



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain avec volet copropriétés en difficulté
2020-2025

*Communauté de communes de Millau Grands Causses :
OPAH-RU de Millau*

Convention n° CONV 2020 053 du 15/02/2021

AVENANT 1 DU



Le présent avenant est établi :

Entre :

La Communauté de communes de Millau Grands Causses, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par la Présidente, Madame Emmanuelle Gazel, habilitée par délibération 2020 06 DEL 003 du conseil de la Communauté de communes en date du 17/07/2020,

L'État, représenté par le Préfet du département de l'Aveyron, Monsieur Charles Giusti.

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par par Monsieur Charles Giusti, Préfet de l'Aveyron délégué de l'Anah dans le département, et agissant dans le cadre des articles R321 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Action Logement, représenté par Monsieur François Magne, Directeur Régional Action Logement Services Occitanie,

La Banque des Territoires, représentée par Annabelle Viollet, Directrice régionale,

Procvivis Sud Massif Central, Société Anonyme Coopérative d'intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), représentée par Monsieur Guy Combret, Président,

La ville de Millau, représentée par le Maire, Madame Emmanuelle Gazel, habilité par délibération du conseil municipal du 12/11/2020,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, R321-1 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, PDALHPD 2016-2021, piloté par l'Etat et le conseil départemental de l'Aveyron, approuvé le 15 mars 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et déplacement, approuvé par la Communauté de communes de Millau Grands Causses le 26 juin 2019,

Vu la convention d'OPAH-RU de la Communauté de communes n° 2020 CONV 053 du 15 février 2021,

Vu le règlement intercommunal d'aides aux façades, approuvé par la Communauté de communes de Millau Grands Causses le 30 janvier 2023 et la ville de Millau le 16 février 2023,

Vu l'instruction Anah du 17 juin 2020 relative au cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la commune de Millau, le 5 octobre 2018,

Vu la délibérationde l'assemblée délibérante de ta collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du, autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région Occitanie en date du

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant à la convention d'OPAH du 16 mars 2023 au 16 avril 2023 au siège de la Communauté de communes et sur son site internet, en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	5
Article 1 - Mise à jour de la liste des copropriétés en difficulté	5
Article 2 – Le financement de la rénovation des façades	5
Article 3 – Durée de l'avenant	8
Annexe	9

Préambule

Ce premier avenant à la convention d'OPAH-RU 2020-2025 de la Communauté de communes a deux objets.

Le premier objet de l'avenant est l'intégration de trois copropriétés au volet copropriétés en difficultés, afin de permettre leur accompagnement par le bureau d'études en charge du suivi-animation (article 1).

Le second objet de l'avenant est l'intégration du dispositif expérimental de l'Anah en faveur de la rénovation des façades (article 2). Afin d'améliorer le traitement des centres-villes dégradés et des copropriétés et dans un souci de redynamisation de ces derniers, le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat prévoit l'expérimentation de nouvelles modalités d'interventions dans le cas où la collectivité est signataire d'une OPAH-RU.

Article 1 - Mise à jour de la liste des copropriétés en difficulté

Dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU par Urbanis, et plus particulièrement de la réunion mensuelle du comité de lutte contre l'habitat indigne, trois nouvelles copropriétés ont été repérées.

L'accompagnement de chacune de ces copropriétés par le bureau d'études a fait l'objet d'une autorisation préalable de la Délégation Locale de l'Anah. Il convient maintenant de les identifier dans la convention d'OPAH-RU via cet avenant. Il est donc rajouté à **l'annexe 2 – Liste des copropriétés** de la convention initiale, les trois copropriétés suivantes :

La copropriété située 8, rue du général Rey (51)

En juillet 2021, des désordres importants sur l'ensemble de l'immeuble sont signalés, dont certains relèvent de la sécurité des personnes habitant l'immeuble ou l'immeuble mitoyen. Par ailleurs, la copropriété n'est pas organisée. La gouvernance est donc à restaurer et la mise en sécurité de l'immeuble doit être effectuée.

La copropriété située 11 bis, rue Antoine Guy (52)

En janvier 2022, des désordres importants relevant de la mise en sécurité sont avérés dans cette copropriété qui n'est également pas correctement organisée.

