



OPAH-RU

« Cœurs de bourg du Grand Cahors »

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président dûment habilité à signer la convention par une délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2019

La commune de Catus, représentée par son Maire en exercice, Claude TAILLARDAS,

La commune de Douelle, représentée par son Maire en exercice, Bénédicte LANES,

La commune de Bellefont la Rauze pour Laroque des Arcs, représentée par son Maire en exercice, Martine FOURNIER,

La commune de Saint Géry-Vers, représentée par son maire en exercice, Jérôme GILES,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département du Lot, Monsieur Jérôme FILIPPINI,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet du département du Lot, délégué local de l'Anah dans le département, Monsieur Jérôme FILIPPINI agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Le Département du Lot, délégataire pour la gestion des aides à la pierre, représenté par son Président, Monsieur Serge RIGAL,

La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA,

La SACICAP Sud Massif Central – PROCIVIS, représentée par Guy COMBRET, Président

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par ..., le ...,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, le 5 juillet 2018,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental du Lot, le 24 mars 2016,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 juin 2018, conclue entre le Conseil départemental du Lot et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en **date du 25 septembre 2019**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région **en date du ... (hors délégation de compétence uniquement)**

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	11
Article 2 – Enjeux.....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	12
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	13
3.2. Volet foncier	15
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	18
3.5. Volet copropriété en difficulté	21
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	24
3.8 Volet social.....	25
3.9. Volet patrimonial et environnemental	26
3.10. Volet économique et développement territorial.....	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	30
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	30
5.1. Financements de l'Anah et du programme Habiter Mieux	30
5.3. Financements de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, maître d'ouvrage	31
5.4. Financements de la commune de Catus.....	32
5.5. Financements de la commune de Douelle	33
5.6. Financements de la commune de Bellefont-la-Rauze (Bourg de Laroque des Arcs)	34
5.7. Financements de la commune de Saint-Géry-Vers.....	34
5.8. Financements du Département du Lot	35
5.9. Financements de la Région Occitanie / Pyrénées- Méditerranée	36
Article 6 – Engagements de la SACICAP Sud Massif Central- PROCIVIS	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	40
Article 7 – Conduite de l'opération.....	40
7.1. Pilotage de l'opération	40
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	40
7.1.2. Instances de pilotage	40
7.2. Suivi-animation de l'opération	40
7.2.1. Équipe de suivi-animation	40
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	45
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	45
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	45
7.3.2. Bilans et évaluation finale	46
Chapitre VI – Communication.....	47
Article 8- Communication	47
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	48
Article 9- Durée de la convention.....	48

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	48
Article 11 – Transmission de la convention	48
Annexes	50
Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	51
Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires et cartographie des bâtiments repérés comme dégradés et/ou vacants.....	56
Annexe 3. Conditions pour les subventions et primes des collectivités.....	61
Annexe 4. Fiches actions	67

Préambule

Le Grand Cahors est une Communauté d'agglomération composée depuis le 1^{er} janvier 2017 de 36 communes membres et située administrativement au sud du département du Lot, au nord de la région Occitanie. Si son positionnement est fortement lié à la métropole toulousaine et au développement régional, le Grand Cahors constitue un système urbain local indépendant, tout en étant interconnecté, et en s'inscrivant dans une complémentarité des fonctions.

Le Grand Cahors atteint sa forme actuelle après une série de fusion-extensions réalisées entre 1997 (création de la Communauté de communes du Pays de Cahors composée de 8 communes membres autour de Cahors) et 2014. La transformation de la Communauté de communes du Grand Cahors en Communauté d'agglomération du Grand Cahors est intervenue en 2012 (CAGC – 30 communes). Les compétences ont aussi fortement évolué. L'équilibre social de l'habitat est une compétence exercée dès 1997. Elle est devenue obligatoire à la transformation en Communauté d'agglomération.

Le territoire de la présente est localisé sur la frange nord de la région Occitanie.

Le territoire, polarisé autour du pôle urbain que constitue Cahors, a une double identité urbaine et rurale. Le territoire se décline de la manière suivante :

- Le pôle urbain Cahors et Pradines (56% de la population du territoire),
- Les communes de la couronne périurbaine, regroupant un tiers de la population,
- Les autres communes regroupant le reste de la population.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et Sud du Lot (SCoT), initié en 2012, et adopté le 21 juin 2018, met en exergue un certain nombre de points, dans le domaine de l'habitat : vieillissement de la population, augmentation du nombre de logements vacants et pérennisation de la vacance, importante consommation d'espace lié à l'habitat. Quatre axes sont proposés :

- Conforter le positionnement régional du territoire et l'organisation autour de ses bassins de vie,
- Développer, diversifier l'emploi sur le territoire,
- Concilier croissance démographique, évolution démographique et qualité de vie,
- Valoriser, maintenir l'environnement et les ressources naturelles de Cahors et du Sud du Lot.

Le territoire se structure autour d'un maillage entre le pôle urbain, les pôles d'équilibre et pôles de services. St Géry et Catus deviennent pôle d'équilibre, Douelle, pôle de service.

Le réinvestissement des centres bourgs dans une approche globale est d'ores et déjà énoncé. Le maintien de centres-bourgs attractifs concourt à la qualité de vie, à la cohésion sociale et au développement économique du territoire tout entier.

Le PLH 2018-2023 du Grand Cahors présente 5 orientations stratégiques dont, l'orientation C qui a pour objet de promouvoir des centres anciens durables et renforcer l'attractivité du parc existant.

L'action 8 veut être une réponse au constat d'une perte d'attractivité des centres-bourgs, elle s'inscrit dans le PLH le confortement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourg au moyen de l'amélioration du patrimoine bâti.

Quatre objectifs sont ainsi poursuivis :

- Affirmer et conforter le rôle structurant joué par les bourgs à l'échelle de leur bassin de vie de proximité,
- Améliorer et diversifier l'offre de logements,
- Explorer et recourir à de nouveaux leviers (recyclage immobilier, combinaison incitatif / coercitif...) permettant de franchir les paliers nécessaires à la levée des contraintes et difficultés que posent les interventions en tissu ancien,
- Capitaliser et essaimer l'expérience acquise dans le cadre de la démarche « Cahors, Cœur d'agglomération ».

Depuis juin 2016, le PLUi est en cours d'élaboration. L'orientation n°1 prévoit d'adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble.

Cette orientation se traduit notamment par le souhait de :

- Privilégier le renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants, changements de destination), limiter les extensions urbaines (modération de la consommation foncière à destination de l'habitat),
- Mettre en œuvre des démarches privilégiant « l'intensité urbaine » et promouvoir la densification.

En 2017, Catus, St Géry-Vers et Pradines candidatent avec succès à la politique de la Région « Bourgs Centres Occitanie ». La Région souhaite renforcer son soutien en faveur des investissements publics locaux en renforçant notamment l'attractivité et le développement des Bourgs centres. Une étude est réalisée sur chacun des bourgs, le programme d'action prévoit le lancement d'une OPAH RU sur Catus et St Géry Vers. En mai 2019 sont signés les contrats cadres « Bourg-Centres Occitanie » pour Catus, Pradines et Saint-Géry-Vers.

