non compatibles avec l'architecture de Labruguière.

Les maçonneries

Reprise d'éléments participant à la qualité architecturale des façades.

Ces travaux devront être réalisés selon des techniques adaptées à chaque cas particulier et seront choisis de sorte à ne pas dégrader les matériaux, les éléments de décor et les modénatures.

Les travaux de démolition permettant de restituer l'intégrité architecturale d'une façade pourront être pris en compte.

Il sera de même pour la mise en place des échafaudages y compris les protections nécessaires (bâches,...) engendrées par les travaux.

Les éléments de décor extérieurs

Tous travaux tendant à restaurer les éléments de décor.

Les reprises et façonnage de garde-corps de balcons en fer forgé.

Les menuiseries et occultations

Les interventions sur les menuiseries ou les occultations devront restaurer ou restituer les menuiseries et occultations propres à l'architecture de l'immeuble. Ainsi, la reprise des menuiseries, notamment pour répondre aux normes acoustiques en vigueur, ou leur réfection autant que possible, devra respecter les profils, les recouvrements, les retraits par rapport au nu de la façade ainsi que la couleur préconisée par la palette de la Ville.

L'intérieur des immeubles

Tous les travaux tendant à maintenir et à rénover les éléments remarquables tels que cheminée, élément de décor en stuc ou boiserie, moulure, menuiserie ancienne, plafond à la française, parquet, carrelage, dallage,....

Le traitement des cours et espaces libres

Tous travaux susceptibles de rétablir l'intégrité des cours, des espaces libres (travaux de démolition, de traitement des surfaces libérées,...) mais également de rétablir ou rénover les éléments significatifs marquant la qualité architecturale des cours (pavages, puits, plantations,...).

Annexe 2
Périmètre de l'OPAH

Annexe 3

Montant des loyers conventionnés très sociaux en zones B et C applicables en février 2008

Zone B Castres

Loyer réglementaire diminué	5,00 €	
SU	au m2	Loyer maxi
25	6,39	159,75
30	6,39	191,70
35	6,05	211,75
40	5,78	231,20
45	5,56	250,20
50	5,39	269,50
55	5,25	288,75
60	5,13	307,80
65	5,03	326,95
70	4,95	346,50
75	4,88	366,00
80	4,81	384,80
85	4,76	404,60
90	4,71	423,90
95	4,66	442,70
100	4,62	462,00
105	4,58	480,90
110	4,55	500,50
115	4,52	519,80
120	4,49	538,80
125	4,47	558,75
130	4,44	577,20
135	4,42	596,70
140	4,40	616,00
145	4,38	635,10
150	4,36	654,00

Zone C Aussillon, Labruguière, Mazamet

4,76 €		
SU	au m2	Loyer maxi
25	4,76	119,00
30	4,76	142,80
35	4,76	166,60
40	4,76	190,40
45	4,76	214,20
50	4,76	238,00
55	4,76	261,80
60	4,76	285,60
65	4,76	309,40
70	4,71	329,70
75	4,64	348,00
80	4,58	366,40
85	4,53	385,05
90	4,48	403,20
95	4,44	421,80
100	4,40	440,00
105	4,36	457,80
110	4,33	476,30
115	4,30	494,50
120	4,28	513,60
125	4,25	531,25
130	4,23	549,90
135	4,21	568,35
140	4,19	586,60
145	4,17	604,65
150	4,15	622,50

Annexe 4

Montant des loyers conventionnés sociaux en zones B et C applicables en 2008

Zone B Castres

Loyer réglementaire diminué 5,23 €		
SU	au m2	Loyer maxi
25	7,25	181,25
30	6,71	201,30
35	6,33	221,55
40	6,04	241,60
45	5,82	261,90
50	5,64	282,00
55	5,49	301,95
60	5,37	322,20
65	5,27	342,55
70	5,18	362,60
75	5,10	382,50
80	5,03	402,40
85	4,97	422,45
90	4,92	442,80
95	4,87	462,65
100	4,83	483,00
105	4,79	502,95
110	4,76	523,60
115	4,73	543,95
120	4,70	564,00
125	4,67	583,75
130	4,65	604,50
135	4,62	623,70
140	4,60	644,00
145	4,58	664,10
150	4,56	684,00

Zone C Aussillon, Labruguière, Mazamet

Loyer réglementaire 4,95 €		
SU	au m2	Loyer maxi
25	5,43	135,75
30	5,43	162,90
35	5,43	190,05
40	5,43	217,20
45	5,43	244,35
50	5,34	267,00
55	5,20	286,00
60	5,08	304,80
65	4,98	323,70
70	4,90	343,00
75	4,83	362,25
80	4,76	380,80
85	4,71	400,35
90	4,66	419,40
95	4,61	437,95
100	4,57	457,00
105	4,54	476,70
110	4,50	495,00
115	4,47	514,05
120	4,45	534,00
125	4,42	552,50
130	4,40	572,00
135	4,38	591,30
140	4,36	610,40
145	4,34	629,30
150	4,32	648,00

