



VILLE DE  
**Millau**  
www.millau.fr



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

**2021-2025**

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

Convention n° CONV 2020 053

**DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION** 15 FEV. 2021





**La présente convention est établie :**

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 la Préfète du département de l'Aveyron, Madame Valérie Michel-Moreaux,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée Madame Valérie Michel-Moreaux, Préfète de l'Aveyron déléguée de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R321 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

**La Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée**, représentée par Madame Carole Delga, Présidente du Conseil Régional,

**Action Logement**, représenté par Monsieur François MAGNE, Directeur Régional Action Logement Services Occitanie,

**La Caisse des Dépôts et des Consignations**, représentée par monsieur Thierry Ravot, Directeur Régional Banque des Territoires,

**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, habilitée 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,

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 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 1<sup>er</sup> juillet 2020,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région Occitanie en date du 12/10/2020,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 28/09/2020 au 28/10/2020 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 :**

## Table des matières

Préambule .....	7
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention .....</b>	<b>10</b>
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – Enjeux.....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	<b>11</b>
<b>Article 3 – Volets d'action .....</b>	<b>12</b>
3.1. Volet urbain .....	12
3.1.1 Descriptif du dispositif.....	12
3.1.2 Objectifs.....	15
3.2. Volet foncier .....	15
3.2.1 Descriptif du dispositif .....	15
3.2.2 Objectifs.....	15
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	18
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	18
3.4.2 Objectifs.....	21
3.5. Volet copropriétés en difficulté.....	22
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	22
3.5.2. Objectifs.....	24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	24
3.6.1. Le repérage des situations de précarité énergétique.....	25
3.6.2 Objectifs.....	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.7.1. Descriptif du dispositif.....	27
3.7.2. Objectifs.....	27
3.8. Volet social.....	27
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	28
3.9.1. Descriptif du dispositif.....	28
3.10. Volet économique et développement territorial .....	29
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....</b>	<b>29</b>

<b>Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires .....</b>	<b>31</b>
<b>Article 5 – Financements des partenaires de l’opération .....</b>	<b>31</b>
5.1. Financements de l’Anah .....	31
5.1.1. Règles d’application .....	31
5.1.2. Montants prévisionnels .....	31
5.2. Financements de la Communauté de communes de Millau Grands Causses .....	32
5.2.1. Règles d’application .....	32
5.2.2. Montant prévisionnels.....	32
5.3. Financements de la ville de Millau.....	33
5.3.1. Montant prévisionnels.....	33
5.4. Financements de la Banque des Territoires .....	33
5.5. Financements de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.....	33
<b>Article 6 – Engagements complémentaires.....</b>	<b>34</b>
6.1. L’accompagnement d’Action Logement.....	34
6.2. Les engagements de la SACICAP Sud Massif Central.....	36
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....</b>	<b>37</b>
<b>Article 7 – Conduite de l’opération .....</b>	<b>37</b>
7.1. Pilotage de l’opération.....	37
7.1.1. Mission du maître d’ouvrage .....	37
7.1.2. Instances de pilotage .....	37
7.2. Suivi-animation de l’opération .....	38
7.2.1. Equipe de suivi animation.....	38
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	39
7.2.3. Modalité de coordination opérationnelle .....	40
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées.....	40
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	40
7.3.2. Bilan et évaluation finale .....	42
<b>Chapitre VI – Communication.....</b>	<b>43</b>
<b>Article 8 – Communication.....</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b>	<b>44</b>
<b>Article 9 – Durée de la convention.....</b>	<b>44</b>
<b>Article 10 –Modification et / ou résiliation de la convention .....</b>	<b>44</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention.....</b>	<b>44</b>
<b>Article 12 – Litiges et recours .....</b>	<b>44</b>



## Préambule

La Communauté de communes de Millau Grands Causses compte en 2016 une population de 29 820 habitants et regroupe 15 communes réparties en trois entités selon l'armature territoriale définie dans le cadre du PLUi-HD :

- La ville centre de Millau,
- Les pôles de proximité : Aguessac, Creissels, Rivière-sur-Tarn, Saint-Georges-de-Luzençon,
- Les communes rurales : Compeyre, Comprégnac, La Cresse, La Roque Sainte-Marguerite, Mostuéjols, Paulhe, Peyreleau, Saint-André-de-Vézines, Le Rozier, Veyreau.

La Communauté de communes de Millau Grands Causses (CCMGC) fait partie d'un bassin de vie organisé autour de la ville centre, Millau, qui regroupe à elle seule près de 76 % de la population totale. Millau a été retenue parmi 222 autres villes françaises dans le cadre du plan national « Action Cœur de ville », en faveur de la revitalisation des villes moyennes. Cette démarche répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Au mois d'octobre 2018, la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » a été signée entre les différents partenaires locaux. L'opération de revitalisation du territoire (ORT) associée au programme « Action Cœur de Ville » a été approuvée à l'unanimité par le conseil municipal du 23 mai 2019. (Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes) de la ville de Millau. Les deux programmes ont vocation à s'articuler ensemble au sein d'une politique communautaire plus large visant la redynamisation du territoire.

Au-delà de ses nombreuses richesses environnementales, la Communauté de communes de Millau Grands Causses a su aussi tirer parti du renforcement du réseau routier (A75, Viaduc), tant d'un point de vue économique et touristique, que d'un point de vue démographique.

La Communauté de communes de Millau Grands Causses a entrepris depuis plusieurs années la requalification de ses centres anciens afin d'accompagner cette dynamique et renforcer l'attractivité de son territoire. Elle a engagé des actions d'aménagement de l'espace public, de réalisation d'équipement, d'amélioration de l'habitat privé pour requalifier le parc existant.

### Une politique de l'habitat volontariste

La problématique de l'habitat est depuis plusieurs années au cœur des politiques de la Communauté de communes de Millau Grands Causses. Le premier PLH a été adopté en février 1995 et a conduit à la mise en œuvre d'une OPAH de 1997 à 2002, suivie de plusieurs dispositifs en faveur du parc privé dont le dernier en date est une OPAH-RU qui s'est déroulée de 2012 à 2018. Les résultats de cette opération s'avèrent globalement positifs avec 661 logements concernés dont 562 logements de propriétaires occupants, 99 logements de propriétaires bailleurs et 3 copropriétés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière engagée par la ville de Millau. Un dispositif qui surperforme sur les travaux d'économie d'énergie, et des objectifs en matière d'adaptation des logements largement dépassés. Cependant, le dispositif montre certaines limites avec des résultats peu probants sur la lutte contre l'habitat très dégradé et indigne et un volet copropriété qui a manqué de dynamisme.

Malgré les actions de requalification urbaine et les interventions sur le parc privé, plusieurs secteurs, et en particuliers les centres anciens du territoire, peinent à affirmer leur attractivité résidentielle et à dynamiser leur appareil commercial.

L'ambition de la Communauté de communes de Millau Grands Causses exprimée dans son PLUi-HD, et tout récemment dans la convention « Action Cœur de Ville », traduit cette volonté de renforcer dans toutes ses dimensions l'attractivité du territoire, dans le cadre d'un projet urbain global et d'une politique de l'habitat structurante.

En effet, le PLUi-HD prévoit dans son programme d'actions de poursuivre l'intervention en faveur du parc privé, afin de répondre aux enjeux de développement d'une offre de logements accessible, adaptée à la population actuelle et future. Il préconise d'intervenir sur le parc privé indigne, de mobiliser le parc vacant pour développer une offre de logements diversifiée, de répondre aux besoins en adaptation des logements dans un contexte de vieillissement de la population, avec pour objectifs transversaux de requalifier les centres anciens et d'attirer de nouvelles populations.

Par ailleurs, l'inscription de la ville de Millau dans le programme « Action Cœur de Ville » offre une véritable opportunité pour mettre en œuvre un projet global à l'échelle du territoire, par le renforcement du rôle de centralité de la ville de Millau. En effet, Millau joue un rôle moteur sur le plan économique et commercial. Le développement de son attractivité doit rayonner sur l'ensemble du territoire. Le co-portage du projet global de revitalisation du centre ancien par la Communauté de communes de Millau Grands Causses et la ville de Millau est garant de la pertinence des actions menées pour l'ensemble des communes du territoire. Des synergies de financement devront être mises en place dans le cadre du programme, notamment entre l'Anah et Action Logement, pour favoriser l'émergence de réhabilitations privées aux équilibres économiques complexes. Il revient aux collectivités de saisir les opportunités offertes par cette démarche et les rendre accessibles aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Avec ce programme, le territoire mise aujourd'hui sur le renforcement de sa ville centre. Il constitue une opportunité pour renouer avec l'attractivité et le dynamisme du centre ancien. Les actions qui y seront déployées auront nécessairement des répercussions positives sur l'ensemble des communes qui présentent des liens d'interdépendances forts avec Millau (économie, emploi, éducation, administrations, ...). Par ailleurs, il est attendu que les expériences et savoir-faire développés à l'occasion de ce programme se diffusent au reste du territoire, notamment à travers le suivi-animation des dispositifs d'OPAH et d'OPAH-RU. La revitalisation des centres anciens du territoire est étroitement liée au devenir de Millau et réciproquement. Les logiques résidentielles subies ou voulues des ménages dépassent le cadre communal. Le point de chute des ménages en difficulté du territoire conduit souvent vers le centre ancien de Millau. Inversement, un parcours ascendant se traduit par un départ du centre-ville vers les communes alentour. L'objectif est donc de répondre aux enjeux de rééquilibrage pour atteindre un développement harmonieux de l'attractivité du territoire sur l'ensemble des communes. Issue d'une approche intégrée et concertée, l'OPAH-RU constitue ainsi l'une des réponses aux grands enjeux de ce territoire.

Aussi, la poursuite d'un dispositif visant la réhabilitation et la restructuration du parc privé est une des actions majeures qu'envisage la Communauté de communes de Millau Grands Causses pour poursuivre et amplifier l'action menée depuis plusieurs années, tant au travers de la dernière OPAH-RU, que des aménagements d'espaces publics et des équipements réalisés.

A cet effet, la Communauté de communes de Millau Grands Causses a engagé en 2019 une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif adapté d'amélioration de l'habitat qui pose les constats suivants :

**Une OPAH-RU 2012-2018 au bilan positif en termes de logements réhabilités, mais perfectible :**

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne, non décent et très dégradé ; développer le repérage, les signalements, le traitement, et la mise en place de mesures coercitives si nécessaires.
- Développer le volet copropriété en mobilisant les syndicats, les copropriétaires.

**Des besoins en réhabilitation qui demeurent importants :**

- Le parc ancien et potentiellement énergivore représente 47,8 % du parc de logements.
- Une vacance des logements qui s'élève à 10,2 % et qui augmente (+ 1 point).
- Des besoins en adaptation des logements dans un contexte de vieillissement de la population ; 35 % de la population est âgée de 60 ans et plus en 2016 (+ 568 personnes entre 2011 et 2016).



**Un parc privé potentiellement indigne important concentré sur la ville de Millau :**

- Le parc privé et potentiellement indigne représente 6,5 % des résidences principales soit 870 logements. Millau concentre près de 85 % de ces logements.

**Une problématique forte de copropriétés dégradées sur la ville de Millau :**

- Un nombre important de copropriétés identifiées comme potentiellement vulnérables. 83 de ces copropriétés, sur les 88 identifiées, se situent sur la seule commune de Millau, dont 48 sur son centre ancien.

**Des indicateurs de précarité de la population :**

- Un taux de chômage (14,4 %) à l'échelle du territoire qui se situe au-dessus de la moyenne départementale. Avec plus de 15,6 %, la ville de Millau est particulièrement touchée.
- Un taux de pauvreté de 14,7 %, les locataires sont davantage concernés. La ville de Millau est particulièrement touchée dans son centre ancien par la pauvreté de ses habitants avec 40 % de ménages sous le seuil de bas revenus.

Si les programmes précédents ont permis de participer de façon globale à l'amélioration de l'habitat sur le territoire, les conclusions de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence la nécessité d'amplifier cette action et de la territorialiser par une stratégie de revitalisation tenant compte des particularités des communes.

Cette territorialisation distingue :

- Les communes pour lesquelles les aides de l'OPAH associées aux actions mises en œuvre dans les projets locaux pourront avoir un effet levier sur l'amélioration de l'habitat et l'attractivité résidentielle.
- La ville de Millau où une action renforcée en centre ancien (périmètre ORT) est nécessaire au regard du contexte (forte concentration du bâti dégradé et potentiellement indigne ou non décent, de copropriétés en difficulté, une population en situation de précarité, une vacance importante, ...). A ces constats s'ajoute également une vacance commerciale importante.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le périmètre ORT de la ville de Millau, objet de la présente convention, constitue une des réponses aux principaux enjeux de l'intervention dans le centre ancien. En effet, la stratégie de développement de l'attractivité de la ville de Millau vise à améliorer les conditions de vie des habitants en incitant les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir le centre ancien.

**Grâce à une gouvernance unique, associant les différents partenaires, la Communauté de communes de Millau Grands Causses sera garante de la coordination et d'une articulation continue entre les différents dispositifs.**

**À l'issue de ces constats, il a été convenu ce qui suit :**

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention

#### 1.1. Dénomination de l'opération

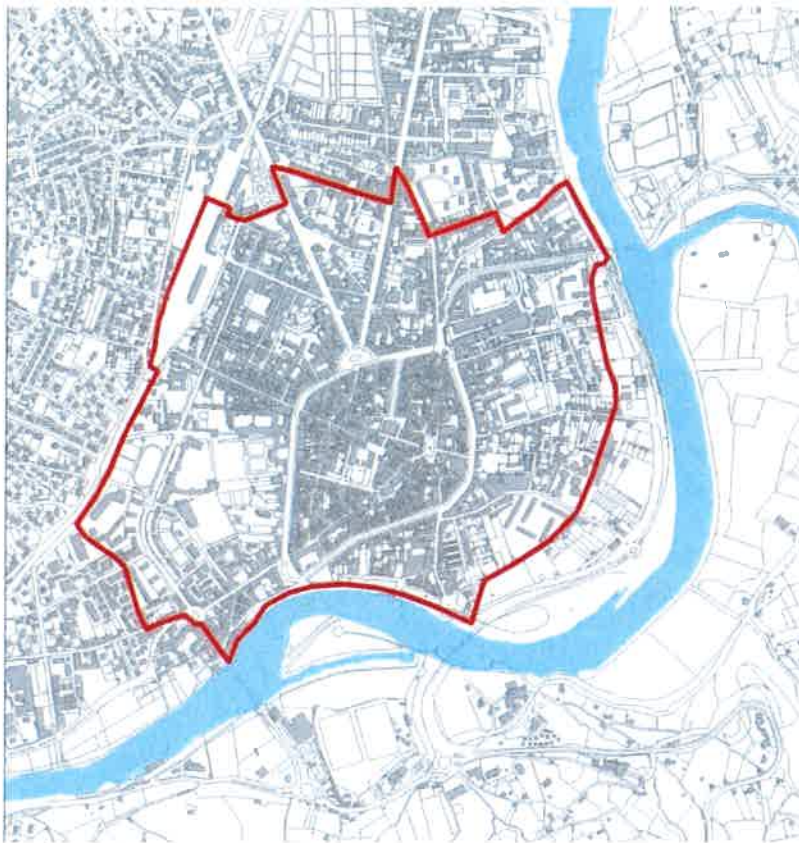
La Communauté de communes de Millau Grands Causses, l'Anah, la Région Occitanie, Action Logement, la SACICAP et la ville de Millau décident de réaliser :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec un volet copropriétés en difficulté.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH de droit commun concerne l'ensemble des communes du territoire à l'exception du périmètre ORT de la ville de Millau.

**Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU concerne le périmètre ORT de la ville de Millau.**



Les champs d'intervention visent les logements ou immeubles du parc privé construits depuis plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).

L'opération s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, aux propriétaires bailleurs produisant des logements à loyers maîtrisés ainsi qu'aux copropriétés en difficulté.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle sont les suivants :

#### Enrayer le processus de dégradation

- En imposant la réhabilitation des immeubles dans les principales poches de dégradation (outils coercitifs),
- En restructurant ponctuellement le tissu urbain,
- En accompagnant fortement les copropriétés vulnérables,
- En requalifiant les rez-de-chaussée devenus vacants dès que possible (garage, local vélos/poussettes).

#### Rééquilibrer le peuplement vers plus de mixité sociale et générationnelle

- En favorisant la venue d'accédants à la propriété dans les maisons de ville,
- En soutenant les nouveaux investisseurs pour créer du logement conventionné de qualité,
- En développant une offre pour les seniors (programmes neufs ou extensions XIX<sup>e</sup> / XX<sup>e</sup>).

#### 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,
- En soutenant le commerce de centre-ville,
- En améliorant le lien entre le centre ancien et les quais.

#### Les axes d'intervention déclinés à partir de ces enjeux sont les suivants :

- Favoriser les économies d'énergie et encourager vers plus de performances énergétiques,
- Soutenir le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne,
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé,
- Accompagner les copropriétés en difficulté,
- Favoriser l'accession à la propriété,
- Accompagner la transformation d'usage des locaux en rez-de-chaussée,
- Intervenir auprès des propriétaires sur les secteurs à projets définis par la ville de Millau dans le cadre d' « Action Cœur de Ville ».

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

Ces enjeux ont conduit la Communauté de communes de Millau Grands Causses, l'Anah et l'État, via la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre ORT de la ville de Millau, avec un volet copropriétés dégradées, pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Le principal enjeu de l'OPAH-RU est d'augmenter l'attractivité du centre ancien. Cette attractivité passe par :

- Un changement d'image qui peut être initié à travers des opérations d'habitat et des aménagements de qualité,
- Une plus grande mixité sociale,
- Une ouverture sur le reste du territoire,
- La présence de services et d'équipements publics,
- L'existence d'un tissu commercial de proximité dynamique.

Le projet urbain de la ville de Millau défini dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » s'articule autour de 5 axes :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Développer l'accessibilité, les mobilités, les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré.

Les projets qui en découlent, et notamment les aménagements, sont détaillés, en annexe.

**Trois secteurs sont à prioriser au sein du périmètre ORT : la place du Voultre, la rue Bernard Lauret et l'îlot des Sablons.**

De manière transversale, les boulevards ceinturant ou conduisant au cœur historique et notamment le boulevard Richard, qui peut permettre de travailler la perméabilité entre les quais et le centre-ville, devront aussi être priorités. Leurs bâtis offrent un potentiel de logements à réhabiliter / restructurer pour des seniors et des jeunes ménages (ascenseurs, garages, espaces extérieurs envisageables, ...) qui correspond au rééquilibrage de population visé dans le périmètre ORT.

**Le futur animateur-opérateur aura pour mission d'intervenir en priorité sur ces secteurs et d'y engager une démarche prospective. L'objectif est de mobiliser pendant les deux années à venir les fonds ACV.**

**Aussi, sans exclure les autres secteurs du centre-ancien, l'animation du dispositif priorisera :**

**Années 1 et 2 : La place du Voultre, action mature du programme « Action Cœur de Ville ».**

L'aménagement de la place du Voultre, en cours de requalification, vise la dé-densification du quartier et sa mise en valeur en tant qu'espace public. La création de cette place permet de relier le centre ancien et le Tarn par une meilleure connexion entre les espaces publics. Le futur animateur-opérateur aura donc pour mission d'assurer un travail d'investigation des immeubles miroirs et de communication du dispositif. L'objectif est d'impulser une forte dynamique de réhabilitation de l'habitat et des façades pour accompagner l'aménagement de cette place.

Des contacts avec des investisseurs ont d'ores et déjà été pris par le chef de projet ACV, ceux-ci seront rencontrés dès le démarrage de l'opération afin de leur présenter le dispositif et de les inciter à réaliser des travaux. Des financements devront être mis en place entre l'Anah et Action Logement pour favoriser les réhabilitations privées aux équilibres économiques complexes.



Par ailleurs, il s'agira également pour l'animateur-opérateur de mener un travail de terrain pour repérer les immeubles dégradés voire indignes, ainsi que des actions de communication et de sensibilisation en direction des copropriétés.

L'année 1 sera en majeure partie consacrée au repérage et au démarchage pro-actif, mais elle devra également conduire à une dynamique de réhabilitation du parc privé dès la fin de ladite année, début de l'année 2.

#### **En cours d'année 1 et années suivantes : Secteur rue Bernard Lauret**

Millau concentre une offre commerciale importante mais fragile ; exigüité, vétusté des locaux. L'étude de revitalisation du tissu commercial réalisée dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » a mis en exergue la nécessité d'aménager les linéaires commerciaux par un aménagement urbain qualitatif afin de rendre plus attractif le parcours marchand. L'Agence Immobilière et Commerciale Solidaire accompagnera les porteurs de projets en quête de locaux commerciaux rénovés, à loyers abordables. La ville de Millau, la Communauté de communes et l'office du Commerce et de l'Artisanat sont partenaires de cette structure.

Afin d'accompagner cette action sur la revitalisation des commerces, l'opérateur axera son animation sur le secteur commercial identifié dans le cadre de l'étude, et particulièrement le secteur de la rue Bernard Lauret, en perte de vitalité avec une importante vacance. L'animateur-opérateur, en lien avec le manager de centre-ville, axera ses interventions en direction des immeubles dont les locaux commerciaux sont concernés par une opération de requalification.

#### **Année 2 et années suivantes : l'îlot des Sablons**

La ville de Millau envisage une opération d'aménagement de l'îlot des Sablons qui vise à dynamiser le cœur du centre ancien. Plusieurs actions sont prévues : création d'une place publique, requalification de façades, insertion d'activités liées aux métiers d'art et à la restauration, réhabilitation de logements, création de nouveaux logements, aménagement de cœurs d'îlots paysagers.

Il s'agira pour l'animateur-opérateur, en amont de l'engagement de l'opération d'aménagement, d'intervenir sur les immeubles miroirs de l'îlot des Sablons en préparation de la phase opérationnelle : veille foncière, actions de communication auprès des propriétaires pour initier des projets. Cependant, dès l'opération d'aménagement initiée, l'animateur-opérateur interviendra sur ce secteur de manière active et en étroite collaboration avec l'aménageur de l'îlot.

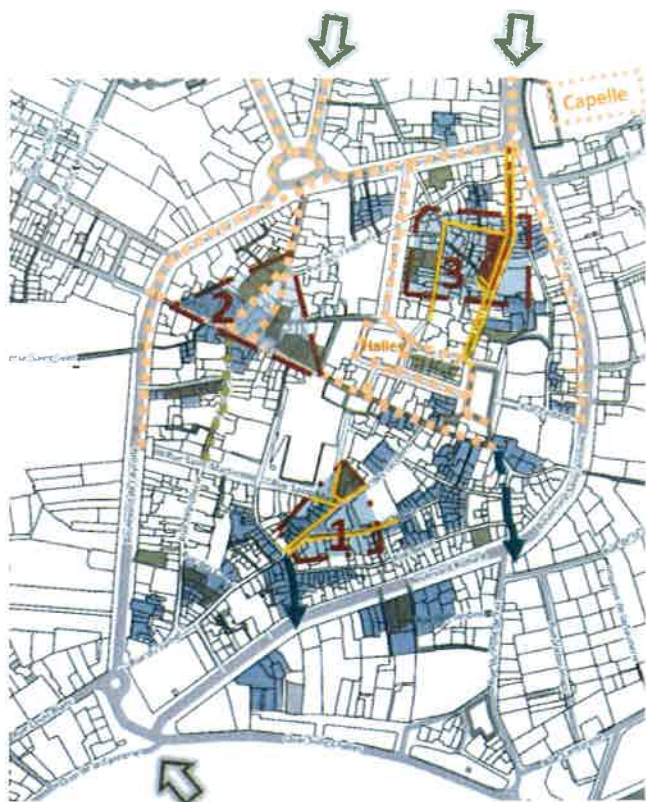
#### **Indicateurs de résultats :**

*Les réalisations programmées des projets tiendront lieu d'indicateur principal de suivi du projet.*

*Des comités de suivi des actions seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation.*





*Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi.*










## Principaux principes d'intervention dans le centre ancien de Millau :

### ENRAYER LE PROCESSUS DE DEGRADATION

-  En imposant la réhabilitation des immeubles dans les principales poches de dégradation (outils coercitifs de LHI)
-  En restructurant ponctuellement le tissu urbain (mobilisation préalable des études de faisabilité)
-  En accompagnant fortement les copropriétés vulnérables
-  En requalifiant les rdc devenus vacants dès que possible (garage, local vélos/poussettes)

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

-  En protégeant et valorisant le patrimoine architectural (périmètre façades en cours de définition)
-  En favorisant la mise en œuvre de travaux de qualité
-  En intervenant prioritairement sur les secteurs stratégiques
-  En soutenant le commerce de centre-ville
-  En améliorant le lien entre le centre ancien et les quais

### REEQUILIBRER LE PEUPELMENT VERS PLUS DE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

- En favorisant la venue d'accédants à la propriété dans les maisons de ville (prime accession)
- En soutenant les nouveaux investisseurs pour créer du logement conventionné de qualité (mobilisation des aides Action logement/ACV)
- En développant une offre pour les séniors (programmes neufs ou extensions XIXème/ XXème)

## Une intervention à prioriser sur 3 secteurs stratégiques

### 1 / Secteur du Voultre :

Accompagnement du projet de création d'une place urbaine (projet en cours).

La création de cette place s'inscrit dans le cadre du projet global de réhabilitation du centre ancien qui a pour objectifs la dé-densification et la mise en valeur des secteurs les plus dégradés.

**Objectif OPAH RU :** mobiliser les propriétaires des immeubles à proximité pour enclencher une revitalisation complète du secteur.

### 2 / Secteur Bernard Lauret :

Embellissement des rues en souffrance commerciale, soutien aux commerces de proximité.

**Objectif OPAH RU :** travailler en synergie avec les actions sur les rez-de-chaussées commerciaux en agissant sur la requalification des logements aux étages et de leurs parties communes.

### 3 / Secteur des Sablons :

Accompagnement du projet de création d'une place urbaine (acquisition foncière en cours).

La création de cette place s'inscrit dans le cadre du projet global de réhabilitation du centre ancien qui a pour objectifs la dé-densification et la mise en valeur des secteurs les plus dégradés.

**Objectif OPAH RU :** mobiliser les propriétaires des immeubles à proximité pour enclencher une revitalisation complète du secteur.

### Indicateurs de résultats :

Les réalisations programmées des projets tiendront lieu d'indicateur principal de suivi du projet.

Des comités de suivi des actions seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation.

Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi.

### - L'opération façades et vitrines

Une opération de mise en valeur des façades existe déjà sur la Communauté de communes de Millau Grands Causses. Cette dernière va faire l'objet d'une refonte dès le démarrage de l'OPAH-RU pour gagner en efficacité et en attractivité. L'opération façades sera complétée par un dispositif de valorisation des vitrines en pied d'immeubles sur les centres anciens (périmètres à définir). Le premier mois du suivi-animation sera consacré à l'élaboration d'un nouveau règlement, plus ambitieux, qui décrira les travaux éligibles, le montant des subventions, le potentiel et les objectifs de réalisation ainsi que les conditions d'accompagnement des propriétaires.

Il est à prendre en compte que l'Anah a mis en place en 2020 un programme d'aides à la rénovation de façades à titre expérimental, qui pourra être déployé sur le périmètre de l'ORT.

#### 3.1.2 Objectifs

Renforcer l'attractivité et le cadre de vie des centres anciens par des aménagements urbains de qualité. Entraîner une dynamique de réhabilitation du parc privé.

##### **Les indicateurs de résultats :**

- *Nombre de projets d'aménagement réalisés.*
- *Nombre de façades et vitrines traitées.*
- *Nombre de logements financés par l'OPAH-RU dans les secteurs aménagés.*
- *Nombre de travaux réalisés d'amélioration thermiques (nombre d'enseignes lumineuses à basse consommation, utilisation d'éco-matériaux, changement de menuiseries, ...).*

### 3.2. Volet foncier

#### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les difficultés rencontrées dans le centre ancien et notamment la prégnance d'immeubles et copropriétés dégradés, et une forte vacance. Le centre ancien de Millau conjugue un faisceau de difficultés structurelles d'abord, avec une morphologie contrainte et un bâti souvent dégradé, sociologiques ensuite, avec une concentration des ménages disposant de ressources modestes.