Depuis 2015, le Grand Cahors porte une OPAH RU « Cahors, Cœur d'agglomération », sur le centre de Cahors et y a développé des outils et une stratégie mêlant incitative et coercitive. Ce dispositif lancé pour 5 ans (2015-2020) doit être reconduit en 2020 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Le territoire du Grand Cahors a lui été couvert précédemment par des opérations programmées :

- Une OPAH RU 2006-2011, couvrant le centre ancien et le quartier St Georges de Cahors et le centre-bourg de Laroque des Arcs (maintenant commune nouvelle de Bellefont-la-Rauze),
- Un Programme d'Intérêt général (PIG) (2011-2014) sur l'intégralité du territoire intercommunal.

Soucieuse d'essayer les acquis de ce dispositif et consciente de la nécessité d'intervenir de façon plus opérationnelle sur les centres bourgs, la collectivité a lancé à l'automne 2018 une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU multisites à l'échelle des 35 communes (hors Cahors).

Cette étude vient confirmer :

- Le vieillissement de la population : les plus de 60 ans représentent un tiers de la population du Grand Cahors,
- La diminution de la taille des ménages, (1.9 personnes par ménage en 2014),
- La majorité des ménages modestes (sous plafond de ressources Anah) ont plus de 60 ans,
- Un parc de grands logements, en décalage avec la taille des ménages,
- Une offre de logement social public plutôt inadaptée en termes de typologie et de taille des logements, et géographiquement déséquilibrée (centrée sur le pôle urbain),
- L'augmentation de la vacance des logements.

Le diagnostic met en exergue les communes ayant le potentiel pour faire l'objet d'une OPAH RU multisites :

- Bellefont-la-Rauze, pour son bourg à Laroque des Arcs, anciennement dans l'OPAH RU 2006-2011,
- Catus, « Bourg-Centre Occitanie » et pôle d'équilibre
- Douelle, pôle de service
- Saint-Géry-Vers, « Bourg-Centre Occitanie », pôle d'équilibre et commune récemment fusionnée, pour ses bourgs de Saint-Géry et de Vers.

Les phénomènes de perte d'attractivité, de vacance des logements, de dégradation du bâti, de bâtiments énergivores et de qualité architecturale sont autant de points communs entre les 4 communes. Le besoin de renouvellement urbain se fait sentir sur ces centres anciens stratégiques dans l'architecture urbaine du Grand Cahors.

Ces communes souhaitent s'engager dans la lutte contre la vacance des logements, contre l'habitat indigne, en prenant acte qu'une partie du bâti ne répond plus à la demande de logements. Elles portent la volonté de travailler de façon concomitante sur l'habitat, le renouvellement urbain, les espaces publics, le commerce, en utilisant leurs points forts, en premier lieu un patrimoine bâti remarquable.

Les autres communes du Grand Cahors sont insérées dans le périmètre du futur PIG, porté par le PETR du Grand Quercy, dont le lancement est prévu pour le début d'année 2020.

L'ensemble du territoire du Grand Cahors sera donc à terme couvert par un dispositif programmé : OPAH RU « Cahors, Cœur d'agglomération », OPAH RU multi-sites, PIG.

En travaillant sur la vacance des logements, en incluant des actions concourant à la préservation du cadre de vie, l'OPAH RU multisites constitue une réponse pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH, le PLUi et confirmés dans les contrats Bourgs centres pour Catus et St Géry.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors, les communes de Catus, Douelle, Bellefont-la-Rauze (pour le bourg de Laroque-des-Arcs), Saint-Géry-Vers, l'Etat, l'Anah, le Département du Lot, la Région Occitanie/ Pyrénées- Méditerranée, la SACICAP Sud Massif Central – PROCIVIS décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain « Bourgs-Centres ».

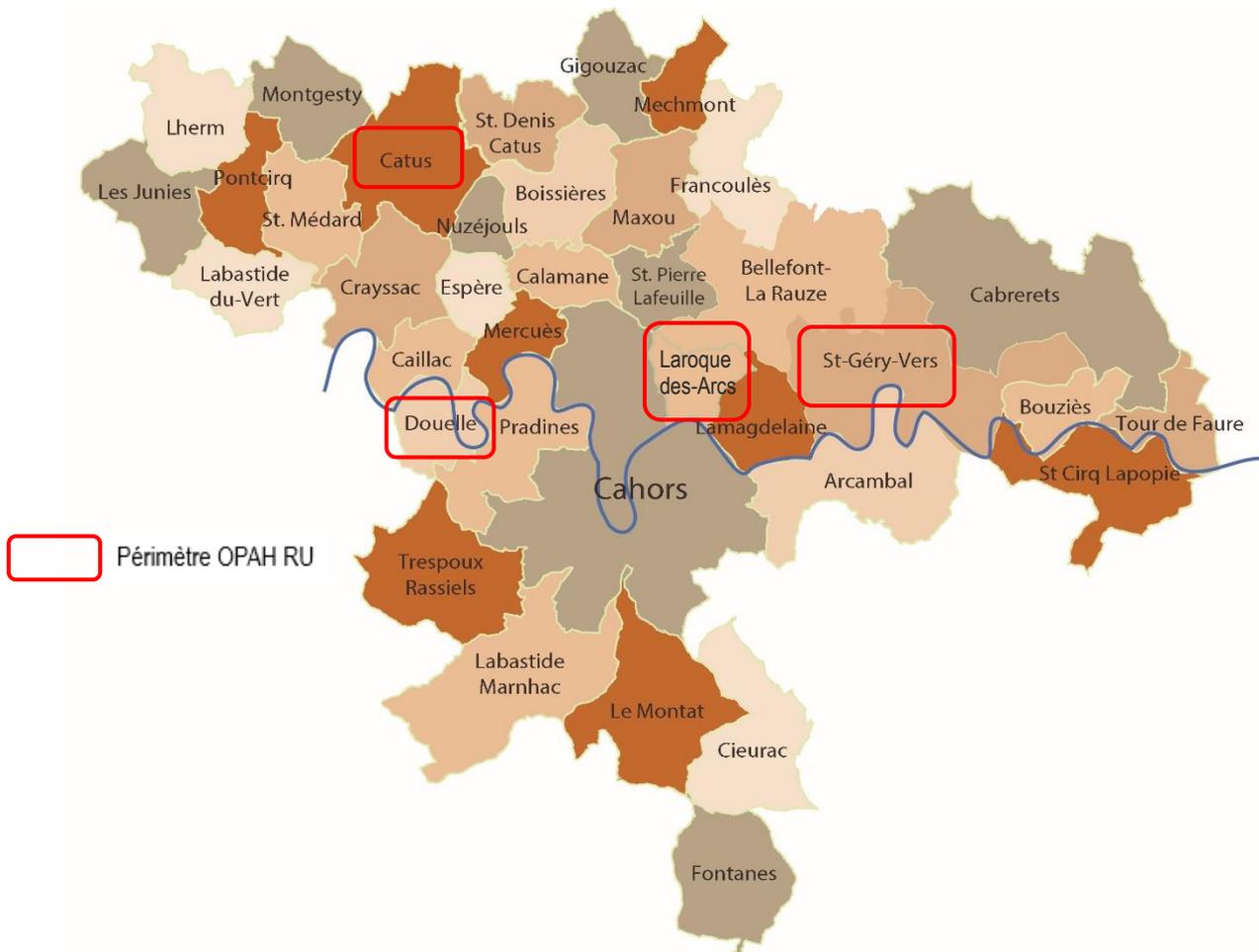
Le territoire du Grand Cahors a été couvert par un PIG de 2011 à 2014.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Une étude pré opérationnelle a été menée de fin 2018 à l'été 2019. Dans la première phase de diagnostic, l'ensemble des communes du Grand Cahors ont été consultées et informées, par le biais d'un questionnaire et de réunions intercommunales. Chaque commune a pu faire remonter ses problématiques, ses enjeux et sa volonté d'intervenir sur les champs croisés de l'habitat et de l'urbain. Parmi les 35 communes, 11 communes ont manifesté leur intérêt pour une opération programmée. Suite à l'analyse du questionnaire, des enquêtes de terrain et des retours des professionnels de l'immobilier, 4 communes ont été retenues pour leur potentiel pour une future OPAH RU: Catus, Douelle, Bellefont la Rauze (pour Laroque des Arcs) et St Géry-Vers.