La copropriété située 15, rue de la Paullèle (53)

L'état de dégradation de la copropriété ainsi que les difficultés rencontrées par le syndic professionnel justifient son identification dans le volet copropriétés en difficultés de la convention d'OPAH-RU

Article 2 – Le financement de la rénovation des façades

L'attractivité des centres-villes et centres-bourgs repose sur le maintien de services de proximité intégrés dans un cadre de vie bâti harmonieux et rénové. Consciente de cet état de fait, la Communauté de communes place l'embellissement de ces centralités parmi ses préoccupations majeures, l'architecture traditionnelle étant qui plus est l'un des fondements du patrimoine identitaire du territoire. En ce sens, Millau Grands Causses a élaboré un dispositif d'accompagnement à la rénovation des façades (le « Programme façades », adopté par le Conseil communautaire du 30 janvier 2023) qui se veut plus qualitatif, à la hauteur des ambitions poursuivies.

Fruit d'un travail partenarial étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Aveyron, les services de la Région Occitanie, le service du Patrimoine de la commune de Millau et les communes membres, ce dispositif intercommunal d'attribution d'aides financières aux façades vient compléter les actions en cours ou à venir en matière de requalification des espaces

publics et de réhabilitation globale des logements, grâce aux dispositifs d'OPAH sur l'intégralité du territoire communautaire et d'OPAH-RU (ORT Cœur de Ville de Millau) notamment.

Pour aller encore plus loin dans sa logique de rénovation urbaine, la Communauté de communes et la commune de Millau ont souhaité intégrer à la convention d'OPAH-RU l'aide expérimentale de l'Anah pour le financement de la rénovation des façades.

Cette mesure permet 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). L'intervention sur les façades doit ainsi permettre d'accompagner in fine les priorités d'intervention de l'Anah qui visent à améliorer l'habitat privé.

Cette modalité d'intervention expérimentale d'une nouvelle aide de l'Anah pour le financement de la rénovation de façade poursuit un double objectif. D'une part, elle renforce l'intervention de la Communauté de communes et de la ville de Millau auprès des propriétaires pour valoriser le centre-ville, dans le cadre du nouveau dispositif d'aides aux façades (Conseil communautaire du 30.01.2023 et conseil municipal du 16.02.2023). D'autre part, elle incite les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement (dans les parties privatives et dans les parties communes en copropriété) dans le cadre de la réglementation de l'Agence.

Comme prévu dans l'instruction Anah du 12 avril 2021 et dans le règlement des aides de l'action façade de la Communauté de communes, le financement de l'Anah pour la rénovation des façades interviendra uniquement sur des logements ne nécessitant pas de travaux de rénovation importante (à noter que le règlement intercommunal précise que les logements doivent être décents). Si le logement nécessite des travaux de rénovation importante, le financement de la rénovation des façades sera conditionné à la réalisation préalable des travaux dans le logement.

La subvention allouée par l'Anah complète la subvention conjointe de la Communauté de communes, de la ville de Millau et de la Région dans le cadre du règlement de l'Action façade en vigueur :

- Le financement de l'Anah représente 25 % maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € HT par logement. Les publics ciblés sont ceux éligibles aux aides de l'Anah ;
- La subvention de la Communauté de communes représentera 20 % du montant maximum de 15 000 € par façade ;
- La subvention de la ville de Millau représentera 18 % du montant maximum de 15 000 € par façade ;
- La subvention de la Région, qui représentera la somme des subventions du bloc local.

Les périmètres prioritaires d'intervention pour la rénovation des façades en périmètre ORT ont été identifiés dans l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif adapté d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain réalisée en 2019/2020.

Dans le cadre de l'environnement immédiat des opérations de restructuration d'îlots en hyper-centre, et dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne afin d'amplifier l'intervention publique et d'encourager une dynamique vertueuse, il s'agit des linéaires suivants :