L'intervention de la Commune de Millau en matière d'acquisition foncière s'appuie sur l'Opération de Restauration Immobilière menée en articulation de l'OPAH-RU 2012-2018. Six immeubles avec des situations immobilières différentes sont concernés par l'arrêté de DUP de 2013, prorogée en 2018 ; trois immeubles sur les six concernés ont abouti à une acquisition des biens par la ville, les 3 autres en copropriétés s'étant engagés dans l'intention de réaliser les travaux. Un accompagnement spécifique est prévu dans le cadre de l'OPAH-RU pour les aider à concrétiser le programme de travaux.

Cette intervention foncière volontariste a vocation à se poursuivre dans une visée stratégique telle que définie par le projet urbain, pour engager notamment la restructuration de l'îlot des Sablons mais aussi la réhabilitation complète et de qualité d'immeubles dégradés pré-identifiés. Les acquisitions s'effectueront sur des échelles allant du rez-de-chaussée commercial à l'immeuble complet, par voie amiable ou par voie coercitive dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Ces interventions foncières devront *in fine* concourir à la production d'une offre nouvelle de logements (en accession à la propriété, en locatif social et en locatif libre de qualité dans un environnement urbain requalifié).

#### 3.2.2 Objectifs

Il s'agira de quantifier le volume des acquisitions réalisées (nombre d'immeubles acquis, dépenses engagées pour ces acquisitions) et de détailler pour chacune d'entre elles la procédure utilisée qui a conduit à l'acquisition.

### 3.3. Volet immobilier

D'une manière générale, la redynamisation des centres anciens passe par une action sur le bâti existant en différenciant :

- Les stratégies de traitement à l'immeuble par le biais de procédures incitatives ou coercitives,
- Les stratégies de traitement à l'îlot nécessitant une intervention de traitement dédié,
- Sur la commune de Millau, le recyclage des îlots et la réhabilitation des immeubles isolés devra concourir à produire une offre de qualité tant en accession qu'en locatif, pour répondre notamment aux enjeux de mixité sociale et d'équilibre de peuplement décrits précédemment.

**Les projets Anah, en particulier locatifs, devront respecter la réglementation de l'Anah et notamment les orientations des Plans d'Actions Territoriaux annuels.**

#### **Poursuivre le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés par le biais du conventionnement avec et sans travaux**

La production de logements locatifs privés conventionnés sur la commune de Millau dans le cadre de la précédente OPAH-RU a été importante (80 logements). Cette production répond à un besoin avéré et vient compléter l'offre du parc de logements sociaux publics sur le centre ancien.

Un conventionnement systématique des logements est attendu ainsi qu'une exigence de qualité à la fois architecturale et énergétique. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 9 ans minimum (6 ans pour le conventionnement sans travaux). Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m<sup>2</sup> de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement).

Il s'agira par le biais du dispositif d'apporter un conseil global et adapté à l'investissement locatif : appui à la définition de travaux efficaces intégrant des travaux liés à la performance énergétique, ingénierie financière intégrant une approche globale de toutes les aides ou avantages fiscaux disponibles.

Une communication spécifique présentant les avantages du conventionnement sera réalisée auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier.

Un propriétaire de plusieurs logements a été approché durant la phase diagnostic, le parc détenu par ce propriétaire représente un potentiel de réhabilitation. Celui-ci devra être rencontré dès le démarrage de l'opération afin de l'accompagner dans la mise en place d'un plan stratégique patrimonial.

Les logements produits pourront de plus contribuer aux solutions de relogement des occupants de logements insalubres mais aussi des occupants des immeubles situés dans les îlots à restructurer.

Une offre de logements à loyer intermédiaire pourra également être développée dans un objectif de mixité du public. Les projets pouvant prétendre au loyer intermédiaire comporteront à minima 3 logements à raison d'un logement à loyer intermédiaire par tranche de trois logements. Le logement dispose d'une surface habitable fiscale jusqu'à 40 m<sup>2</sup>.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.

Les aides mobilisables par les propriétaires bailleurs sont présentées en annexes.

#### ***Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs :***

***Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition loyers conventionnés, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités, logements créés (Cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).***

#### **Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien et conforter la présence des propriétaires occupants**

Il s'agit de promouvoir l'accession à la propriété à prix maîtrisé ; l'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres



anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter.

Le foncier, bien moins onéreux qu'en périphérie, se présente comme une opportunité pour développer une offre en début de parcours résidentiel. Il s'agira par exemple de renforcer la présence de propriétaires occupants en centre ancien et d'attirer de nouvelles populations qui pourront ainsi bénéficier des nombreux équipements de la commune, le tout dans un environnement où les dynamiques de requalification contribuent à améliorer fortement le cadre de vie.

En plus d'abonder les aides à l'amélioration de l'habitat sur la forte dégradation du bâti et les travaux en sortie d'insalubrité, la Communauté de communes de Millau Grands Causses propose une prime « accession » pour toucher un plus grand nombre de ménages. Le propriétaire s'engage à occuper son logement au titre de résidence principale pendant 6 ans minimum. La subvention est soumise aux plafonds de ressources fixés par l'Anah.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.

Les aides offertes sont présentées en annexes.

**Indicateurs de résultats pour les propriétaires occupants :**

*Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention/prime (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

**Soutenir la transformation d'usage des locaux**

La transformation d'usage des locaux constitue une vraie opportunité pour traiter les locaux vacants ou débloquent un projet global de réhabilitation d'un immeuble. L'objectif est ici de favoriser le développement d'une offre de logements accessibles aux seniors et d'apporter une réponse à l'enjeu de rééquilibre du peuplement vers plus de mixité générationnelle. Il s'agit également de répondre aux besoins des ménages dans un contexte de vieillissement de la population.

La Communauté de communes de Millau Grands Causses abondera les aides de l'Anah.

Les objectifs de réalisation sont détaillés dans l'article 4.

Les aides offertes sont présentées en annexes.

**Indicateurs de résultats pour les propriétaires occupants :**

*Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention/prime (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

**Requalifier les îlots et immeubles les plus dégradés**

L'étude pré-opérationnelle a rendu compte de la prégnance d'un habitat très dégradé voire insalubre dans le centre ancien. La morphologie urbaine de certains secteurs ne se prête pas toujours à une production de logements par simple mobilisation des outils incitatifs et parfois nécessite la recomposition au moins partielle du tissu urbain.

Sur Millau, plusieurs leviers seront mobilisés concomitamment à l'OPAH-RU pour renforcer l'action publique sur un immeuble, un îlot. Ainsi, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui contraint les propriétaires, sous déclaration d'utilité publique, à faire une réhabilitation complète de leur bien sous peine d'expropriation (ou à mettre en œuvre leur droit de délaissement).

Une ORI est en cours. Trois immeubles ont déjà été acquis par la Ville, et font l'objet de recherche de partenariats avec des opérateurs privés et de bailleurs sociaux pour porter les travaux de requalification. Concernant les trois autres immeubles qui font l'objet d'une intention de réaliser les travaux, l'animateur-opérateur apportera son soutien pour les mener à bien. Et en cas de blocage, une solution de mutation pourra être envisagée : soit une acquisition amiable soit une ordonnance d'expropriation.

Par ailleurs, des études de faisabilité sur des immeubles, îlots, relevant d'une intervention publique seront intégrées au suivi-animation de l'OPAH-RU. Ces études visent à apporter des éléments d'appréciation

financière, technique, sociale et juridique qui permettront de recourir aux dispositifs tel que le dispositif RHI/THIRORI ou tout autre procédure jugée appropriée.

De manière générale, ces études devront permettre de déterminer le choix de la procédure la plus adaptée ainsi que les produits de sortie. Elles comprendront en outre :

- Une description technique du bien permettant d'identifier les situations d'insalubrité ou de péril, les procédures de police envisageables,
- Une analyse sociale (occupation, statut d'occupation, profils des ménages),
- Les différents scénarii d'intervention (réhabilitation / démolition, relogement, ...) avec les conditions de passages à l'opérationnel,
- Une programmation des produits de sorties : les surfaces, le nombre et la typologie des logements, la caractérisation des produits (accession, locatif social, ...) pour chacun des scénarii,
- Un pré-bilan opérationnel ; estimation des coûts des travaux, les financements mobilisables (RHI/THIRORI, ...).

Elles peuvent ainsi avoir pour objectif d'étudier les conditions d'éligibilité du projet aux financements RHI/THIRORI de l'Anah. Dans ce cas de figure, il est attendu que l'étude de faisabilité permette d'aboutir à l'élaboration du dossier de demande d'éligibilité auprès de la CNLHI.

***Indicateurs de résultats pour la requalification des îlots et immeubles dégradés :***

*Nombre d'études de faisabilités et les dispositifs mis en place.*

*Nombre d'immeubles traités classés selon la procédure utilisée, nombre de logements financés, montant des subventions mobilisées, caractéristiques des logements financés (typologie, superficie, niveau de loyer si logement locatif).*

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

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

870 logements sont identifiés comme potentiellement indignes. 85 % de ce parc, soit 739 logements, se situent sur la ville de Millau avec une forte concentration au nord de son centre ancien. Durant la précédente OPAH-RU, seuls 15 signalements ont fait l'objet d'une pré-visite alors que le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) enregistre entre 2012 et 2018, 105 signalements situés sur le territoire de la Communauté de communes de Millau Grands Causses, dont 99 étaient situés sur la commune de Millau.

**La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu pour le territoire au regard du potentiel identifié.**

Sur ce volet, l'étude pré-opérationnelle pose le constat d'une action peu structurée localement avec des résultats de traitement de l'habitat dégradé peu élevés au regard des objectifs, une insuffisance dans le repérage des situations, une faible mobilisation des partenaires, des procédures peu mobilisées et une absence de lien avec le PDLHI.

Ce volet d'action de l'OPAH-RU a pour objet de :

- Améliorer le repérage et la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- Mobiliser les services sociaux, les intervenants à domicile, dans l'identification des situations (mise en place d'actions de sensibilisation...),
- Mettre en place un partenariat étroit avec le PDLHI,
- Apporter une réponse adaptée et partenariale,
- Favoriser la réalisation de travaux pérennes.

**La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé comme action prioritaire**

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera sur les actions et outils en place et particulièrement sur le PDLHI et sur le service de la ville de Millau. Elle sera renforcée par la création d'un

comité local de l'habitat indigne. Ainsi, il s'agira pour la Communauté de communes de Millau Grands Causses de mettre en place un partenariat de lutte contre l'habitat indigne réunissant tous les acteurs concernés (ARS, CAF, DDT, DDCSPP, secrétariat du PDLHI, Conseil départemental, CCAS, ADIL, les communes, ...) pour assurer le suivi des situations d'habitat indigne, définir les modes opératoires de traitement (action incitative, prise d'arrêtés, réalisation de travaux d'office, actions curatives), favoriser le relogement des ménages concernés, ...

L'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé reposera sur une démarche graduée et un traitement global complexe, en fonction des différentes procédures réglementaires, techniques, financières et sociales, en effectuant :

- Un repérage et recensement des logements dégradés (au sens large du terme) par le biais d'un guichet unique qui centralise les plaintes et demandes,
- Un pré-diagnostic préalable pour déterminer le degré de dégradation et l'orientation des désordres,
- Une expertise technique dans les situations d'insalubrité ou de péril des bâtiments ainsi que le bilan social des occupants concernés,
- Une orientation et un choix du dispositif de traitement suivant le résultat de l'expertise,
- Un suivi social par les services sociaux et une recherche et gestion de relogement selon les cas,
- Un appui au suivi des procédures coercitives par l'animateur-opérateur,
- Une vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits,
- En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les propriétaires, il pourra s'avérer nécessaire, si danger pour la sécurité ou la salubrité, de notifier des arrêtés de péril pris par la commune, ou d'insalubrité par le préfet, et d'enclencher des travaux d'office, le cas échéant, pour lesquels l'animateur-opérateur accompagnera la ville dans la subvention Anah appropriée.

**En liaison avec l'instance locale, toute demande de visite et de diagnostic de logement suite à un signalement du PDLHI sera effectué par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU sous un délai d'un mois. Cette prestation est incluse par la part de financement amenée par l'Anah au titre de l'ingénierie.**

Cette démarche, qui évolue en lien avec le propriétaire de l'incitatif au coercitif si nécessaire, fera l'objet d'une coordination entre les différents acteurs intervenants sur cette problématique et d'un pilotage global par le Comité de lutte contre l'habitat indigne.

Ce comité traitera conjointement les situations de l'OPAH et de l'OPAH-RU du périmètre ORT de la ville Millau, objet de la présente convention.

Les situations rencontrées constitueront un potentiel de logements à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU. Dès le démarrage du dispositif d'amélioration de l'habitat, la Communauté de communes de Millau Grands Causses et l'animateur-opérateur établiront un tableau de bord pour assurer un suivi fin des situations dans le temps avec une déclinaison des actions à engager et réaliser sur chaque immeuble : prise d'arrêtés de péril, engagement des travaux d'office, hébergement et recouvrement des travaux d'office et frais de relogement.

**- Pour les propriétaires occupants :**

Il s'agit de traiter les logements en situation d'insalubrité ou de péril, très dégradés ou vétustes, soit par des travaux de remise aux normes ou de mise en sécurité, soit, lorsque c'est nécessaire, par des travaux plus importants de réhabilitation. Il conviendra notamment de :

- Mobiliser les partenaires (CAF, MSA, travailleurs sociaux, CCAS, ...) et les communes pour identifier les situations,
- Communiquer sur les aides financières du dispositif,
- Rechercher des financements complémentaires pour favoriser l'aboutissement des travaux (Fondation Abbé Pierre, Caisses de retraite, ...),
- Accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation : préconisations de travaux, estimation des coûts, plan de financement, aide au montage des dossiers de demandes de financement, ...

#### - Pour les situations locatives

L'OPAH-RU devra permettre de mieux repérer et traiter les logements locatifs occupés nécessitant des travaux lourds ou urgents pour la santé et la sécurité des occupants. L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU devra :

- Développer le repérage des situations : mobilisation des partenaires intervenant aux domiciles des ménages, communication spécifique, repérage de terrain, ...
- Réaliser les visites de logements : établir des pré-diagnostic des désordres du logement,
- Etablir des préconisations de travaux au propriétaire, et informer des aides financières, proposer un plan de financement,
- Identifier la volonté et les capacités du propriétaire à porter un projet de travaux lourds,
- Accompagner le propriétaire dans le montage des dossiers de demande de financement,
- Mobiliser les procédures en fonction des situations,
- Accompagner les communes dans l'exercice de leur pouvoir de police,
- Identifier les besoins en hébergement, relogement.