Les périmètres de chaque centre-bourg ont été définis selon deux critères, l'âge du bâti afin de privilégier les bâtis les plus anciens, puis la proximité avec le centre bourg et les commerces, pour que le centre bourg se situe dans un rayon accessible à pied.

L'OPAH RU, objet de la présente convention, s'applique sur 4 périmètres infra-communaux, dont le détail des rues et des plans détaillés figure en annexe de la présente convention.



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a soulevé un certain nombre d'enjeux qui constituent les axes prioritaires d'intervention de la présente convention :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs,
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique, tout en préservant et valorisant le bâti ancien, chez les propriétaires occupants et chez les locataires de propriétaires privés en lien avec la démarche expérimentale « ENERPAT » (contraction d'Energie-Patrimoine) de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors,
- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile,
- Lutter contre la vacance,
- Favoriser l'accès à la propriété en centre bourg,
- Améliorer la qualité d'habiter : Assurer un accompagnement de l'OPAH RU par le traitement des espaces publics, Cibler le traitement des zones de qualité médiocre.

Des actions d'interventions liées aux enjeux urbains :

- Assurer un accompagnement de l'OPAH RU par le traitement des espaces publics,
- Cibler le traitement des zones de qualité médiocre,
- Affirmer les liaisons et les cheminements et redonner au piéton une place dans les centres bourgs.

Des actions thématiques ont été prescrites via les fiches actions (fiches actions consultables en annexe):

- Traitement de l'habitat indigne
- Maitriser le foncier
- Favoriser l'accession
- Adapter les logements à un public spécifique
- Réhabiliter les logements vacants
- Opérations façades
- Promouvoir une offre de logements durables
- Développer et valoriser l'activité commerciale
- Réinvestir les espaces publics.

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

Une bonne cohérence entre les différents volets d'actions incitatifs et coercitifs est indispensable pour combiner utilement les approches urbaines et « habitat ».

Mettre en place un volet incitatif par :

- Des aides à la réhabilitation dans le cadre des critères de l'Anah,
- Des aides à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme national « Habiter Mieux ». Lutter contre la précarité énergétique en incitant à la réalisation des travaux d'économie d'énergie privilégiant notamment les énergies renouvelables,
- Poursuite du volet expérimental en matière d'éco-réhabilitation du bâti ancien (avant 1948) dans le cadre de la démarche ENERPAT de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors,
- Des aides complémentaires afin de favoriser l'accession en centre bourg,
- Développer une offre de logements locatifs de qualité, via les loyers « sociaux » et « très sociaux »,
- Un dispositif « résorption de l'habitat indigne » (insalubrité, indécence, péril) pour lutter contre l'insalubrité ou l'indécence des logements occupés afin d'offrir des conditions de vie décentes aux occupants et notamment favoriser le maintien dans leur logement des propriétaires occupants, à revenus modestes ou très modestes,
- Valoriser le patrimoine et remettre sur le marché, en réalisant des réhabilitations des immeubles vacants et dégradés afin de développer une offre locative sociale ou très sociale permanente et diversifiée sur les îlots ciblés ou les immeubles repérés en favorisant ainsi la mixité de l'habitat,
- Un investissement de la collectivité sur les traitements et aménagements de voiries, paysagers et de renouvellement urbain.

Mettre en parallèle un volet coercitif :

- Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, les objectifs à atteindre nécessitent la mise en œuvre de procédures coercitives dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou à travers des Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

L'OPAH-RU sera dotée d'un suivi-animation qui aura une démarche dynamique allant au-devant des situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique et sera attentif aux mutations qui interviendront dans le centre bourg des communes.

Les enjeux identifiés et les axes d'intervention à mettre en œuvre peuvent se décliner selon les volets d'action suivants :

Article 3 – Volets d'action

L'OPAH-RU vise à mettre en œuvre un projet et à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie sur des secteurs prioritaires dans une logique de requalification globale par un dispositif d'incitation des propriétaires occupants et bailleurs via un subventionnement de travaux.

Afin d'augmenter la capacité des propriétaires à faire des travaux, le dispositif de renouvellement urbain se distingue de celui de l'OPAH par un accompagnement renforcé aussi bien sur les missions de conseil et d'ingénierie que sur les aides financières, les subventions de l'Anah étant majorées par celles des communes et de la Communauté d'agglomération.

- La mise en œuvre d'outils coercitifs (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non) lorsque l'incitation ne suffit pas. L'outil ORI doit être mis en œuvre pour faire levier et contribuer à l'atteinte des objectifs.
- L'engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements urbains, etc.) en accompagnement des actions « habitat ».

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les communes signataires de la présente convention ont engagé et/ou prévu des projets d'aménagement qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU et permettront l'inscription des actions en faveur de l'habitat dans le cadre d'une requalification globale :

La commune de Catus souhaite valoriser l'image du centre bourg par plusieurs projets complémentaires, qui sont contractualisés dans le contrat Bourg Centre :

- Adapter le schéma routier des poids lourds afin de supprimer/diminuer la circulation de poids lourds dans le centre bourg ;
- Améliorer les liaisons douces, notamment par la réfection et valorisation de la liaison Catus village et lac vert « le Liaussou » ;
- Adapter l'aménagement des espaces publics à une plus grande diversité d'usages (aménagement de la place de la Halle, valorisation patrimoniale par l'intervention prioritaire sur les façades...).