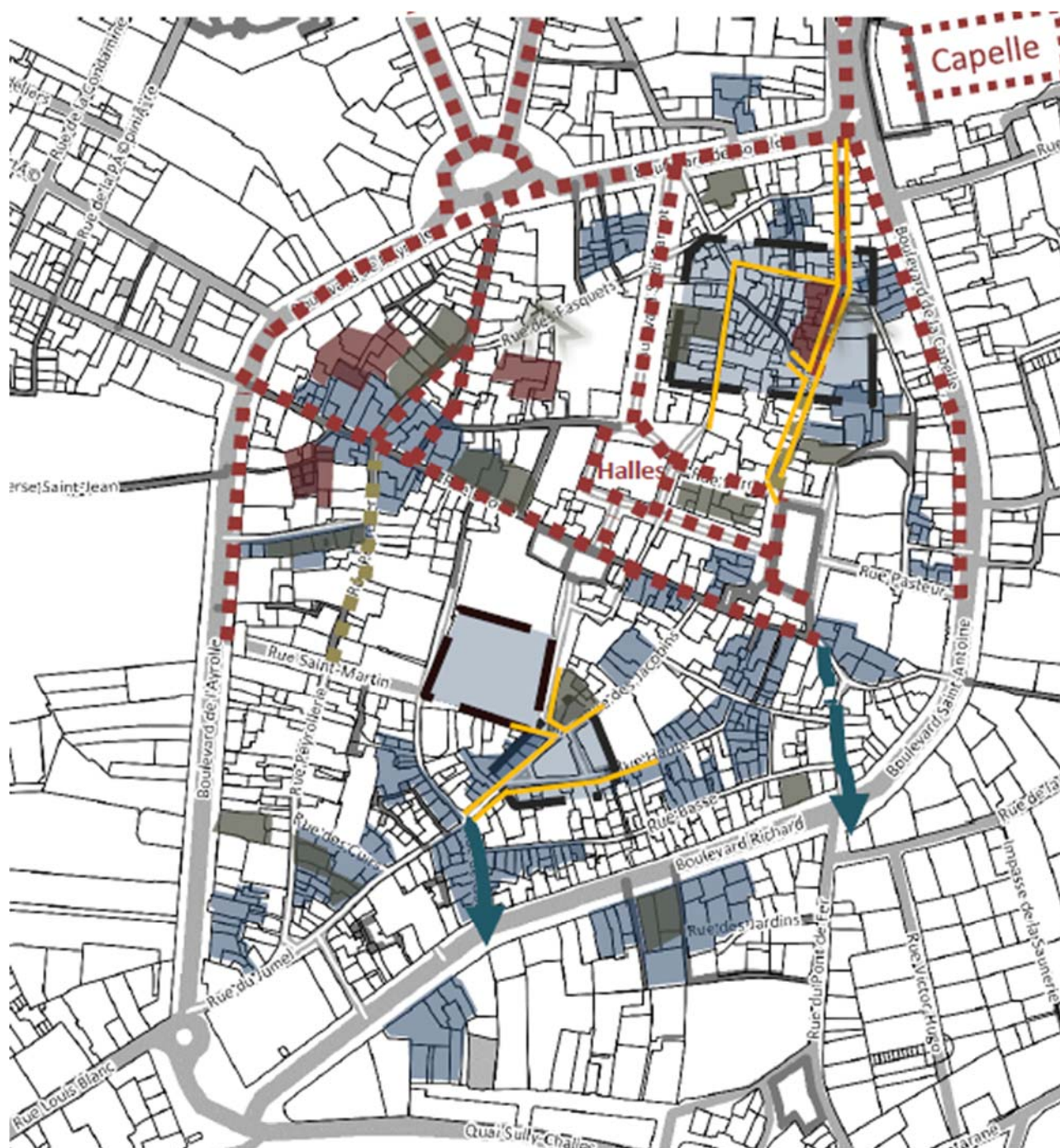
- les façades du pourtour de la place du Voultre ;
- les façades du pourtour du futur îlot des Sablons.

Dans le cadre du parcours commercial et marchand et dans un souci de cohérence des flux, notamment touristique, il s'agit du linéaire suivant :

- les façades de la rue de la Capelle.

Cartographie des linéaires de façades visées par le dispositif

Extrait du diagnostic du périmètre ORT de l'étude pré-opérationnelle habitat, page 21.



REQUALIFIER LE CENTRE ANCIEN AFIN DE LE RENDRE PLUS ATTRACTIF (nouvelles populations et visiteurs)

— En protégeant et valorisant le patrimoine architectural (notamment les façades)

■ En favorisant la mise en œuvre de travaux de qualité



■ En aménageant les secteurs stratégiques

Les objectifs en termes de réalisations jusqu'au 31.12.2023 :

La Communauté de communes fixe un objectif de 10 façades à rénover. Dans le cas où cette modalité d'intervention expérimentale d'aide de l'Anah pour le financement de la rénovation de façade serait prolongée au-delà de 2023, cet objectif de 10 façades serait reporté annuellement.