Il est attendu de l'animateur-opérateur un conseil et un accompagnement des propriétaires principaux de logements locatifs dont l'état dégradé, indigne ou non décent, nécessiterait des travaux programmés et phasés de remise en état. Il reviendra à l'animateur-opérateur d'être pro-actif avec ces propriétaires en les sensibilisant à l'intérêt de l'OPAH-RU et en leur donnant toutes les informations nécessaires de nature technique, administrative, juridique et financière pour la remise en état de leur parc.

#### La problématique de relogement des occupants concernés par les procédures

La mise en œuvre de procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne (péril, insalubrité, aménagement d'îlot) peut générer des besoins de relogement des ménages concernés. Si le relogement incombe au propriétaire du logement sous procédure LHI, la collectivité doit être en mesure de mettre en place une stratégie de relogement pour se substituer au bailleur défaillant.

Ainsi, lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants (Article L521-3-2 III du code de l'habitation et de la construction). Ainsi, en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, l'établissement public intercommunal, maître d'ouvrage de l'opération programmée, doit assurer de manière opérationnelle le relogement des occupants du logement frappé d'insalubrité. A ce titre, l'animateur-opérateur retenu pour assurer le suivi animation de cette OPAH-RU devra rechercher autant que de besoin des logements adaptés aux familles concernées par des procédures d'insalubrité nécessitant un hébergement.

La mise en œuvre du relogement passe par 3 étapes clés mobilisant différents acteurs :

- La négociation des partenariats pour mobiliser l'offre,
- La phase de diagnostic social puis d'accompagnement au relogement (construction du projet de relogement avec le ménage),
- La conduite opérationnelle (trouver un logement convenant au ménage, organiser un déménagement...).

Il est difficile d'estimer les éventuels relogements à réaliser dans le cadre des procédures diffuses (péril, insalubrité). La conduite opérationnelle du relogement requiert donc un maximum de souplesse et de réactivité : si on estime à 40 % la part des propriétaires défaillants dans le relogement, il faudra envisager de pouvoir reloger de manière temporaire ou définitive en moyenne 4 ménages par an.

Le relogement incombant légalement au propriétaire, tous les moyens à faire exécuter cette obligation par le bailleur seront recherchés. L'astreinte administrative en cas de manquement aux obligations de relogement du propriétaire constitue un outil à mobiliser. Cependant la collectivité doit prévoir de se

substituer aux propriétaires défailants, en particulier lorsque le relogement constitue un caractère d'urgence (péril imminent notamment). La Communauté de communes de Millau Grands Causses devra ensuite recouvrer les dépenses auprès du bailleur. Pour permettre le relogement des occupants, la Communauté de communes de Millau Grands Causses peut s'appuyer sur :

- La prise en charge de nuitées d'hôtel (relogement urgent),
- La mobilisation de son contingent réservataire dans le parc social,
- La production de logements conventionnés des OPAH.

Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite également d'héberger les occupants, notamment lorsque l'autorité publique doit se substituer aux propriétaires défailants pour exécuter des travaux d'office. De la même manière que pour le relogement, des solutions permettant d'héberger des occupants pendant la durée des travaux de remise en état seront recherchées notamment dans le volume de logements tiroirs propriétés de la commune existant ou à développer.

**Dans le cadre du suivi animation l'opérateur aura pour missions de :**

- Organiser le repérage des logements indignes,
- Mobiliser le partenariat et les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne,
- Établir un montage financier prévisionnel permettant à chaque propriétaire bailleur d'effectuer son choix et d'apprécier le cas échéant les conséquences des travaux pour ses locataires compte tenu des futurs loyers prévisionnels et des aides à la personne correspondante,
- Réaliser un diagnostic social des occupants et orienter les demandes de relogements,
- Examiner avec les propriétaires les solutions à apporter pour le maintien sur place des occupants ou leur relogement temporaire ou définitif,
- Participer et animer l'instance de suivi qu'est le Comité de lutte contre l'habitat indigne, auquel l'ARS, la DDT, la DDCSPP, la CAF, le CCAS et d'autres partenaires pourront être invités,
- Assurer le suivi de traitement des signalements,
- Sensibiliser les élus par de l'information et formation aux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, non décent, et très dégradé,
- Proposer des solutions préventives et notamment l'opportunité ou non, de développer le permis de louer,
- Identifier et sensibiliser les propriétaires de logements locatifs loués en mauvais état et les accompagner vers une démarche de remise en état de leur parc,
- Identifier les secteurs pouvant bénéficier d'une procédure de RHI/THIRORI et accompagner la collectivité dans ses démarches (cf. études de faisabilité),
- Accompagner la commune et/ou l'État dans la recherche de solutions d'hébergement en cas de réalisation de travaux d'office.

**Une étroite collaboration avec le PDLHI et le service de la Ville de Millau devra être initiée, de même que le partenariat avec l'ARS, la DDT, la DDCSPP et la CAF devra être renforcé.**

### **3.4.2 Objectifs**

Les objectifs quantitatifs sont détaillés dans l'article 4 de la convention.  
Les aides proposées sont présentées en annexes.

***Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne :***

***Nombre de situations traitées y compris les logements insalubres même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention.***

***Nombre d'accompagnements sociaux réalisés (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).***

***Nombre et pourcentage des signalements du PDLHI, et du comité local.***

### 3.5. Volet copropriétés en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés en difficulté sont un enjeu fort sur le centre ancien de Millau. Leur traitement doit permettre de les organiser et de les redresser, tant sur le plan financier que sur le volet gestion, et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.

50 copropriétés ont été identifiées sur le périmètre ORT de la ville de Millau représentant 252 logements. L'évaluation de la vulnérabilité globale issue de l'approche statistique révèle que ces copropriétés présentent un indice de vulnérabilité compris entre 14 et 15.



Indice de fragilité de l'offre : construction < 1975, classes cadastrales 6/7/8, part des logements vacants.

Indice de fragilité sociale : part des ménages à bas revenus, part des propriétaires âgés de + de 75 ans, part des PO, taux d'équipement inférieur à la référence, proximité des QPV.

Indicateur du marché immobilier : part de logements mutés sur trois ans, positionnement du prix de vente moyen par rapport aux prix de vente communal.

Par ailleurs, l'analyse du registre des copropriétés fait état de :

- 27 copropriétés sur les 50 ne sont pas inscrites au registre,
- 8 d'entre elles font mention d'un taux d'impayé important.

Le détail des indices pour chaque copropriété ainsi que les précisions apportées par le registre des copropriétés est joint en annexe.

Au regard de ces éléments, il apparaît donc nécessaire voire indispensable que dès le démarrage de l'opération, les syndics professionnels, bénévoles et conseils syndicaux fassent l'objet d'une démarche proactive. Il s'agira pour l'animateur-opérateur de rencontrer ces acteurs afin de présenter les aides aux travaux, et rappeler les obligations légales en matière d'immatriculation des copropriétés au registre national. Et au-delà, d'organiser des actions afin d'informer et de former les copropriétaires sur la gestion d'une copropriété : règles de fonctionnement, maîtrise des charges, traitement et prévention des impayés, fonds de travaux, etc.

Afin de les inciter à réaliser les travaux, l'animateur-opérateur réalisera un diagnostic de la copropriété qui comprendra une analyse de la gestion et de fonctionnement de l'immeuble, l'analyse sociale et le statut d'occupation, et une analyse du bâti. Ce diagnostic sera complété par une estimation des travaux, et des quotes-parts des copropriétaires.

Pour favoriser la réalisation des travaux, l'animateur-opérateur assistera la copropriété dans le montage des dossiers de subventions et dans la mise en œuvre des travaux.

Afin de concourir à la dynamisation et la requalification des secteurs ciblés décrits dans le volet urbain, l'animation priorisera au démarrage de l'opération et durant les deux premières années, les copropriétés situées sur ces secteurs.

Dans un deuxième temps, l'animateur-opérateur concentrera son animation sur les copropriétés qui cumulent indice de vulnérabilité fort, non inscription au registre des copropriétés et impayés.

Cependant, si lors des actions de sensibilisations auprès des copropriétaires, des volontés de réaliser des travaux émergeaient des copropriétés ciblées comme prioritaires, l'animateur-opérateur assurera sa mission d'accompagnement.

Le volet copropriétés en difficulté devra permettre d'accompagner les copropriétés pour s'organiser et avoir une gestion saine, afin d'anticiper la dégradation des parties communes. L'animateur-opérateur d'OPAH-RU pourra également accompagner la copropriété dans l'obligation légale d'immatriculation au sein du registre national géré par l'Anah.

#### **La mobilisation des professionnels : syndics professionnels, agents immobiliers, notaires**

La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable à terme, notamment quant à la nécessité de mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux.

#### **Une information et un conseil technique, financier et juridique dédié aux copropriétaires et aux syndics bénévoles**

Cette action est un préalable indispensable afin d'informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, et sur la nécessité ainsi que les solutions pour s'organiser. En étroite collaboration avec l'ADIL, elle s'appuiera sur :

- L'analyse des documents juridiques et comptables de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, annexes comptables), le contrat d'assurance multirisques immeuble et l'inscription sur le registre national des copropriétés. En l'absence de structuration juridique de la copropriété, l'animateur-opérateur accompagnera les copropriétaires dans les démarches nécessaires en apportant un conseil juridique personnalisé. Dans les cas les plus complexes, la désignation d'un administrateur provisoire pourra s'avérer nécessaire. La procédure de désignation pourra s'effectuer à l'initiative d'un copropriétaire ou bien de la commune.
- L'aide au redressement de l'Anah pourra être mobilisée pour soutenir financièrement les copropriétés les plus fragiles dans leurs dépenses afférentes à leur organisation (géomètre, avocat, notaire...).
- La mise en œuvre d'un conseil technique, financier (aide au redressement notamment) et juridique spécifique.
- Le développement de formations à destination des copropriétaires et leurs représentants.

#### **Poursuivre l'animation de l'ORI et renforcer l'accompagnement des copropriétés pour les mettre en situation de réaliser les travaux**

##### **Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril**

En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les copropriétaires, il pourra s'avérer nécessaire, en cas de danger pour la sécurité des parties communes, que les communes notifient des arrêtés de péril.

Si la copropriété concernée par la procédure n'est pas organisée, la commune formulera une requête auprès du Tribunal de Grande Instance de Toulouse pour faire nommer un administrateur provisoire pour structurer la copropriété et mettre en œuvre les travaux prescrits dans l'arrêté.

En cas de manquement de la copropriété dans ses obligations à engager les travaux prescrits dans l'arrêté, la commune pourra engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office. Si les travaux sont prescrits par un arrêté de péril ordinaire, la commune pourra bénéficier d'une subvention de l'Anah au titre de l'engagement de travaux d'office.

L'animateur conseillera et accompagnera les démarches entreprises par les collectivités compétentes au titre du péril et des différentes procédures mises en place, en particulier pour les relogements et les hébergements le cas échéant.

### 3.5.2. Objectifs

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

Les aides offertes sont présentées en annexes.

Une liste des immeubles en copropriété identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme étant en difficulté est proposée en annexe. Ces copropriétés seront informées du dispositif financier de l'Anah et de la Communauté de communes de Millau Grands Causses.

Il sera demandé à l'opérateur de réaliser un minimum de 5 diagnostics multicritères synthétiques la première et la deuxième année de l'opération, permettant d'identifier les points de blocages.

Parmi les copropriétés, cinq sont identifiées pour une intervention immédiate au regard de leur fragilité et de leur localisation (proximité des secteurs d'aménagement). Pour ces copropriétés, l'opérateur réalisera un diagnostic multicritère synthétique. Celui-ci comprendra une analyse de la gestion, du fonctionnement, de l'occupation, et un diagnostic technique. Ce diagnostic devra permettre d'identifier les points de blocages, les dysfonctionnements et les leviers pour élaborer une stratégie d'intervention et les conditions pour assurer un redressement de la copropriété.

Les copropriétés concernées :

- la copropriété 5 rue Bernard Lauret, frappée d'un arrêté de péril avec ITH,
- la copropriété, 18 rue Paul Bonhomme,
- la copropriété 6 place Emma Calvé,
- la copropriété 11 rue de la Capelle,
- la copropriété 17 rue du Général Thilorier,

L'opérateur sera chargé de mettre en place un tableau de bord de suivi des copropriétés qui, au-delà des indicateurs quantitatifs, permettra une analyse qualitative, à savoir : les actions mises en place, l'implication et la mobilisation des copropriétaires, des syndicats, les éléments de blocages, les leviers, ...

#### ***Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées :***

*Nombre de diagnostics établis et de situations traitées (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).*

*Nombre d'opérations de formation et de sensibilisation.*

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

50 % des résidences principales de la ville de Millau, soit environ 5 289 logements, sont potentiellement énergivores avec une forte concentration de ces logements sur le périmètre ORT.

L'enjeu sera de sensibiliser leurs propriétaires afin de les encourager à réaliser des travaux de performances énergétiques ambitieux : d'une part pour favoriser la maîtrise des charges, d'autre part pour améliorer le confort thermique.

Les copropriétés identifiées comme énergivores suite aux audits du PNRGC dans le cadre de TEPCV feront l'objet d'un réexamen et d'une mise en jour en vue d'une éventuelle demande de subvention au titre de la rénovation thermique.

Durant la durée de l'opération, l'animateur-opérateur accompagnera toutes les démarches de l'Etat et de ses partenaires, qui viseront à renforcer localement la transition énergétique, notamment vers les propriétaires privés.

Dans le cadre de ce volet, l'animateur-opérateur développera un étroit partenariat avec le Syndicat mixte du Parc Naturel Régional des Grands Causses qui est engagé dans une démarche territoriale autour des enjeux énergétiques et qui coordonne la politique de transition énergétique engagée par la Région. Il anime également le PCAET. Pour se faire, le PNRGC souhaite entreprendre des actions de rénovation énergétique des façades de monopropriétés et de copropriétés avec pour objectif des gains énergétiques de plus de 40 %. C'est aussi mettre en place un guichet unique d'informations via une plateforme et animer les réseaux



de professionnels du bâtiment intervenant dans la rénovation des logements. Ce programme d'actions s'inscrit dans le cadre de la délégation de service publique intitulé « **Service Public Intégré de la Rénovation Énergétique** ».