La commune de Douelle a engagé un projet de création d'une maison médicale dans le centre bourg, avec l'aménagement de la place de l'école. Dans un second temps, la commune a pour projet de :

- Réhabiliter le bâtiment à côté de la maison de santé dont elle est propriétaire logements sociaux,
- De créer sur les parcelles 1239 et 530 des logements mixtes seniors et/ou adaptés au handicap, et sociaux (quartier piéton),
- D'aménager la rue de l'Eglise qui relie la Place de l'Ecole à la Place de l'Eglise. Dans ce secteur se situent 3 salles associatives.

La commune de Bellefont-la-Rauze (pour le bourg de Laroque-des-Arcs) souhaite réaliser de nouveaux aménagements dans son centre bourg :

- L'aménagement des voiries et des trottoirs,
- La végétalisation des places,
- La création d'un cheminement piéton au ruisseau et à la chapelle,
- La mise en valeur de la Tour de Péage et de l'entrée est du village,
- La création de stationnement en centre-bourg,

Une étude est en cours en lien avec le Département et le SDAIL (Syndicat Départemental d'Aménagement et d'Ingénierie du Lot) qui devrait définir le planning des actions ci-dessus (2^{ème} semestre 2019).

La commune de Saint Géry-Vers souhaite améliorer le fonctionnement et le cadre de vie de son centre ancien par plusieurs actions complémentaires, communes aux 2 bourgs :

- Améliorer les déplacements doux dans les centres bourgs,
- Traiter et aménager les espaces publics considérés comme prioritaire et développer des liens entre ces derniers,
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics,
- Lutter contre la vacance immobilière,
- Favoriser l'entretien du patrimoine par le biais de l'opération façade. Cette opération consiste en une aide technique et financière pour les propriétaires d'immeubles qui souhaitent rénover leur façade,
- Pour le bourg de Vers, réhabiliter et transformer en logements l'ancienne maison de l'éclusier avec un ou deux logements en rez-de-chaussée destinés à des seniors,
- Créer une « vie sociale commune » aux 2 bourgs.

3.1.2 Objectifs

Durant la durée de l'OPAH-RU, l'objectif sera d'articuler le dispositif programmé avec les projets urbains.

La réalisation de l'ensemble de ces projets vise les objectifs suivants :

- Redynamiser les cœurs de bourg
- Préserver l'identité urbaine indissociable de la valeur patrimoniale
- Améliorer le cadre de vie
- Développer les fonctionnalités urbaines

Les résultats pourront être évalués selon certains indicateurs :

- La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public
- La création et la réhabilitation d'équipements et du patrimoine public

- La reconfiguration d'îlots urbains
- Le nombre de sorties de vacance

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet incitatif de l'OPAH RU peut être insuffisant dans certaines situations. Lorsque l'état de dégradation est très avancé, que le propriétaire montre peu d'intérêt pour la réhabilitation de son patrimoine, voire montre une attitude de « marchand de sommeil », d'autres mesures peuvent être envisagées.

Un travail de repérage sur un échantillon de bâtiments dégradés a été fait dans le cadre de l'étude sur les quatre communes (cartographie des bâtiments dégradés et/ou vacants en annexe). Des problématiques habitat ont été soulevées, des questions se sont alors posées quant au devenir de ceux-ci, à leur conservation ou leur démolition. Sur certains bâtis identifiés, la question se pose (curetage, démolition), des actions coercitives lourdes de maîtrise foncière et de réhabilitation peuvent être mises en place.

Au cours de l'étude pré-opérationnelle, les élus de chaque commune ont mis en avant des immeubles prioritaires, dont la liste est la suivante (également en annexe) :

Pour la commune de Catus : AC 0183, AC 0375, AC 0508

Pour la commune de Douelle : OB 0183, OB 0184, OB 1007 et OB 0331.

Pour le bourg de Saint Géry : C 0663, C 0666

Pour le bourg de Vers : 3310D 0119, 3310D 0122

Pour Laroque des Arcs : AB 0114 et AB 0056

Une intervention spécifique en début d'opération sera menée sur les immeubles identifiés, avec une prise de contact et un accompagnement renforcé des propriétaires des bâtiments pour les inciter à initier des travaux avec l'aide technique et financière de l'OPAH-RU. A cette occasion, l'opérateur établira un diagnostic du bâtiment (statut d'occupation, désordres ou problématiques, évaluation sociale des occupants, stratégie du propriétaire...) qu'il présentera sous forme de fiche prescription au maître d'ouvrage et à la commune.

Si l'incitation n'amène pas à un projet de réhabilitation, dans un délai de deux ans à compter du lancement de l'opération, il s'agira d'identifier les procédures coercitives à mettre en place, de prévoir un plan d'actions et un calendrier de réalisation.

Catus a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).

3.2.2 Objectifs

Il s'agira de repérer et d'agir sur quelques immeubles de chaque commune en lançant un dispositif

adapté. Ces opérations permettront de redynamiser les centres bourgs et de lancer des projets.

Indicateurs de réalisation :

- Mise au point d'une stratégie à l'échelle du bâtiment voire de l'îlot ;
- Acquisitions foncières réalisées par la collectivité,
- Mise en place du droit de préemption urbain,
- Nombre de prescriptions de travaux.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

En s'appuyant sur le repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle et compte tenu de l'état de dégradation du bâti, les actions seront incitatives autant que possible et coercitives si besoin, elles se déclineront en plusieurs volets :

- **Valorisation des logements occupés les plus dégradés et présentant des signes d'indécence.** Cette action se fera en lien avec l'étude spécifique menée en début d'opération sur les immeubles identifiés afin de mettre en avant les procédures et prévoir le plan d'actions.
- **Requalification des bâtis vacants et en mauvais état ayant un potentiel résidentiel certain ou un intérêt architectural et urbain.** L'accession à la propriété et la sortie de vacance seront soutenues dans les périmètres de renouvellement urbain avec des aides spécifiques pour travaux lourds.

L'OPAH-RU utilisera plusieurs leviers :

- **Aides de l'Anah, du Département du Lot, de la Région Occitanie**
- Proposition d'aides financières pour lutter contre la vacance : « **prime sortie de vacance** » (Catus, Douelle, Laroque des Arcs, Saint Géry-Vers),
- Proposition d'aides financières pour les accédants : « **prime accession à la propriété** », pour la réalisation de travaux (Douelle et Laroque des Arcs),
- Proposer **une prime** en lien avec l'éco-réhabilitation du bâti ancien intitulée **ENERPAT (Energie-Patrimoine)** pour les logements construits avant 1948 et réalisant des travaux pouvant atteindre 25% de gain énergétique après travaux, sous condition d'un bouquet de 2 travaux d'éco-réhabilitation du bâti ancien, respectueux de l'environnement, du bâtiment et de l'occupant, soumis à l'avis du comité technique,
- Proposer une **aide à la réhabilitation des façades** : prime de 30€/m² plafonné à 100m² attribuée sous certaines conditions. Objectif : 9 primes à la réhabilitation des façades sur les communes de Saint Géry-Vers, Laroque des Arcs, Catus et Douelle.