Le rôle et les missions de l'animateur et de l'architecte conseil :

Le rôle de l'animateur de l'OPAH-RU dans cette démarche est celui attendu dans le cadre du marché d'animation. À savoir, l'accompagnement technique, administratif et financier pour la part de subvention qui relève de l'aide expérimentale de l'Anah auprès des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés concernées. Il sera notamment chargé de la visite systématique de chaque immeuble faisant l'objet de la demande de subvention. L'animateur de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat travaille en lien avec l'UDAP et le CAUE.

L'architecte conseil ou maître d'œuvre qualifié, choisi par le porteur de projet, travaille également en lien avec l'UDAP et le CAUE. Il est le garant de l'intégration des prescriptions architecturales proposées dans le cahier de recommandations réalisé par le CAUE de l'Aveyron. Par ailleurs, son expertise permettra d'identifier d'éventuelles fragilités structurelles des bâtiments lorsqu'il établira le plan de rénovation globale de la façade. Il sera chargé d'établir les devis auprès des artisans et d'accompagner le client dans la constitution des dossiers nécessaires aux demandes d'autorisation d'urbanisme. En outre, il veillera au bon suivi des travaux et la conformité de leur réalisation, étant entendu que les subventions ne seront attribuées qu'après vérification par la collectivité du respect du dossier reçu et validé par la Commission d'attribution des aides.

Les modalités d'évaluation annuelle mises en place :

Une évaluation annuelle sera réalisée par la Communauté de communes et transmise à la Délégation locale de l'Anah. Elle recensera d'abord les résultats de l'action avec les dossiers financés dans l'année, leur localisation précise par typologie de secteur urbain (rue marchande, rue remarquable, rue autour d'un îlot en RHI). L'évaluation annuelle rendra ensuite compte des impacts de l'action avec, notamment, le détail du nombre de projets de travaux de ravalement s'accompagnant d'une requalification d'un rez-de-chaussée commercial vacant (remise en activité, transformation d'usage, remise en état de la devanture commerciale, etc.) ; le nombre de signalements réalisés après visite de l'opérateur ; et le nombre de projets de travaux motivés par l'aide au ravalement et si ces derniers ont été financés par l'Anah.

Article 3 – Durée de l'avenant

Le présent avenant prend effet au lendemain de sa signature par l'ensemble des partenaires, et prendra fin à échéance de la convention d'OPAH initiale, soit le 15 février 2026.

Annexe

Périmètre d'intervention et linéaires des façades : liste des adresses concernées par le dispositif.

Les façades du pourtour de la place du Voultre :

Immeubles sis aux n°6, n°7 et n°8, place Emma Calvé.

Immeubles sis aux n°18, n°20 et n°22, rue des Jacobins.

Immeubles sis aux n°1, n°1B, n°2, n°3 et n°4, place du Voultre.

Rue du Voultre :

- côté impair : n°3 et n°5
- côté pair : n°2 à n°8.

Rue Haute :

- côté pair : n°2 à n°22.

Les façades du pourtour du futur îlot des Sablons :

Rue du Sablon :

- côté impair : n°1 à n°9
- côté pair : n°2 à n°18.

Angle : Immeuble sis 8 rue du Général Rey.

Rue du Général Thilorier :

- côté impair : n°1 à n°21
- côté pair : n°2 à n°8 et n°22.

Rue du Puits Neuf :

- côté pair : n°2 à n°19.

Les façades de la rue de la Capelle : de la place Maréchal Foch au boulevard de Bonal :

- côté impair : n°1 à n°45
- côté pair : n°2 à n°50.

Fait en 6 exemplaires à Millau,

le

**Le Préfet de l'Aveyron délégué de l'Anah
dans le département**

Monsieur Charles Giusti

**Pour la Communauté de communes de Millau Grands
Causses, maître d'ouvrage**

Madame Emmanuelle Gazel, Présidente

Pour la Région Occitanie,

Madame Carole Delga, Présidente

Pour la Banque des Territoires

Madame Annabelle Viollet, Directrice régionale

Pour PROCIVIS SMC, SACICAP

Monsieur Guy Combret, Président

Pour Action Logement

Monsieur François MAGNE, Directeur Régional