Au-delà d'intervenir auprès des communes pour la rénovation énergétique des bâtiments publics, le PNRGC intervient également auprès des particuliers en réalisant des audits énergétiques, et en les accompagnant dans le choix des entreprises, du mode de chauffage, des études, du plan de financement... Il intervient également auprès du public en menant des actions de sensibilisation aux enjeux de la transition énergétique, et des actions d'éducation aux éco-gestes et aux comportements économes.

L'animateur-opérateur développera à son tour des actions de sensibilisation sur la thématique énergétique (grand public, artisans) déclinées au contexte d'intervention (sur la question de la rénovation énergétique en site patrimonial par exemple). Une collaboration étroite avec le PNRGC devra être engagée pour veiller à la complémentarité des actions.

### **3.6.1. Le repérage des situations de précarité énergétique**

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Informer en amont et repérer les ménages occupants en situation de précarité énergétique en mobilisant les différents partenaires (mairies, services sociaux, ADIL, ...). Les artisans seront réaffirmés comme vecteur de contacts notamment de propriétaires occupants,
- Délivrer un conseil préalable en performance énergétique afin de permettre aux demandeurs de prévoir des travaux adaptés et conformes aux exigences de la réglementation,
- Délivrer un conseil et un accompagnement spécifique pour la maîtrise de l'énergie,
- Encourager vers plus de performances énergétiques et la réalisation de travaux performants : réaliser des évaluations énergétiques, l'établissement de scénarios de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique,
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire, dans le cadre du label Eco-Artisans en partenariat avec la CAPEB et Pro de la Performance Énergétique avec la FFB afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable,
- Proposer des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus (auprès du conseil municipal...). L'animateur-opérateur devra être pro-actif en la matière,
- Mener des actions de repérages d'immeubles en copropriété qui nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique en parties communes.
- Participer si nécessaire avec la maîtrise d'ouvrage aux nouveaux dispositifs qui pourraient être mis en place par l'Etat et la Région avec leurs différents partenaires institutionnels dans la lutte contre la précarité énergétique et en soutien à la reprise économique.

Par ailleurs, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets « Autonomie de la personne » un programme de travaux lié aux économies d'énergie.

#### **La prime « Habiter Mieux » de l'Anah**

En partenariat avec les institutions et techniciens concernés, l'équipe opérationnelle devra assurer la promotion, auprès des propriétaires bailleurs, des propriétaires occupants et des syndicats de copropriétés, de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'équipe d'animation devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergie, prioriser ces travaux et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de

chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et / ou sa mise à la terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Par ailleurs, rappelons ici que des actions d'accompagnement collectif pourront également être dispensées pour sensibiliser les occupants à l'adoption d'un comportement qui soit le plus économe possible en énergie.

Les propriétaires occupants seront incités à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et encouragés vers des performances énergétiques plus ambitieuses. Pour bénéficier des aides, en sus de la performance énergétique après travaux, ils devront justifier de la réalisation d'un gain énergétique d'au moins 25%, et un gain énergétique à 35 % sera visé autant que possible. Les propriétaires pourront bénéficier de la prime « Habiter Mieux », soit s'ils réalisent des travaux tournés exclusivement vers les économies d'énergie, soit s'ils s'engagent dans tout autre projet de travaux sur logement dégradé leur permettant par ailleurs de justifier du gain et de la performance énergétique requis.

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%.

#### **L'Eco-chèque logement de la Région Occitanie**

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région Occitanie porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'Eco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux.

Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires Eco-chèque et reconnus garant de l'environnement (RGE) :

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'Eco-chèque logement est de 1 500 €,
- Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'Eco-chèque logement est de 1 000 €.

L'Eco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des Eco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif « Habiter Mieux » devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

### **3.6.2 Objectifs**

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

Les aides offertes sont présentées en annexes.

**Indicateurs de résultats pour le volet énergie et précarité énergétique :**

Nombre de DPE réalisés.

Nombre de dossiers engagés, montant des aides publiques mobilisé et gain énergétique moyen atteint en sortie d'opération (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).

Nombre et montant des aides attribuées par Action Logement dans le cadre du PIV avec une intervention de l'Anah ou isolées.

Comparaison des résultats atteints avec ceux du dispositif Maprimerénov.

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

#### 3.7.1. Descriptif du dispositif

Dans un contexte de vieillissement de la population (35 % de la population est âgée de 60 ans et plus en 2016), il convient d'apporter une réponse aux besoins en adaptation des logements à la perte de mobilité et/ou au handicap. Le maintien à domicile est un enjeu majeur pour le territoire.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Informer les personnes âgées et/ou handicapées sur les possibilités du maintien à domicile et mettre en place une coordination avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires,
- Réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage,
- Élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement,
- Assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires,
- Assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet et ce jusqu'à la réception et le contrôle des travaux,
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former les artisans au conseil préalable.

#### 3.7.2. Objectifs

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

Les aides offertes sont présentées en annexes.

**Indicateurs de résultats pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :**

Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention (cf. 7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs).

Nombre de subventions engagées dans le cadre du PIV combinées avec une intervention de l'Anah ou isolées.

### 3.8. Volet social

Ce volet est transversal aux différentes thématiques de l'OPAH-RU, avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement, que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort, voire de la dégradation du bâti.

Ce volet répond à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPA-RU, un accompagnement ciblé permettant de :

- Accompagner le propriétaire dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement,
- S'inscrire dans une démarche globale d'accompagnement qui appréhende l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages en identifiant les besoins dépassant le strict cadre du projet de travaux et de demandes de subventions,

- Mobiliser les différents dispositifs et partenaires pour apporter une réponse adaptée (bail à réhabilitation, FSL, accompagnement éducatif, ...).

En outre, sur la thématique de l'habitat indigne, il s'agira de :

- Etablir un diagnostic social des ménages : composition du ménage, ressources, charges, besoins en logement, ...
- Mobiliser le partenariat pour l'évaluation de la situation et la recherche de solutions adaptées : CCAS, Conseil départemental, ...
- Apporter un appui juridique en lien étroit avec l'ADIL,
- Informer et sensibiliser les ménages sur leurs droits et obligations notamment en matière de paiement de loyers et de charges,
- Assurer la médiation avec le propriétaire,
- Accompagner les ménages au logement dans le cadre des procédures d'habitat indigne.

L'accompagnement social sera conduit par l'animateur-opérateur d'OPAH-RU, en lien avec les services sociaux du territoire et les partenaires de la Communauté de communes de Millau Grands Causses : l'État, l'Anah, le Conseil départemental, la CAF, l'ARS, le CCAS, Point info Senior, .... Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'animateur-opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

**Indicateurs de résultats pour le volet social :**  
**Nombre de ménages identifiés et accompagnés.**

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1. Descriptif du dispositif

Située dans un cadre de vie caractérisé par une richesse paysagère, la Ville de Millau, Ville d'Art et d'Histoire, possède un patrimoine historique et architectural riche et varié, avec notamment le théâtre de la Maison du Peuple, la tour des rois d'Aragon et le beffroi, l'église Notre-Dame de l'Espinasse, le lavoir de l'Ayrolle, les hôtels particuliers, la Halle, ...

Le patrimoine est un véritable levier pour la requalification des centres anciens dans la mesure où leur embellissement contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement leur image.

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti du centre ancien de Millau. Les actions entreprises répondent donc à un double objectif : la réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, etc.) et des réglementations d'urbanisme (PLUi-HD, périmètre de protection des monuments historiques), et la lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise de charges des occupants.

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leurs projets, et s'engage à travailler en relation étroite avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE, ...).

L'élaboration d'un règlement « d'actions façades et vitrines » prévu dès le démarrage de l'OPAH-RU est l'un des outils qui s'inscrit dans cette ambition. La délivrance de conseil architectural et la communication sur le patrimoine constitueront l'un des volets de l'intervention.

Des campagnes de ravalement renforcées ou obligatoires de façades pourront être lancées sur certains axes par la Communauté de communes de Millau Grands Causses. Ces campagnes permettent d'accompagner plus fortement la dynamique de requalification impulsée sur les espaces publics. Ces campagnes nécessitent une ingénierie spécifique avec un portage politique fort.

La prise en compte du patrimoine sera effective pour l'ensemble des projets accompagnés par l'OPAH-RU. Les propriétaires seront par ailleurs accompagnés par l'animateur-opérateur pour les demandes d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

**Indicateur de résultats pour le volet patrimonial et environnemental :**

*Nombre d'immeubles ayant cumulé opération façades et rénovation intérieure avec l'Anah et /ou AL.*

### **3.10. Volet économique et développement territorial**

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur le territoire.

En effet, l'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces nouveaux marchés représenteront d'importantes retombées pour l'artisanat local, avec des conséquences positives sur l'économie et l'emploi dans le secteur du bâtiment. Une action de communication en direction des entreprises sera mise en place afin de les informer du dispositif de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de développer l'offre locative qui va induire l'arrivée de nouvelles populations et participera, toutes proportions gardées, à la redynamisation des commerces et services de proximité et à l'attractivité du territoire.

Des actions de développement seront menées dans le cadre du programme ACV qui seront coordonnées avec les actions de l'OPAH-RU.

**Indicateur de résultats pour le volet économique et développement territorial :**

*Pourcentage d'intervention d'artisans et d'entreprises locales.*

### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les objectifs globaux sont évalués à 214 logements répartis comme suit :

- 53 logements occupés par leur propriétaire,
- 81 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 80 logements situés en copropriétés.

## Objectifs quantitatifs de réalisation de logements sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>53</b>
• dont travaux lourds ou très dégradés ou indignes	4	5	4	4	3	20
• dont accédant à la propriété	2	2	2	2	2	10
• dont travaux d'amélioration de la sécurité et salubrité		1	1	1		3
• dont travaux pour l'autonomie de la personne	2	3	2	2	1	10
• dont travaux de sortie de précarité énergétique		1	1	1		3
• dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	3	4	4	3	3	17
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>81</b>
• dont travaux lourds, très dégradés ou indignes	7	8	8	8	6	37
• dont travaux d'amélioration de la sécurité et salubrité		1	1			2
• dont travaux dégradés ou suite procédure RSD, non décence	5	6	6	5	5	27
• dont transformation d'usage	2	2	3	2	2	11
• dont travaux de sortie de précarité énergétique		1	1			2
• dont travaux d'amélioration de la performance énergétique		1	1			2
<b>Logements « Habiter Mieux »</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>105</b>
• dont Propriétaires occupants	7	9	9	9	6	40
• dont Propriétaires bailleurs	11	15	16	13	10	65
<b>Copropriétés en nombre de logements</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>80</b>
• dont Mesure prescrites au titre de l'habitat indigne (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, saturnisme)	1	4	4	4	2	15
• dont travaux réalisés sur un immeuble situé sur un périmètre volet copropriétés dégradées (sans arrêté dégradation moyenne à très importante)	6	12	12	12	8	50
• Travaux urgents	2	2	2	2	2	10
• Administration provisoire	1	1	1	1	1	5

## Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires

### Article 5 – Financements des partenaires de l’opération

#### 5.1. Financements de l’Anah

##### 5.1.1. Règles d’application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions, dont la politique départementale déclinée chaque année dans le Plan d'Action Territorial.

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

Les règles de calcul des aides financières de l'Anah au moment de la signature de la convention sont récapitulées en annexe.

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement (AE) de l’Anah pour l’opération sont de **3 336 700 €**, selon l’échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	<b>Total</b>
AE prévisionnels	668 340 €	668 340 €	668 340 €	668 340 €	668 340 €	<b>3 341 700 €</b>
Dont aides aux travaux	600 084 €	600 084 €	600 084 €	600 084 €	600 084 €	<b>3 000 420</b>
Dont aides à l’ingénierie	68 256 €	68 256 €	68 256 €	68 256 €	68 256 €	<b>341 280 €</b>

Les aides aux travaux comprennent l’ensemble des subventions Anah dédiées y compris les primes « Habiter mieux ».

L’aide à l’ingénierie inclut en particulier le coût des visites et des diagnostics des logements indignes qui devront être réalisés par l’animateur à la demande du PDLHI, sur la base des signalements établis ainsi que l’organisation des éventuels hébergements.

## 5.2. Financements de la Communauté de communes de Millau Grands Causses

### 5.2.1. Règles d'application

#### Propriétaires occupants :

- **Travaux lourds, logements indigne ou très dégradé**

Propriétaire occupant très modeste : 25 % des travaux plafonnés à 50 000 €.

Propriétaire modeste : 15 % des travaux plafonnés à 50 000 €.

Abondement d'une prime de 2 000 € si le programme de travaux bénéficie de la prime Habiter Mieux.

- **Travaux de sortie de précarité énergétique**

Une prime de 2 000 €.

- **Accédant à la propriété**

Une prime de 5 000 €.

#### Propriétaires bailleurs :

- **Travaux lourds, logements indignes ou très dégradés**

10 % des travaux plafonnés à 1 000 € le m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> (LCTS, LCS).

- **Travaux d'amélioration de logement dégradé ou suite à procédure RSD ou contrôle décence**

10 % des travaux plafonnés à 750 € le m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> (LCTS, LCS).

- **Travaux de transformation d'usage**

10 % des travaux plafonnés à 750 € le m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> (LCTS, LCS).

#### Copropriétés :

- **Travaux dans le cadre de mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne**

5 % du montant des travaux.

- **Travaux réalisés sur un immeuble situé sur le périmètre volet copropriété dégradée**

5 % du montant des travaux.

- **Administration provisoire**

5 % du montant des travaux.

### 5.2.2. Montant prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 056 420 € €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	211 284 €	211 284 €	211 284 €	211 284 €	211 284 €	<b>1 056 420 €</b>
Dont aides aux travaux	157 200 €	157 200 €	157 200 €	157 200 €	157 200 €	<b>786 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	54 084 €	54 084 €	54 084 €	54 084 €	54 084 €	<b>270 420 €</b>



### 5.3. Financements de la ville de Millau

La Ville de Millau abondera les aides de la Communauté de communes Millau Grands Causses en direction des propriétaires accédants soit une prime complémentaire de 5 000€. Ceci afin de favoriser l'installation de nouveaux ménages sur son centre ancien et conforter ainsi la présence de propriétaires occupants. Elle participera également au financement des études de faisabilités à même hauteur que la Communauté de communes.