3.3.2 Objectifs

Sur 5 ans, concernant le volet immobilier, les objectifs sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'habitat existant en rénovant **85 logements** avec les aides de l'ANAH. Sur ces 85, **60 appartiennent à des propriétaires occupants ou accédants** aux ressources inférieures au plafond défini par l'ANAH.
 - o Favoriser la mixité sociale en produisant **25 logements conventionnés** :

- Dont **20 en loyer social et 5 en loyer très social.**
 - Proposer une prime spécifique « sortie de vacance » pour la remise sur le marché de 13 logements vacants
 - Remettre sur le marché, en action transversale, 5 logements actuellement vacants sur les communes de Douelle et Laroque des Arcs, en proposant une « prime accession » spécifique en cas de travaux pour les accédants.

 - Proposer une aide pour la rénovation énergétique des logements qui atteignent 25% de gain énergétique et qui sont construits avant 1948. Cette prime « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT » pour 35 logements pourra évoluer. Elle est conditionnée à un bouquet de 2 travaux prescrits par l'équipe opérationnelle et sera soumis à l'avis du comité technique.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention et/ou d'une prime avec décomposition selon le type de loyer de sortie, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires occupants : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention et/ou d'une prime selon les caractéristiques du bénéficiaire, nombre d'accédants à la propriété aidés par une prime accession des communes de Douelle et Laroque des Arcs.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'opération assurera le dépistage systématique des situations d'habitat indigne et insalubre, avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Cette problématique est prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU.

Avec cette OPAH-RU, la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors et les communes s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril et en particulier par la mise en œuvre de mesures coercitives, à l'intention des bailleurs indécents.

Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien avec le secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), les services de l'Etat, l'Agence Régionale de Santé, opérateurs de l'Etat, l'ADIL et les référents locaux. Dans le cadre de l'OPAH-RU, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité devront être pris en compte.

Un partenariat sera mis en place entre les services de l'Anah, la Communauté d'agglomération, les communes, l'ARS, la DDT, le PDLHI, le Département, la CAF, le CLSPD, l'ADIL, etc....

Ce partenariat au plan local et de manière continue avec l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH-RU sera mis en œuvre à travers d'un dispositif de suivi. Il pourra déboucher sur une convention de partenariat avec la collectivité, convention dont l'objet vise à définir les modalités de collaboration et de transmission des informations entre les collectivités signataires de l'OPAH-RU et le secrétariat du PDLHI.

Une Commission de suivi spécifique, sera mise en place sur cette thématique, permettant un bilan des actions, de façon biannuelle.

Le suivi particulier des situations se fera dans le cadre du comité technique de l'OPAH RU.

Le traitement de l'insalubrité s'effectuera selon plusieurs étapes :

Le repérage de ces immeubles sera réalisé notamment à partir de l'actualisation des données recensées, des situations repérées au cours de l'étude opérationnelle et celles relevées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, ainsi que celles qui seront portées à sa connaissance par les différents partenaires pendant la durée de l'OPAH-RU.

Pendant toute la durée du suivi-animation d'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur, les travailleurs sociaux, l'ARS, la CAF et le secrétariat du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Le travail partenarial permettra à l'opérateur et aux organismes de se saisir mutuellement et de travailler en concordance, en cas de signalements.

Le repérage et la réalisation d'un diagnostic approfondi des logements et des immeubles devront permettre d'aboutir à la réhabilitation de ces logements, soit par le biais éventuel des subventions qui pourront être proposées aux propriétaires soit par une procédure coercitive afin de contraindre les propriétaires concernés à réaliser des travaux.

Dans le cas d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engage pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté, de péril ou d'insalubrité, l'opérateur accompagnera la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office ainsi que dans le montage d'un dossier de demande de subvention auprès de l'Anah.

En début d'opération, l'opérateur procédera à un état des lieux des périls en cours sur le périmètre et accompagnera la collectivité dans le suivi et l'apurement éventuel de ces arrêtés de péril.

Dans le cas d'une suspicion d'insalubrité ou de danger sanitaire ponctuel (L1331-4) sur un immeuble, l'opérateur informera l'Agence Régionale de Santé (ARS) afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engage pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté, de péril ou d'insalubrité, l'opérateur accompagnera la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office ainsi que dans le montage d'un dossier de demande de subvention auprès de l'Anah.

En cas de manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), l'opérateur appuiera le maire dans la mise en œuvre de son pouvoir de police.

Des formations avec les élus et les techniciens des communes seront mises en place pour informer sur les procédures et les outils liés à la résorption de l'habitat indigne, en lien avec le PDLHI et l'ADIL, afin de faire bon usage de l'éventail d'outils disponible et l'employer au cas par cas.

La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors mobilise l'opérateur pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- Accompagnement technique des propriétaires : diagnostic, grille d'évaluation, évaluation thermique, projet de réhabilitation durable et efficace, liste des travaux à réaliser pour résoudre l'état de dégradation, assistance à la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux ;
- Accompagnement financier des propriétaires : évaluation des capacités financières, orientation vers des solutions alternatives le cas échéant (bail à réhabilitation, vente...) information sur le mode de financements disponibles, montage des dossiers de financement, pour mise en place de subvention définition du projet locatif (information sur les conventionnements) ; médiation locataire/propriétaire ;
- Accompagnement des occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs ; sensibilisation du ménage sur ses obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges, médiation avec son propriétaire, et, le cas échéant, un appui juridique-rappel des obligations aux propriétaires ;
- Accompagnement social : recherche d'hébergement ou de relogement.

En cas de carence des propriétaires, la collectivité pourra se substituer à eux. L'opérateur pourra assurer, en liaison avec les services techniques, l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : estimation des dépenses, préparation des dossiers d'appel d'offre éventuels, préparation des recouvrements que la Mairie mettra en œuvre...

L'opérateur contactera en démarrage d'opération les propriétaires des immeubles repérés lors de l'étude. Les premiers propriétaires contactés seront ceux des immeubles prioritaires (cf liste en annexe).

Au bout de 6 mois, un bilan sera fait pour évaluer les actions mises en œuvre et le nombre de propriétaires entrés dans une dynamique de projet de réhabilitation. Un travail sera alors mené avec la commune sur les procédures à lancer (péril, insalubrité, ...), ciblé sur les immeubles pour lesquels l'incitation aura échoué.

Devant l'attentisme de certains propriétaires, la collectivité devra envisager des solutions plus coercitives, comme la maîtrise foncière et/ou l'Opération de Restauration Immobilière (un délai de deux ans à compter du lancement de l'opération est proposé).