Annexe 5

Montant des loyers intermédiaires avec travaux en zones B applicables en 2008

EN ATTENTE

- Lorsque le projet ne concerne qu'un logement, il ne sera pas possible d'appliquer un loyer intermédiaire,
- Lorsque le projet concerne 2 logements, il sera possible de réaliser un seul logement à loyer intermédiaire,
- Lorsque le projet concerne 3 logements et plus, il sera possible de réaliser 30% de logements à loyer intermédiaire

Annexe 6 : **Modalités d'intervention de la SACICAP**

L'intervention prendra la forme d'un prêt sans garantie remboursable en capital, sans intérêt, par échéances mensuelles constantes. Les modalités financières du prêt seront par conséquent les suivantes :

- Montant de 3 000 à 7 000 € sans toutefois que le total des financements pour une demande ne dépasse les 100% des travaux préconisés et réalisés
- Durée : de 2 à 10 ans
- Taux d'intérêt : 0%
- Type d'échéance : constante
- Périodicité : mensuelle
- Date et périodicité des échéances : chaque mois à terme échu
- Assurance : néant
- Remboursement par prélèvement.

Ce prêt ne supportera aucun frais de dossier mais l'acquéreur devra souscrire avant le déblocage des fonds une part sociale de la SACICAP dès lors que celle-ci aura acquis le statut de coopérative.

Pour être éligibles à l'action sociale de la SACICAP, les ménages devront :

- Etre bénéficiaires d'une subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
- S'inscrire dans des plafonds de ressources comparables à ceux fixés par l'ANAH pour les propriétaires occupants sociaux s'agissant de travaux de mises aux normes et pour les propriétaires très sociaux s'agissant de l'ensemble des travaux.
- Ne pas être inscrit sur un fichier d'incidents de paiement de la Banque de France (chèques ou emprunts), ce que vérifiera la société financière gestionnaire à l'aide du nom et date de naissance du bénéficiaire,
- Ne pas dépasser 30 % du taux d'effort entre le total de ses ressources et les remboursements périodiques (charges d'emprunts y compris le prêt objet de la présente annexe), ce qu'attestera le bénéficiaire à l'aide de la fiche de demande de prêt social CIF.

Cela suppose que le ménage dispose d'un revenu régulier qui s'inscrira dans les plafonds de ressources de base opposables aux propriétaires occupants selon la réglementation de l'ANAH et les articles du CCH s'y référant. Sont prises en compte les ressources correspondant au revenu fiscal de référence pour l'ensemble des co-emprunteurs du ménage.

La SACICAP confiera la gestion des prêts sociaux à sa filiale, la SA Crédit Immobilier de France Midi-Pyrénées, ci-après dénommée la société financière mandataire, dont le siège social est à Toulouse, 2 impasse Henri Pitot, qui mettra ses moyens à disposition de la SACICAP au cours de l'intégralité de la relation avec le bénéficiaire du prêt dans le cadre de modalités fixées avec la SACICAP.

Les offres de prêt seront conclues avec les emprunteurs suivant les règles en vigueur au sens de la réglementation des prêts en général et des règles internes à la société financière mandataire avec qui la SACICAP a conclu une convention particulière de gestion.

Le déblocage par la société financière gestionnaire de la totalité des fonds nécessaires au projet sera possible dès que les conditions suivantes seront réalisées :

- Offre de prêt émise et régularisée en bonne et due forme,
- Décision positive en vue de l'attribution des aides de l'ANAH ou d'une aide complémentaire par une collectivité locale. Le bénéficiaire devra donc fournir préalablement la copie de la notification de l'ANAH ou accords complémentaires,
- Présentation des factures à régler et coordonnées précises du professionnel chargé de la réalisation des travaux.

Annexe n°7 :
Tableau synthétique des taux de subvention sur travaux

LOGEMENTS LOCATIFS	Zone C	Zone B
Logement conventionné très social	$50\%+5\%+5\% = 60\%$	$70\%+5\%+5\% = 80\%$
Logement conventionné social	$30+5\%+5\% = 40\%$	$50\%+5\%+5\% = 60\%$
Logement intermédiaire		$30\%+5\%+5\% = 40\%$
Logement indigne occupé	LCTS : $70\%+5\%+5\% = 80\%$ LC : $50\%+5\%+5\% = 60\%$	LCTS : $80\%+5\% = 95\%$ LC : $70\%+5\%+5\% = 80\%$

PROPRIETAIRES OCCUPANTS (plafond de travaux de 13 000€)	Zone C	Zone B
PO très social	$20\%+5\% = 25\%$	
PO social	$35\%+5\% = 40\%$	
Logement indigne occupé (plafond de travaux 30 000€)	$50\%+5\%+5\% = 60\%$	