#### 5.3.1. Montant prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Ville de Millau pour l'opération sont de **60 500 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	13 500 €	11 750 €	11 750 €	11 750 €	11 750 €	<b>60 500 €</b>
Dont primes accédant	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>
Dont Etude de faisabilité	3 500 €	1 750 €	1 750 €	1 750 €	1 750 €	<b>10 500 €</b>

### 5.4. Financements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts et Consignations, acteur historique de la politique de la ville, dans le cadre de la Banque des Territoires, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre de l'OPAH-RU de la Communauté de communes de Millau Grands Causses. La Banque des Territoires pourra intervenir en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH-RU de la Communauté de communes de Millau Grands Causses dans une limite de 25 % du montant HT de la mission et à même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

La Banque des Territoires pourra également cofinancer si nécessaire des études préalables et pré-opérationnelles de restructuration urbaine complémentaires :

- Etudes et diagnostics préalables OPAH-RU (incluant volet THIRORI et procédure de DUP) et PDS (Plan de sauvegarde copros),
- Etude RHI – constitution de dossier DUP ;

Les modalités d'intervention de la Banque des Territoires seront précisées dans des conventions à signer entre la Banque des Territoires et le maître d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents et des enveloppes disponibles.

### 5.5. Financements de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région Occitanie porte l'ambition de devenir la première région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée en matière d'amélioration de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée intervient pour les

travaux d'économies d'énergie dans les logements permettant d'atteindre un gain d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants, et 35 % pour les propriétaires bailleurs, sur les consommations énergétiques après travaux. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE).

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de 1 500 € ;
- Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 € par logement.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **6.1. L'accompagnement d'Action Logement**

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

#### **Pour les propriétaires bailleurs :**

- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass<sup>®</sup>, les dispositifs Mobili-Pass<sup>®</sup> et Mobili-Jeunes<sup>®</sup>.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE<sup>®</sup>: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) :**

- Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser de maîtriser la facture énergétique, d'améliorer le confort des logements des locataires et de valoriser les logements des propriétaires bailleurs salariés d'entreprises du secteur privé (ou logeant des salariés d'entreprises du secteur privé). Les logements doivent être situés soit en zone B2 ou C soit dans une commune du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
  - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
  - Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les locataires
- **Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de MILLAU**, Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de :
- Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation **d'immeubles entiers**, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.
  - Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de MILLAU éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :
    - Soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
    - Soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L303-2-1 du CCH.
  - Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération ;
  - **Contreparties** : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.
  - Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

**Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :**

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)**

- Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique et d'améliorer le confort du logement des propriétaires occupants salariés d'entreprises du secteur privé. Les logements doivent être situés en zone B2 ou C ou dans une des communes du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
- Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
- Les logements objets des travaux doivent être occupés à titre de résidence principale par les propriétaires.

**Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :**

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

## **6.2. Les engagements de la SACICAP Sud Massif Central**

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire.

La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive. Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale.

La SACICAP Sud Massif Central, au regard des éléments transmis par le ou les animateur-opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

Par convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018, les 52 SACICAP se sont, collectivement et pour une durée de 5 ans, engagées à poursuivre, par leur activité « Missions Sociales », leur action permettant de favoriser le financement des travaux des logements des ménages sous conditions de ressources Anah, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires

locaux. Elles s'engagent aussi à plafonner sous forme de prêts collectifs les subventions accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'urgence et de mise en sécurisation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

**La SACICAP Sud Massif Central apporte des financements sans frais :**

- Avance des subventions accordées par l'Anah et/ou les collectivités territoriales,
- Prêts sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à charge du bénéficiaire après déduction des différentes aides.

**Les bénéficiaires :**

Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale. Pour être éligibles au financement « Missions sociales » de la SACICAP, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

Les aides de la SACICAP viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- Le soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées,
- La sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé,
- L'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationales et/ou du logement,
- La prévention des risques technologiques (PPRT).

**La SACICAP Sud Massif Central s'engage à :**

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- Etudier les dossiers proposés par le ou les animateur-opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention,
- Informer le ou les animateur-opérateurs agréé(s) des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La Communauté de communes de Millau Grands Causses sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera aussi de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la Communauté de communes de Millau Grands Causses, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place trois comités de suivi :

### **Le comité de pilotage**

Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Outre la Communauté de communes de Millau Grands Causses, il sera composé des représentants de l'ensemble des signataires de la convention, des communes et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (DDT, DDCSPP, ADIL, CAF, ARS, Conseil départemental) ainsi que tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences.

Le comité de pilotage aura pour missions le suivi du dispositif, de ses objectifs et des priorités, d'apporter des adaptations en fonction des bilans réalisés, de valider les orientations... Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.

### **Le comité technique**

Sa mission est d'assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH-RU, d'examiner et tenter de résoudre les éventuelles difficultés, de proposer des ajustements, des orientations d'actions à mener.

Outre la Communauté de communes de Millau Grands Causses, il sera composé des représentants de la DDT, de l'Anah, et de l'animateur-opérateur en charge du suivi-animation et pourra être complété, selon le besoin, de services et partenaires. Il se réunit au moins deux fois par an et tant que de besoin à l'initiative du maître d'ouvrage.

### **Le comité habitat indigne**

Il a pour mission d'assurer le suivi et le traitement des situations et la coordination des interventions des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Ce comité se réunira une fois par mois et regroupera l'animateur-opérateur d'OPAH-RU, le secrétariat du PDLHI, la DDT, la DDCSPP, l'ARS, les services sociaux, la CAF, l'ADIL, le CCAS, le Conseil Départemental, ...

L'objet de ce comité est de faire état de l'avancement des procédures engagées (phase amiable de négociation avec les propriétaires et phase coercitive avec la prise d'arrêt) suite aux signalements reçus ; de faire état des situations de blocage (envisager le recouvrement des astreintes administratives prévues en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits dans l'arrêt, lancement de travaux d'office...); de mettre en place le relogement des occupants en cas de défaillance des propriétaires.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Equipe de suivi animation**

La Communauté de communes de Millau Grands Causses, maître d'ouvrage, désignera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH-RU. Il lui confie les missions suivantes :

- Information, mobilisation des propriétaires et accueil du public,
- Information et animation des partenariats,
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique s'appuyant sur repérage actif en matière d'indignité et de précarité énergétique,
- Repérage et sensibilisation des différents publics sur la rénovation énergétique, la précarité énergétique, l'évaluation énergétique,
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires,
- Visites sur place,
- Réalisations de diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés,
- Mise en place et animation du dispositif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement,
- Animation du dispositif d'information au public et AMO pour l'élaboration du plan de communication,

- Animation du suivi et évaluation de l'opération.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

#### **Information et communication :**

Mise en œuvre du plan de communication, élaboré conjointement avec le service communication de la Communauté de communes ; articles de presse, parutions internet, bulletins communaux d'informations, ...

- Pro-activité en matière de repérage de propriétaires,
- Mobilisation des partenaires pour le repérage des situations de précarité énergétique, d'habitat indigne,
- Mise en place d'actions de sensibilisation, d'information (nuit de la thermographie, réunions publiques...),
- Information et mobilisation des propriétaires : permanences, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération,
- Information des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre et artisans, agences immobilières, notaires, ...
- Constitution d'un pool de maîtres d'œuvre et d'artisans,
- Mise en place de permanences d'accueil du public.

#### **Accompagnement des propriétaires**

##### **Technique et juridique :**

- Évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah), rédaction des rapports de visite,
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés,
- Réalisation du diagnostic autonomie,
- Recherche du couplage travaux d'autonomie / travaux d'économie d'énergie,
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures,
- Vérification de la décence des logements locatifs.

##### **Administratif, fiscal et financier :**

- Conseil et assistance aux propriétaires,
- Aide à apporter aux propriétaires pour accéder et remplir leur demande d'aides en ligne sur le site « [monprojetanah.gouv.fr](http://monprojetanah.gouv.fr) »,
- Réalisation des plans de financement et présentation aux propriétaires,
- Accompagnement du propriétaire bailleur sur la lecture des coûts et retour sur investissement des travaux engagés et de bonne gestion de son opération, des dispositifs fiscaux,
- Sensibilisation des propriétaires sur l'impact économique de réaliser des travaux de rénovation énergétique,
- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents financeurs,
- Préparation des conventions des logements bailleurs avec travaux et sans travaux,
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques, contrôle des travaux sur site et contrôle des factures,
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, caisse de retraite, Fondation Abbé Pierre, ...

#### **Accompagnement des communes**

- Accompagnement de la ville dans l'exercice de son pouvoir de police (RSD, péril),
- Réaliser des études de faisabilité dans les cas de recomposition du tissu urbain ou immobilier dans le cadre d'une stratégie de traitement de l'habitat indigne.

#### **Missions sociales**

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne,
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique,
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire,

- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire en étroite partenariat avec l'ADIL,
- Visites et diagnostics de logements indignes.

#### **Conseil et assistance pour les dossiers de demande de subvention façade et vitrine :**

Cet axe englobe les missions ci-dessous :

- Elaboration d'un règlement d'attribution de subventions en étroite collaboration avec les Unités départementales de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aveyron et de la Lozère, les CAUE, le manager du commerce territorial (en charge de l'observatoire du commerce) et le chef de projet ACV,
- Définition conjointe d'un mode de fonctionnement permettant un développement de l'action façades,
- Analyse pour définir les secteurs où mettre en place des axes prioritaires et analyse quantitative et financière des façades ou vitrines à réaliser,
- Etude des conditions d'accompagnement des propriétaires (élaboration des préconisations des travaux, visites, montage des dossiers de suivi, ...).

#### **Animation du partenariat**

- Assister le maître d'ouvrage dans l'activation du partenariat sur la lutte contre le bâti indigne et dégradé et la précarité énergétique : DDCSPP, Anah, DTT, CCAS, ARS, CAF, Département, FSL, ...
- Mettre en place une collaboration étroite avec le PDLHI,
- Renforcer de la coordination des partenaires thématiques : ADIL, CAPEB, FFB, PNRGC, ...

#### **7.2.3. Modalité de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi animation sera en lien direct avec le pôle aménagement et cadre de vie de la Communauté de communes de Millau Grands Causses pour faire un point régulier de l'avancement des dossiers et des difficultés rencontrées pour éventuellement convoquer les différentes instances de pilotage.

Ces réunions auront également pour but de coordonner les actions de l'OPAH-RU avec les différents dispositifs mis en place sur le territoire et particulièrement avec l'OPAH du territoire de Millau Grands Causses, y compris la ville de Millau hors périmètre ORT.

Le maître d'ouvrage pourra associer à ces travaux si nécessaires des partenaires (DDT, ADIL, ARS, ...), des représentants de la commune, les services compétents des collectivités, ....

### **7.3. Evaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

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

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

#### **Indicateurs de fonctionnement**

- Le nombre de contacts (par commune et par statut d'occupation et source du contact).
- Le nombre de contacts recevables et non recevables (avec motifs de l'irrecevabilité).
- Nombre de logements visités, diagnostiqués.
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers.
- Délai, pour les logements et façades, entre le contact et le montage du dossier, entre la notification de la subvention et le dépôt du solde de la subvention.
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux.



- Nombre et fréquence des réunions.
- Communication et information du public : nombre d'action de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

#### **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :**

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalements FSL, etc.).
- Nombre de visites effectuées par l'animateur-opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique...).
- Nombre d'arrêtés, mise en demeure et injonction (insalubrité, péril, RSD) pris.
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés, de lutte contre la précarité énergétique.
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux.
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social.
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU).
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police...).
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.

#### **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention.
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, kWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaire ; analyse du reste à charge des propriétaires.

#### **Effets immobiliers :**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements.
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.
- Cartographie des réhabilitations.

#### **Indicateurs économiques et financiers :**

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>.
- Volume des travaux (engagés / réalisés).
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées.
- Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés.
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU, Équivalent temps plein générés par les travaux...

#### **Effets démographiques et sociaux :**

- Nombre et type de logements conventionnés produits ; montant des loyers pratiqués.
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel.
- Evolutions sociales observées.

En conclusion, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels.

L'animateur-opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats. L'animateur-opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, et établira des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

### **7.3.2. Bilan et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au comité de pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Le prestataire co-animera avec le maître d'ouvrage, le comité de pilotage et les comités techniques de suivi de l'OPAH-RU.

#### **Le bilan annuel**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce bilan annuel devra faire état des éléments suivants :

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

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

#### **Le bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

## Chapitre VI – Communication

### Article 8 – Communication

La Communauté de communes de Millau Grands Causses, maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'animateur-opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (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 presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'animateur-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 ;

- Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (auto-collants, 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 la Communauté de communes de Millau Grands Causses et les différents partenaires financiers et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ceux-ci.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'animateur-opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'animateur-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.

Le maître d'ouvrage et l'animateur-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.

D'une manière générale, l'ensemble des logos des partenaires signataires de la présente convention sera porté sur tous les documents de communication produits dans le cadre de l'OPAH-RU.

## **Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation**

### **Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la date de sa signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date notification du marché de prestations de service relatif au « suivi-animation », signé par la Communauté de communes de Millau Grands Causses, maître d’ouvrage de l’opération.

### **Article 10 – Modification et / ou résiliation de la convention**

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

Toute modification des conditions et des modalités d’exécution de la présente convention fera l’objet d’un avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

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'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

### **Article 12 – Litiges et recours**

Conformément à l’article R421-5 du code de justice administrative, la présente convention pourra être contestée dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse.