La commune de St Gély Vers souhaite lancer la prime sur la sortie de vacance puis, si besoin, lancer la Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant (THLV), environ 2 années après le lancement de l'OPAH RU.

Actions vers les propriétaires bailleurs :

Qu'il s'agisse de logements indignes ou très dégradés, la démarche sera :

- une incitation des propriétaires bailleurs privés à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU afin d'offrir des logements réhabilités selon les modalités définies dans le programme d'action territorial (PAT) et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux correspondant à l'étiquette D et dont le conventionnement est obligatoire (social ou très social uniquement).
- une incitation des bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie avec au minimum un gain énergétique de 35%
- une incitation au maintien dans les lieux pour les logements occupés.
- prime ENERPAT majorée en cas d'habitat indigne ou très dégradé.
- pour les immeubles prioritaires : proposition en démarrage de l'OPAH RU d'un travail ciblé avec les communes pour engager les procédures nécessaires.

Actions vers les propriétaires occupants :

- aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou une dégradation très importante. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût les placent dans la catégorie des projets de travaux lourds.
- aide à la réhabilitation des logements insalubres nécessitant des travaux pour traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limité ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou au risque saturnin. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds.
- prime ENERPAT majorée en cas d'habitat indigne ou très dégradé

3.4.2 Objectifs

Durant les 5 années d'OPAH-RU, il s'agira de traiter des logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité dont la totalité avec le concours des aides de l'ANAH. Parmi les situations qu'il est prévu de traiter :

10 logements très dégradés ou indignes, réhabilités par les propriétaires occupants et **20**

par les propriétaires bailleurs ;

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne : nombre de situations avec ou sans subvention traitées dans le cadre de l'OPAH-RU, nombre de signalements, nombre de diagnostics, accompagnement à la recherche d'hébergement,

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Il n'a pas été détecté de problématiques liées aux copropriétés dans le cadre de l'étude.

3.5.2. Objectifs

Il n'a pas été détecté de problématiques liées aux copropriétés dans le cadre de l'étude.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le Pacte régional pour la rénovation énergétique, dont le déploiement est prévu pour 2020, doit mettre en place un service public régional de proximité, avec les objectifs suivants :

- Améliorer et optimiser la visibilité du dispositif, avec la mise en place d'un parcours simplifié et de guichets uniques de la rénovation ;
- Assurer une offre de service homogène sur l'ensemble du territoire régional ;
- Augmenter le nombre de rénovations énergétiques performantes et de qualité ;
- Mobiliser les entreprises du territoire.

Les bases du dispositif sont les suivantes :

- Le SPIRE (Service Public Intégré de la Rénovation Energétique), socle du Pacte régional, en cohérence avec le SARE (Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique), nouveau dispositif financier ;
- Des engagements d'objectifs et financiers dans un pacte régional assurant une continuité avec les actuels financements ADEME (EIE/PTRE) ;
- Le logement privé, axe prioritaire du pacte régional.

La présente opération prendra en compte les évolutions des dispositifs régionaux et nationaux, afin de lutter le plus efficacement possible contre la précarité énergétique et d'accélérer et de massifier la rénovation énergétique du parc privé.

L'opération programmée sera complétée par la mise en œuvre du programme "Habiter Mieux" de l'ANAH, afin d'inciter les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes à réaliser les travaux indispensables remédiant à cette précarité énergétique.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors s'engage à mobiliser l'opérateur,

pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'ANAH et à une prime Habiter Mieux,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques,
- Par le biais de la démarche expérimentale ENERPAT et de la prime du même nom proposée par la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors, promouvoir une réhabilitation du bâti ancien responsable et respectueuse de l'occupant, du bâtiment et de l'environnement.

- **Dispositif :**

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU, s'articule autour des trois actions suivantes :

- Un dispositif de repérage : Chaque partenaire, dans le cadre de son action, devra participer à la diffusion de l'information auprès du public cible et participera au repérage en exploitant les données de son service permettant d'identifier toutes situations potentielles de précarité énergétique. La collectivité s'impliquera fortement dans cette démarche par, la mobilisation et la diffusion à l'opérateur de toutes les informations nécessaires (données cadastrales...).
- Un accompagnement : Dans les secteurs ayant une opération programmée, l'accompagnement se fait par l'organisme ayant en charge le suivi-animation. Il se décline en un conseil technique auprès du propriétaire afin de s'assurer de la pertinence énergétique des travaux dans le cadre d'une approche globale et dans une démarche responsable et respectueuse de l'occupant, du bâti et de l'environnement ; un accompagnement social du propriétaire ; une aide au montage financier de l'opération et en une assistance au suivi des travaux. Les ménages éligibles au Programme National « Habiter Mieux » pourront bénéficier d'une prime Habiter Mieux.
- Une formation : Au besoin, une formation aux économies d'énergie peut être proposée aux travailleurs sociaux, artisans et de tout autre acteur impliqué dans la démarche. Le but est de favoriser la qualité du conseil et l'appropriation technique de la démarche par l'ensemble des acteurs, un club précarité énergie

Un travail de coordination sera mis en place tout au long de l'OPAH-RU afin d'impliquer les différents acteurs (CAPEB, l'ADMR, EDF, GDF...) autour du programme. Le but étant de développer le repérage, l'accompagnement et permettre d'engager une démarche cohérente.

Ce repérage donnera lieu à l'élaboration d'une fiche de liaison entre les acteurs du repérage et de l'accompagnement afin de porter à la connaissance de l'accompagnant toute situation de fragilité. Chaque opérateur ayant un rôle d'accompagnant, fera tous les six mois un bilan de son action et rendra compte notamment des suites données aux fiches de liaison.

L'objectif est de permettre aux propriétaires occupants les plus modestes d'être accompagnés par des moyens humains et financiers dans leur démarche de réhabilitation ou bien encore d'être aidés dans l'amélioration de la dépense énergétique de leur logement, et dans certains cas, l'aide au paiement des énergies et autres charges inhérentes aux logements.

Cette démarche d'accompagnement est précisée dans le volet (7.2) suivi-animation de l'opération.

D'autre part, fort de l'expérience menée dans le cadre de l'OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2015-2020, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors souhaite poursuivre et diffuser la démarche ENERPAT (Energie-Patrimoine) en matière d'éco-réhabilitation du bâti ancien (avant 1948). En effet, depuis 2015, près de 40 projets d'éco-réhabilitation du bâti ancien ont bénéficié d'une prime dite « ENERPAT » sur le périmètre du centre-ville de Cahors. L'accompagnement de la collectivité a non seulement permis aux propriétaires de bénéficier d'une prime complémentaire, mais aussi de bénéficier de conseils et de préconisations adaptés au type de bâti accueillant leur logement, aux professionnels du bâtiment de s'adapter à cette nouvelle demande et de participer au développement des filières locales, régionales.