En cas de litige susceptible de naître à l’occasion de la présente convention, les parties s’engagent à rechercher prioritairement un règlement amiable, à défaut, il sera porté devant le Tribunal Administratif du lieu de l’exécution de l’opération à savoir le Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait en 7 exemplaires à Millau, le 15 FEV. 2021

La Préfète de l'Aveyron déléguée de l'Anah  
dans le département  
Madame Valérie Michel-Moreaux



Pour la Communauté communes de Millau Grands  
Causses, maître d'ouvrage  
Madame Emmanuelle Gazel, Présidente



Pour la Région Occitanie  
Madame Carole Delga, Présidente



Pour Action Logement  
Monsieur François Magne, Directeur Régional

 **Action Logement Services**  
8, avenue José Cabanis  
31130 QUINT-FONSEGRIVES  
Tél. 05 61 14 52 52 - Fax 05 61 55 06 92  
SAS au capital de 20 millions d'euros  
Société de financement agréée - RCS Paris : 824 541 148  
SIREN : 824 541 148 01186 - APE : 6499 Z

Pour PROCIVIS SMC, SACICAP  
Monsieur Guy Combret, Président



SACICAP SUD MASSIF CENTRAL  
1 bis, bd Flaugergues - 12000 RODEZ  
Tél. 05 65 67 59 00 - Fax 05 65 42 79 84

SACICAP à capital variable  
SIREN : 425 880 085 RCS RODEZ

Pour la Ville de Millau  
Madame Emmanuelle Gazel, Maire



Pour la Banque des Territoires  
~~Monsieur Thierry Ravot, Directeur Régional~~

  
**Annabelle VIOLLET**  
Directrice régionale

Annexe 1

Tableau des aides apportées au 01/07/2020

Les propriétaires occupants

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux	ANAH	Ménages éligibles	Prime Habiter Mieux	CCMGC	Ecochèque Région**
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € H.T.	50%	P.O. Très modeste	Gain énergétique de 25% 10% du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 2000 € Gain énergétique de 35 % et sortie de précarité énergétique* 20 % du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 4000 €	25% + Prime accession 5000€	1500 €
			PO Modeste		15% + Prime accession 5000€	
Projet de travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (LHI)		50 %	P.O. Très modeste PO Modeste			
			P.O. Très modeste PO Modeste			
Projet de travaux d'autonomie de la personne	20 000 € H.T.	50% 35%	P.O. Très modeste PO Modeste			
			P.O. Très modeste PO Modeste			
Projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique		50% 35%	P.O. Très modeste PO Modeste	10% du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 2000 € 10% du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 1600 €		1500 €
			P.O. Très modeste PO Modeste	20 % du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 4000 € 20 % du montant H.T. des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €	2 000 € 2 000 €	
Projet de travaux de sortie de précarité énergétique	30 000 € H.T.	50% 35%	P.O. Très modeste PO Modeste			
			P.O. Très modeste PO Modeste			

\*Un gain énergétique minimum de 35% et une évaluation énergétique avant travaux aux classes F ou G et une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes

\*\* Si gain énergétique minimum de 25%

## Les propriétaires bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux	ANAH	Prime Habiter Mieux	CCMGC	Ecochèque Région**
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € H.T./m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35%	1 500 €/logement si gain énergétique d'au moins 35% 2 000 €/logement si travaux de sortie de précarité énergétique*	10 % (LLS et LCTS)	1 000 €/logement
Projet de travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (LHI)	750 € H.T./m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35 %			
Projet de travaux d'amélioration pour un logement dégradé ou suite à une procédure R.S.D ou contrôle de décence				10 % (LLS et LCTS)	
Projets de travaux de transformation d'usage					
Projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique	750 € H.T./m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	25%	1 500 €/logement si gain énergétique d'au moins 35% 2 000 €/logement si travaux de sortie de précarité énergétique*		1 000 €/logement
Projet de travaux de sortie de précarité énergétique					

\* Un gain énergétique minimum de 35% et une évaluation énergétique avant travaux aux classes F ou G et une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes

\*\* Si gain énergétique minimum de 25%

## Les copropriétés

Cas dans lequel le syndicat des copropriétés peut bénéficier d'une aide	Plafonds des travaux subventionnables (montant H.T.)	ANAH	CCMGCC
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)		50%	5%  1000€ aide au recours à un syndicat professionnel 3 copropriétés visées
Travaux réalisés sur un immeuble situé sur un périmètre volet copros dégradées (sans arrêté dégradation moyenne à très importante)		35% ou 50 % si dégradations importantes ou désordres structurels inhabituels	5%  1000€ Aide au recours à un syndicat professionnel 10 copropriétés visées
Travaux urgents	Pas de plafond	100% si arrêté de police insalubrité remédiable ou arrêté de péril et si la collectivité cofinance un 2 <sup>ème</sup> dossier et s'engage à réaliser les travaux d'office si le syndicat est défaillant	
Administration provisoire		50 % des travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	5%



Annexe 2 :

Liste des copropriétés

Copropriétés prioritaires situées sur les secteurs à projets

	adresse	Fragilité de l'offre	Fragilité sociale	Marché immobilier	Indice de vulnérabilité	Nombre de logements	Classe cadastrale	Non inscrite au registre des copropriétés	impayé
AL	0033 0007 RUE DU VOULTRE	10	7,3	5	15	3	7	x	
AM*	0095* 0006 PL EMMA CALVE	8	7,3	8,3	15	7	6		x
AM	0246 0020 RUE DU VOULTRE	10	5,5	8,3	15	4	7	x	
AN	0062 0035 RUE DE LA CAPELLE	8,7	7,3	6,7	15	3	7	x	
AN	0181 0002 RUE DE LA CAPELLE	8	7,3	6,7	15	3	6	x	
AN	0183 0006 RUE DE LA CAPELLE	8	6,4	10	15	7	6	x	
AN	0201 0028 RUE DE LA CAPELLE	8	5,5	10	15	4	6	x	
AN*	0250* 0011 RUE DE LA CAPELLE	8	5,5	10	15	8	6		x
AN*	0272* 0017 RUE DU GEN THILORIER	8	7,3	6,7	15	6	6	x	
AN	0278 0011 BD SADI CARNOT	8	6,4	10	15	5	6		
AN	0281 0017 BD SADI CARNOT	8	5,5	10	15	5	6		
AN	0299 0018 RUE DROITE	9	5,5	10	15	5	7		
AN*	0332* 0018 RUE PAUL BONHOMME	8	5,5	10	15	6	6	x	
AM	0064 0033 RUE DROITE	8	6,4	8,3	15	3	6		
AN	0314 0006 RUE PAUL BONHOMME	8	5,5	10	15	4	6	x	

En sus, identifiée durant l'étude, la copropriété située :

AN\* 0303\* - 5 rue Bernard Lauret - 6 logements – classe cadastrale 7 – frappé d'un arrêté de péril avec ITH

\* Copropriétés dont l'intervention de l'opérateur sera immédiate

**Copropriétés ; priorité 2**

	adresse	Fragilité de l'offre	Fragilité sociale	Marché immobilier	Indice de vulnérabilité	Nombre de logements	Classe cadastrale	non inscrit au registre des copropriétés	impayé
AL 0173	0058 RUE BASSE	8	7,3	8,3	15	8	6	x	
AM 0002	0019 BD DE L'AYROLLE	8	7,3	8,3	15	4	6	x	
AM 0010	0001 TRA DE L'AYROLLE	10	7,3	5	15	2	7	x	
AM 0034	0004 RUE DE L'ANCIENNE TOUR	8,9	8,2	5	15	7	7		28%
AM 0258	0045 RUE PEYROLLERIE	8,8	6,4	8,3	15	5	7	x	
AM 0400	0008 RUE DE L'ANCIENNE TOUR	8,5	8,2	5	15	8	7		15%
AN 0240	0018 RUE DU GEN THILORIER	8	7,3	6,7	15	2	6	x	
AI 0224	0021 BD DE BONALD	8	6,4	6,7	14	5	6		14%
AL 0092	0018 RUE HAUTE	9,5	5,5	8,3	14	4	7	x	
AL 0106	0029 RUE BASSE	10	6,4	5	14	3	7	x	
AL 0171	0004 BD RICHARD	8	7,3	5	14	6	6	x	
AL 0284	0019 BD RICHARD	8,2	6,4	6,7	14	9	7		76%
AL 0351	0007 BD RICHARD	8	7,3	5	14	5	6	x	
AL 0374	0032 BD RICHARD	8	7,3	5	14	5	6		35%
AM 0037	0031 BD DE L'AYROLLE	6	6,4	8,3	14	8	6		57%
AM 0042	0037 BD DE L'AYROLLE	7,1	8,2	5	14	7	6	x	
AM 0049	0021 RUE PEYROLLERIE	10	6,4	5	14	3	7	x	
AM 0149	0008 RUE GUILHEM ESTEVE	9,3	5,5	8,3	14	3	7	x	
AM 0204	0029 RUE PEYROLLERIE	8,5	5,5	8,3	14	5	7	x	
AM 0340	0006 RUE DE L'ANCIENNE TOUR	8	7,3	5	14	6	6	x	
AN 0098	0038 RUE DE LA CAPELLE	8	6,4	6,7	14	9	6		45%
AN 0208	0009 RUE DU SABLON	6	5,5	10	14	4	6	x	
AN 0264	0001 RUE DU GEN THILORIER	6	7,3	6,7	14	2	7	x	
AN 0349	0006 RUE PEYSSIERE	10	5,5	6,7	14	2	7	x	
AN 0456	0010 RUE SOLIGNAC	8	5,5	8,3	14	5	6	x	

**Copropriétés ; priorité 2**

	Adresse	Fragilité de l'offre	Fragilité sociale	Marché immobilier	Indice de vulnérabilité	Nombre de logements	Classe cadastrale	non inscrit au registre des copropriétés	impayé
AN 0159	0002 RUE DROITE	8	4,5	10	14	3	6		
AN 0343	0028 RUE DROITE	9,7	5,5	6,7	14	7	7		
AN 0354	0001 IMP DU MANDAROUS	8	6,4	6,7	14	9	6		

**Copropriétés ; priorité 3**

	adresse	Fragilité de l'offre	Fragilité sociale	Marché immobilier	Indice de vulnérabilité	Nombre de logements	Classe cadastrale	non inscrite au registre des copropriétés	impayé
AM 0008	0002 TRA DE L'AYROLLE	8	6,4	8,3	15	4	6		
AM 0311	0008 RUE DU JUMEL	10	5,5	8,3	15	3	7		
AM 0013	0004 RUE PEYROLLERIE	10	6,4	5	14	3	7		
AN 0203	0029 RUE DE LA CAPELLE	4	7,3	10	15	3	6		
AN 0439	0010 BD DE BONALD	8,4	5,5	10	15	9	7		
AM 0279	0049 BD DE L'AYROLLE	8	5,5	8,3	14	4	6		
AN 0115	0018 BD DE LA CAPELLE	8	6,4	6,7	14	7	6		

## Annexe 3 :

## Liste des rues du périmètre ORT

Dénomination		Sections	
		Origine	Extrémité
rue Jean-François	Alméras	Avenue de la République	Avenue Jean Jaurès
rue	Alsace Lorraine	Avenue Alfred Merle	Rue du Barry
place de l'	Ancienne Comédie	Située entre la rue Guilhem Estève et la rue Basse.	
rue de l'	Ancienne Commune	Rue Droite	Rue des Jacobins
rue de l'	Ancienne Tour	Bld de l'Ayrolle	Rue de la Peyrollerie
rue Emilie	Arnal	Avenue Gambetta	Rue de la Paulèle
rue Elise	Arnal Sabde	Rue du Sacré Coeur	Rue de la Fraternité
boulevard de l'	Ayrolle	Place du Mandarous	Rond Point de Bompaire
traverse de l'	Ayrolle	Boulevard de l'Ayrolle	Rue Droite
rue du	Baron de Vitré	Rue de la Saunerie	Rue du Champs du Prieur
impasse du	Barry	Rue du Barry	Cul de Sac
rue du	Barry	Boulevard de l'Ayrolle	Rue Georges Pompidou
rue	Basse	Rue Saint-Antoine	Rue de Gozon
impasse	Beauregard	Avenue de Calès	Cul de Sac
place du	Beffroi	Située entre la rue Droite, la rue de l'Ancienne Commune et la pl des Consuls	
rue du	Beffroi	Rue Paul Bonhomme	Rue Droite
rue du	Belfort	Avenue Alfred Merle	Avenue Pierre Semard
rue Pierre	Bergié	Rue de la Saunerie	Rue du Champ du Prieur
place	Bion Marlavagne	Située au droit de l'avenue de la République et au carrefour des rues Eugène Selles et François Fabié.	
rue Louis	Blanc	giratoire Bompaire	Place des Martyrs de la Résistance
Place Frédéric	Bompaire	Située au carrefour des boulevards Richard et de l'Ayrolle, de la rue Louis Blanc et du Quai Sully Chaliès	
boulevard de	Bonald	Place du Mandarous	Place de la Capelle
rue Paul	Bonhomme	Rue Bernard Lauret	Place des Halles
avenue de	Calès	Place des Martyrs de la Résistance	Rue du Général Cossé
	côté pair	n°12	n°60
	côté impair	n°49	n°79
placette des	Calquières	Située entre la rue du Pont de Fer, la rue et la traverse de la Mégisserie	
place Emma	Calvé	Située entre la rue du Prêche et la rue de l'Ancienne Commune	
rue Fernand	Candon	Place des Halles	Rue Droite
rue	Cantarane	Rue du Pont de Fer	Rue de la Saunerie
rue Jules	Cantarel	Boulevard de la Capelle	Rue du Champ Prieur
place de la	Capelle	Située entre la rue du Rajol, l'av Gambetta, la rue de la Fraternité et le bd de Bonald	
boulevard de la	Capelle	Place de la Capelle	Boulevard Saint-Antoine
rue de la	Capelle	Place Maréchal Foch	Boulevard de Bonald
place des	Carmes	Rue du Rec	Cul de sac
rue du	Champ du Prieur	Boulevard de la Capelle	Rue Pierre Bergié
	côté impair	n°1	n°21
	coté pair	n°2	n°34
traverse du	Champ du Prieur	Rue du Champ du prieur	Rue de la Saunerie