Les matériaux (biosourcés notamment) et techniques d'éco-réhabilitation du bâti ancien seront valorisés, par la présentation aux propriétaires d'un argumentaire sur leurs avantages sanitaires, environnementaux et économiques, afin d'emporter leur adhésion et de leur permettre de bénéficier de la prime « ENERPAT » du Grand Cahors.

Un travail de partenariat sera engagé avec les caisses de retraite pour l'accompagnement des dossiers de rénovation énergétique.

En parallèle des actions sont menées vers les propriétaires bailleurs, l'objectif est de :

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique : Il s'agirait ici de généraliser l'approche énergétique dans l'habitat,
- Accompagner les propriétaires dans l'analyse de l'offre existante en matière de rénovation énergétique (aides, travaux, devis...),
- Encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Entre autres, en respectant les particularités techniques et thermiques du bâti ancien, en favorisant l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative,
- Mutualiser les différentes aides techniques et financières existantes pour créer une offre « clé-en-main »,
- Produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés,
- Reconquérir les logements vacants.

3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années d'animation-suivi, l'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 35 logements :

- Permettre à **30** ménages de sortir de leur situation de précarité énergétique par l'octroi d'une prime Habiter Mieux.
- Permettre à **5** propriétaires bailleurs d'améliorer la performance énergétique de leur logement locatif, afin de sortir de leur locataire d'une situation de précarité énergétique par l'octroi d'une prime Habiter Mieux
- Permettre à **35** propriétaires de bénéficier de la prime « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT ». Elle sera soumise à un bouquet de 2 travaux.

Les indicateurs de résultats et de suivi correspondront au nombre de propriétaires ayant bénéficié des aides proposées ou de la prime pour réaliser des travaux permettant de sortir de la précarité énergétique, nombre de diagnostic /dossiers/éligibles

L'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 30 logements propriétaires occupants et 5 logements locatifs conventionnés sur la période de l'OPAH-RU.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire généralement à rester le plus longtemps possible dans son logement ou en centre-ville proche des services. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme un des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'ANAH a conçu un dispositif d'aides.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des actions permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mises en place. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Les personnes éligibles à ce type de travaux doivent fournir un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou une évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso-Ressource (APA, MDPH, caisse de retraite...).

De plus, un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins réels de la personne doit être fourni, (rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap).

Un travail de coordination et de partenariat sera mis en place tout au long de l'OPAH-RU afin d'impliquer les différents acteurs autour de cette démarche. Un partenariat avec le Département, la Sécurité Sociale, les caisses de retraites, la CAF, la MSA, le CCAS, le Centre Social... sera mis en place, en vue de mobiliser des aides complémentaires et permettre d'engager une démarche cohérente. En termes de repérage, les différents signalements, seront transmis à l'équipe de suivi-animation.

Au-delà de la seule intervention de l'équipe suivi-animation dans le cadre de l'accompagnement pour la réalisation de travaux, il lui sera demandé :

- La réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques « habitat » pour une personne âgée
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagement permettant de fonder la cohérence des interventions.

3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années d'animation-suivi, l'objectif visé est d'aider à l'adaptation de **20 logements**.

- Permettre à 20 ménages, de financer des travaux d'autonomie et ainsi contribuer à leurs maintiens à domicile tout en revalorisant le parc.

Les indicateurs de résultats et de suivi correspondront au nombre de propriétaires ayant bénéficié des aides proposées pour réaliser des travaux permettant d'adapter leur logement à la vieillesse ou à leur handicap.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Il se peut que certaines situations, afin d'être résolues, nécessitent un accompagnement sanitaire et social spécifique, pour les ménages dont le logement est qualifié d'indigne.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur chargé de l'animation-suivi, l'opérateur chargé de l'accompagnement sanitaire et social spécifique des occupants de logements indignes, les partenaires, les structures sociales ainsi que l'ensemble des intervenants dans ce domaine afin :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique,
- D'établir un diagnostic social approfondi et juridique du ménage,
- D'informer et de sensibiliser le ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et des charges,
- De sensibiliser le propriétaire à ses droits et devoirs,
- De jouer un rôle de médiation locataire / propriétaire et éventuellement un appui juridique,
- D'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations,
- D'inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements pour personnes âgées ou handicapées,
- De trouver les solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable,
- D'orienter et de mettre en place un suivi avec les services adaptés (Centre communal d'action sociale (CCAS), Maison des solidarités départementales (MSD), Equipe Mobile Psychiatrie et Précarité du CMP, MAIA...) et la transmission à ces services du diagnostic.

- D'assurer la liaison avec les partenaires pour des mesures de droit commun d'accompagnement dans le logement si besoin de prise en charge (exemple AVDL ...),
- De maintenir dans les lieux autant que possible, des occupants, et la décence des logements,
- De mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, si le maintien dans le logement n'est pas possible,
- De mobiliser les dispositifs existants via le PDALHPD.

Cette mission concerne notamment le dispositif d'accompagnement suivant :

- Dispositif d'accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne. Cette mission d'accompagnement est telle que définie dans l'instruction l'ANAH relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes financées par l'agence à compter du 1er janvier 2001, d'octobre 2010 (Cf. annexe).

3.8.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet social : nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé du programme Habiter Mieux, nombre de personnes orientées vers des organismes spécifiques.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Il est primordial de considérer les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti parallèlement à l'amélioration du parc de logements.

D'une manière transversale, la mise en valeur du patrimoine sera un souci permanent, l'opérateur veillera à encourager les bonnes pratiques et leur prise en compte dans les projets de réhabilitation.

L'opérateur accompagnera les Communes dans ce sens afin de garantir la pérennité des réhabilitations et le respect des qualités architecturales, tout en veillant aux enjeux définis dans le Plan Climat. Un partenariat sera établi pour travailler avec les services de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et le CAUE pour promouvoir des réhabilitations de qualité, respectueuses du bâti et conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier de nombreux bâtiments présentant des façades à requalifier. Les quatre communes de l'opération (Bellefont-La-Rauze, Catus, Douelle et Saint-Géry-Vers) ont donc souhaité poursuivre ses efforts de requalification des façades via une opération façade redéfinie permettant la mobilisation d'aides incitatives et d'un accompagnement par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU. Le cahier des charges devra être validé par l'ABF et la Région Occitanie, dans le cas des communes Bourgs Centres (Catus et St-Géry-Vers).

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors propose une prime « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT » pour la rénovation énergétique des logements atteignant 25% de gain énergétique. Cette prime prend en compte la construction des bâtis anciens en favorisant par exemple la mise en œuvre de matériaux biosourcés ou de menuiseries en bois. Elle est conditionnée à un bouquet de 2 travaux et sera soumise à l'avis du comité technique.

3.9.2 Objectifs

L'opération façade prévoit notamment la réhabilitation de 9 façades par an sur les communes de

Bellefont-La-Rauze (bourg de Laroque-des-Arcs), Catus, Douelle et Saint-Géry-Vers.