Dénomination		Sections	
		Origine	Extrémité
traverse des	Charbonniers	Rue du Voultre	Rue du Voutre
rue de la	Cité des Causses	Rue de la Saunerie	Rue Cantarane
rue	Clause de Coussergues	Place des Halles	Place Maréchal Foch
rue des	Coloristes	Rue Saint-Antoine	Boulevard Saint-Antoine
rue des	Commandeurs	Rue de la Capelle	Rue Général Rey
impasse des	Commandeurs	Rue des Commandeurs	Cul de sac
passage des	Concièrges	Boulevard de l'Ayrolle	Rue Peyrollerie
rue de la	Condamine	Rue Alfred Merle	Rue du Barry
rue de	Condatomag	Rue du Rajol	Cul de sac
place des	Consuls	Située à l'intérieur des bâtiments entre la place Emma Calvé et la place du Beffroi	
rue des	Cordeliers	Rue Alsace Lorraine	Rue de la Pépinière
rue du Général	Cossé	Rue du Rec	Avenue de Calès
rue de l'hôtel	Croix Blanche	Rue du Barry	Rue de la Liberté
rue des	Cuir	Rue de la Peyrollerie	Rue du Voultre
traverse des	Cultivateurs	Boulevard Sadi Carnot	Rue du Général Thilorier
rond point de	Cureplat	Situé au carrefour de la rue E Delmas, l'av Gambetta, la rue du 19 mars 1962, le bd P Bousquet et l'av de l'Aigoual	
rue Etienne	Delmas	Rond point de Cureplat	Rue de la Paulèle
	côté impair	n°3	n°61
place André	Delon	à l'intérieur des HLM entre le boulevard Richard et la rue du Voultre	
imp Raymond	Delpuech	Rue du Rajol	Rue du Champ du Prieur
rue Arthur	Deruy	Rue de la Saunerie	Boulevard Saint-Antoine
rue du	Dix neuf mars 1962	Rue du Champ du Prieur	Rond Point de Cureplat
rue	Droite	Boulevard de l'Ayrolle	Rue Saint-Antoine
rue Guilhem	Estève	Rue des Jacobins	Rue Saint-Antoine
rue	Etroite	Rue Droite	Rue Guilhem Estève
rue	Eustache	Boulevard de Bonald	Rue des Fasquets
rue François	Fabié	Avenue Jean Jaurès	Place Bion Marlavagne
rue des	Fabriques	Rue du Pont de Fer	Traverse des Jardins
rue des	Fasquets	Rue du Général Rey	Rue du Mandarous
rue	Ferrer	Avenue de la République	Avenue Jean Jaurès
pl du Maréchal	Foch	Située entre la rue de Clausel de Coussergues, pl L. Grégoire, rue St-Antoine, rue Pasteur, rue de la Capelle et rue du Gal Sarret	
imp du Maréchal	Foch	Place Maréchal Foch	Cul de Sac
rue des	Fondets	Rue Haute	Rue Basse
rue de la	Fontaine Basse	Rue Claude Peyrot	Boulevard de la Capelle
placette de la	Fraternité	Située entre les rues de la Fraternité et Paulèle et l'av Gambetta	
rue de la	Fraternité	Place de la Capelle	Avenue Jean Jaurès
Impasse de la	Fraternité	Rue de la Fraternité	Cul de Sac
avenue Léon	Gambetta	Place de la Capelle	Rond Point de Cureplat
place de la	Ganterie	Au cœur d'un îlot juxta la traverse des Charbonniers, un accès piétonnier rue Peyrollerie et St Martin	
boulevard des	Gantières	Avenue Gambetta	Rue du Rajol
rue de	Glossop	Avenue de Verdun	Rue du Rec

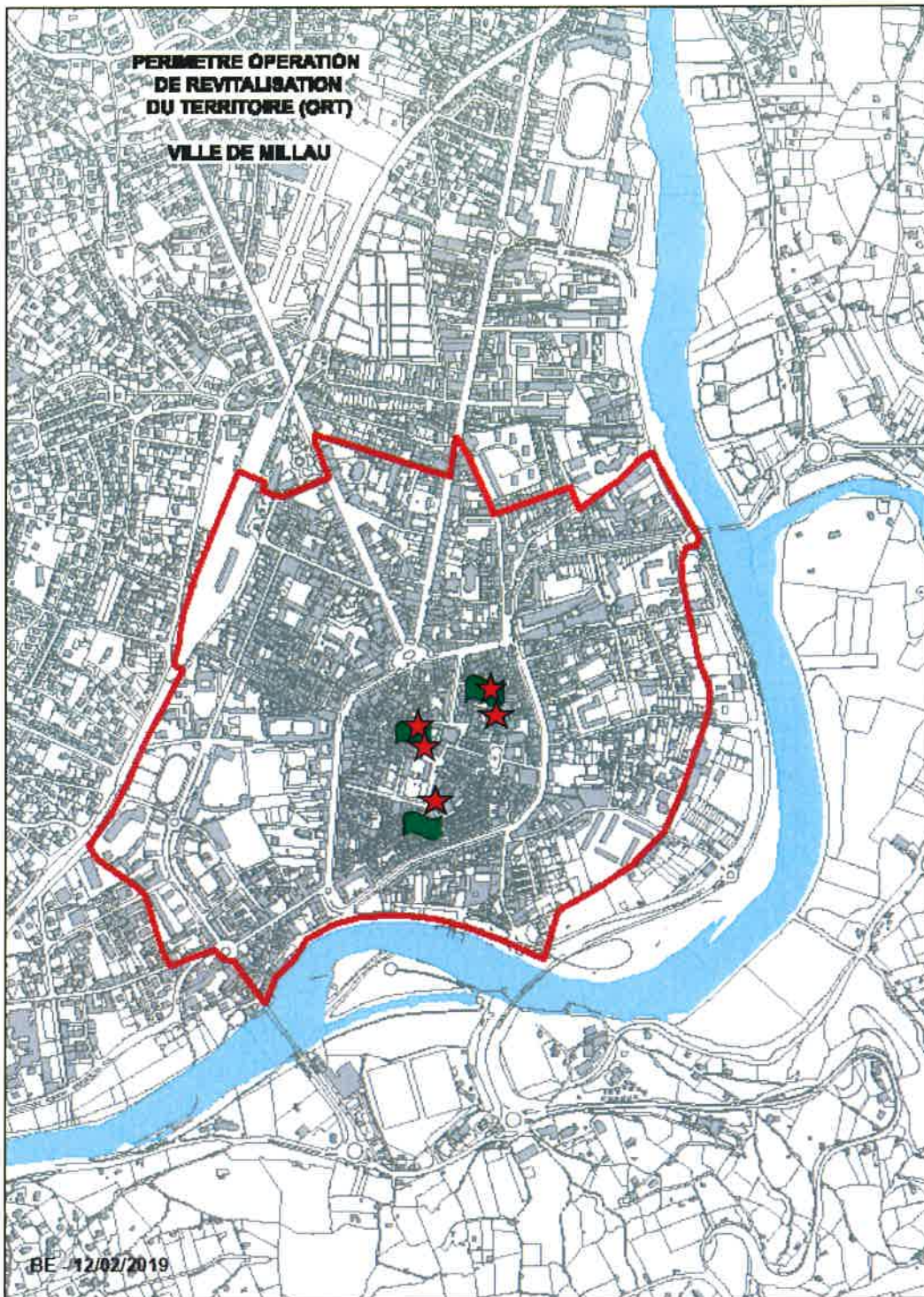
Dénomination		Sections	
		Origine	Extrémité
impasse Charles	Gounod	Rue du Champ du Prieur	Cul de Sac
rue de	Gozon	Rue du Voultre	Boulevard Richard
placette Guilhem	Gralha	Située à l'intérieur de l'îlot formé par les rues Capelle et Thilorier	
place Lucien	Grégoire	Située entre la place du Maréchal Foch et la rue Droite.	
rue Alfred	Guibert	Avenue de la République	Avenue Jean Jaurès
rue Antoine	Guy	Rue Louis Blanc	Avenue du Pont Lerouge
Place des	Halles	Située au carrefour des boulevards Sadi-Carnot, rues Fernand Candon, Clausel de Coussergues, Paul Bonhomme, Général Thilorier et Sarret.	
rue	Haute	Place du Voultre	Rue Guilhem Estève
rue des	Hortes	Rue du Rajol	Rue du Champ du Prieur
rue Victor	Hugo	Rue de la Saunerie	Rue Cantarane
rue des	Jacobins	Rue Droite	Place du Voultre
rue des	Jardins	Rue du Pont de Fer	Traverse des Jardins
traverse des	Jardins	Boulevard Richard	Rue des Fabriques
avenue Jean	Jaurès	Place du Mandarous	Rue de la Fraternité
	côté pair	N°2	N°48
		Place du Mandarous	Rue Alfred Guibert
	côté impair	N°1	N°37A
rue Louis	Julié	Place de la Tine	Boulevard de Bonald
traverse Louis	Julié	Avenue Jean Jaurès	Rue Louis Julié
passage Georgette	Julié	Av A. Merle	Av de la République
rue du	Jumel	Rue Peyrollerie	Boulevard de l'Ayrolle
place François	Laborde	Située sur le plateau de la gare	
rue Bernard	Lauret	Rue des Fasquets	Rue Droite
rue de la	Liberté	Boulevard de l'Ayrolle	Rue Alsace-Lorraine
rue du	Lion d'Or	Rue du Barry	Rue de la liberté
impasse du	Mandarous	Rue du Mandarous	Cul de Sac
place du	Mandarous	Située au carrefour des avenues Jean Jaurès et de la République, des boulevards de Bonald et de l' Ayrolle.	
rue du	Mandarous	Place du Mandarous	Impasse du Mandarous
place des	Martyrs de la Résistance	Située au carrefour des avenues Jean Jaurès et de la République, des boulevards de Bonald et de l' Ayrolle et de Verdun.	
placette Daniel	Mayer	Située sur l'îlot entre les rues Capelle et Thilorier	
rue Désiré	Mazars	Rue du Voultre	Boulevard Richard
rue de la	Mégisserie	Rue du Pont de Fer	Quai Sully Chaliès
avenue Alfred	Merle	Avenue de la République	Rue de Belfort
esplanade François	Mitterrand	Située entre le bd des Gantières et la rue du Rajol	
rue Jean	Moulin	Rue du Barry	Rue du Rec
rue du	Mouton Couronné	Boulevard de Bonald	Rue des Fasquets
traverse du	Murier	Boulevard de la Capelle	Rue Claude Peyrot
place de la	Mutualité	Située entre la rue droite, la rue de l'Ancienne commune et la rue Solignac	
rue de la	Paix	Rue Alfred Merle	Cul de sac
rue Louis	Pasteur	Place Maréchal Foch	Boulevard Saint-Antoine

Dénomination		Sections	
		Origine	Extrémité
rue de la	Paulèle	Avenue Gambetta	rue Etienne Delmas
impasse de la	Paulèle	Rue de la Paulèle	Cul de sac
passage de la	Peausserie	Rue du Rajol	Cul de sac
rue des	Pénitents	Rue Saint-Martin	Rue du Voultre
rue de la	Pépinière	Avenue Alfred Merle	Rue du Barry
rue	Peyrollerie	Rue Droite	Rue du Jumel
rue Claude	Peyrot	Rue de la Capelle	Rue Pasteur
place Claude	Peyrot	Située entre l'église Notre-Dame et la rue Claude Peyrot.	
rue	Peysnière	Impasse du Mandarous	Rue Droite
rue de	Planard	Rue de la Fraternité	Rue de la Paulèle
rue Georges	Pompidou	Rue de Belfort	Rue du Rec
rue du	Pont de Fer	Boulevard Richard	Quai Sully Chaliès
avenue du	Pont Lerouge	Place des Martyrs de la Résistance	Au pont Lerouge
	côté pair	N°2	N°10
	côté impair	N°1	N°5
traverse des	Potiers	Rue du Rajol	Rue du Rajol
rue du	Prêche	Rue Droite	Place Emma Calvé
rue du	Puits Neuf	Rue de la Capelle	Rue du Général Thilorier
impasse du	Puits Neuf	Rue du Puits Neufs	Cul de sac
rue du	Rajol	Boulevard de la Capelle	Rue des Hortes
	côté pair	N°2	N°48
		Boulevard de la Capelle	Rue du 19 mars 1962
	côté impair	N°1	N°101
impasse du	Rajol	Rue du Rajol	Cul de sac
rue du	Rec	Rue Louis Blanc	Rue du Général Cossé
avenue de la	République	Place du Mandarous	Rue Alfred Guibert
	côté pair	N° 2	N°34
		Place du Mandarous	Avenue Pierre Sémard
	côté impair	N°1	N°39
rue du Général	Rey	Boulevard de Bonald	Rue du Sablon
rond point	Rhin et Danube	Situé au carrefour de l'avenue de Verdun et la rue du Rec	
boulevard	Richard	Rue du Pont de Fer	Place Bompaire
rue de	Roquefort	Avenue de Verdun	Rue du Général Cossé
rue du	Sablon	Rue du Général Thilorier	Rue de la Capelle
impasse du	Sablon	Rue du Sablon	Cul de Sac
rue du	Sacré Cœur	Place de la Tine	Rue de la Fraternité
boulevard	Sadi Carnot	Boulevard de Bonald	Place des Halles
boulevard	Saint-Antoine	Rue Jules Cantarel	Rue du Pont de Fer
rue	Saint-Antoine	Place Maréchal Foch	Boulevard Saint-Antoine
traverse	Saint-Jean	Rue du Barry	Rue Saint-Jean
rue	Saint-Jean	Boulevard de l'Ayrolle	Rue du Rec

Dénomination		Sections	
		Origine	Extrémité
rue	Saint-Martin	Boulevard de l'Ayrolle	Place Emma Calvé
rue du Général	Sarret	Rue de la Capelle	Place des Halles
impasse de la	Saunerie	Rue de la Saunerie	Cul de Sac
rue de la	Saunerie	Rue du Pont de Fer	Rue Cantarane
rond point de la	Saunerie	Situé au carrefour de la rue de la Saunerie et la rue Pierre Bergié	
rue Eugène	Selles	Avenue Jean Jaurès	Place Bion Marlavagne
avenue Pierre	Sémard	Avenue de la République	Rue de Strasbourg
rue du Général	Solignac	Rue Clausel de Coussergues	Rue de l'Ancienne Commune
rue de	Strasbourg	Avenue Alfred Merle	Avenue Pierre Sémard
quai	Sully Chaliès	Place Bompaire	Rue du Pont de Fer
quai de la	Tannerie	Rue de la Tannerie	Quai Sully Chaliès
rue de la	Tannerie	Rue Antoine Guy	Quai de la Tannerie
traverse de la	Tannerie	Rue Louis Blanc	Quai de la Tannerie
impasse de la	Tassette	Boulevard des Gantières	Cul de sac
impasse de la	Teinturerie	Rue du Rec	Cul de sac
rue du	Temple	Rue des Jacobins	Rue Haute
rue du Général	Thilorier	Rue des Sablons	Place des Halles
passage de la	Tine	place de la Tine	Parking de la Tine
place de la	Tine	Située au droit de l'avenue Jean Jaurès, entre les rues Louis Julié et du Sacré Cœur.	
avenue de la	Verdun	Place des Martyrs de la Résistance	Rue du Rec
rue du	Voultre	Place du Voultre	Rue Désiré Mazars
place du	Voultre	Située au carrefour des rues du Voultre, Haute et des Jacobins.	



Annexe 4  
Secteurs d'intervention prioritaires



**Légende**

Secteurs à enjeux 

Copropriétés prioritaires 