Ses aides pourront accompagner les aides de l'ANAH mais elles seront aussi mobilisables sans projet de réhabilitation intérieure du logement.

La prime « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT » de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors concerne 35 logements sur l'ensemble de la durée de l'opération.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Une communication ciblée destinée à sensibiliser les professionnels de l'habitat.

Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH-RU devra s'appuyer afin de faciliter :

- Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier du dispositif de l'OPAH-RU,
- L'atteinte des objectifs d'amélioration énergétique pour lesquels il est en effet souhaitable qu'une bonne coordination technique sur le terrain existe entre l'équipe d'animation dans son rôle prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation.

Afin d'initier ce partenariat et de mieux coordonner les interventions, le plan communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations et notamment celles qui sont partenaires de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux (CAPEB et FFB).

3.10.2 Objectifs

Au démarrage de l'opération et au cours de celle-ci selon les besoins, des actions de sensibilisation et d'information à destination des professionnels du bâtiment et de l'immobilier seront conduites.

L'objectif de ces actions est d'informer sur l'OPAH-RU, de conforter un réseau d'acteurs qui œuvrent pour la réhabilitation du bâti, de sensibiliser à l'utilisation de matériaux adaptés aux différents types de bâti, de rappeler les démarches réglementaires à entreprendre, d'échanger sur les pratiques et difficultés rencontrées afin de déployer des solutions, dans la mesure du possible.

La Chambre des métiers et de l'artisanat du Lot et la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) du Lot (liste non exhaustive) seront étroitement associées à ces actions.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 85 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire,
- 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

En outre, des objectifs sont définis pour mener des actions d'accompagnement. Celles-ci permettent la mobilisation de primes et subventions selon conditions. Une enveloppe budgétaire de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors est réservée par le biais de la prime « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT » à hauteur de 20 000€ par an.

Les communes se sont positionnées pour les aides suivantes :

- Prime à la sortie de vacance : 2 000€, sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC de travaux,
- Prime Accession : 1 500€ pour l'accession à la propriété des ménages, sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC de travaux,
- Aide façade : 30€/m², plafonné à 100m².

Le règlement détaillé d'attribution des primes est disponible en Annexe 3.

Une enveloppe budgétaire de la **commune de Catus** est réservée pour ces actions à hauteur de 15 000€ par an.

Les objectifs annuels sont de :

- 3 primes « sortie de vacance »,
- 3 aides relevant de l'amélioration des façades.

Une enveloppe budgétaire de la **commune de Douelle** est réservée pour ces actions à hauteur de 10 000€ par an.

Les objectifs annuels sont de :

- 2 primes « accession à la propriété »,
- 2 primes « sortie de vacance »,
- 1 aide relevant de l'amélioration des façades.

Une enveloppe budgétaire de la **commune de Bellefont la Rauze pour le bourg de Laroque des Arcs** est réservée pour ces actions à hauteur de 19 500€ par an.

Les objectifs annuels sont de :

- 3 primes « accession à la propriété »,
- 3 primes « sortie de vacance »,
- 3 aides relevant de l'amélioration des façades.

Une enveloppe budgétaire de la commune de **Saint Géry-Vers** est réservée pour ces actions à hauteur de 10 000€ par an.

Les objectifs annuels sont de :

- 2 primes « sortie de vacance »,
- 2 aides relevant de l'amélioration des façades.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux pour les 5 années d'OPAH-RU sont évalués à 85 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire,
- 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	6	6	6	6	6	30
• Dont logements indignes/ très dégradés PO	2	2	2	2	2	10
• Dont logements indignes/ très dégradés PB	4	4	4	4	4	20
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	10	10	10	10	10	50
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	4	4	4	4	4	20
• Dont aide pour la précarité énergétique	6	6	6	6	6	30
Total des logements PO bénéficiant de l'aide de la prime Habiter Mieux	8	8	8	8	8	40
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	5	5	5	5	5	25
• Dont loyer conventionné social	4	4	4	4	4	20
• Dont loyer conventionné très social	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 et du programme Habiter Mieux

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.e directeur.général.e, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

Phases d'élaboration du projet	Financement de type	Décision de financement par	Taux maximum	Assiette maximale
1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50%	200 000 € HT
2. L'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70%*	239 200 € TTC**
3. La phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et relogement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la CNLHI	70%*	10 000 € TTC / ménage relogé
	« déficit d'acquisition de démolition et/ou de réhabilitation »		70% en RHI 40% en THIRORI	Non plafonné TTC

* jusqu'à 100% en bidonvilles

** 200 000 € HT, mais dépenses subventionnée en TTC

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 171 220 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnels	234 244€	234 244€	234 244€	234 244€	234 244€	1 171 220 €
dont aides aux travaux Anah	183 672 €	183 672 €	183 672 €	183 672 €	183 672 €	918 360 €
dont aides aux travaux - prime Habiter Mieux	19 852 €	19 852 €	19 852 €	19 852 €	19 852 €	99 260 €
dont aides à l'ingénierie	30 720 €	30 720 €	30 720 €	30 720 €	30 720 €	153 600 €

5.3. Financements de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou venant en plus selon les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors :

- Assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et la mise en place d'une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif d'animation-suivi, conformément au marché passé avec celle-ci, dont les missions pendant la durée de la présente convention sont décrites à l'article 72.2,
- Financera une équipe opérationnelle de suivi-animation dont le coût annuel a été estimé lors de l'élaboration du PLH à 36 000€TTC. La Communauté d'agglomération du Grand Cahors pilotera l'opération.
- Par ailleurs, en ce qui concerne les aides apportées par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la Communauté d'agglomération dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires occupants :
 - Attribution d'une prime de 2 000 € liée à l'éco-réhabilitation du bâti ancien (avant 1948)

et au dispositif ENERPAT, sous réserve d'un bouquet de 2 travaux et d'un gain énergétique de 25% après travaux, prime cumulable Anah, sous réserve d'une validation en commission. Cette prime est majorée à 3 000€ en cas de dossier LHI / Très dégradé.

- Aides à destination des propriétaires bailleurs :
 - Attribution d'une prime de 2 000 € liée à l'éco-réhabilitation du bâti ancien (avant 1948) et au dispositif ENERPAT, sous réserve d'un bouquet de travaux et d'un gain énergétique de 25% après travaux, prime cumulable Anah, sous réserve d'une validation en commission. Cette prime est majorée à 3 000€ en cas de dossier LHI / Très dégradé.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 100 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnels	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €

5.4. Financements de la commune de Catus

5.4.1 Règles d'application

La Commune de Catus s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières, venant accompagner le dispositif de l'OPAH-RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires :
 - Attribution d'une prime de 2000€ liée à la sortie de vacance d'un logement, sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.
 - Attribution d'une prime de 30€/m² plafonné à 100m² liée à la rénovation de façade, sous réserve d'une validation en commission.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Catus à l'opération est de 75 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024
AE prévisionnels	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Dont prime vacance	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
Dont aides façades	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €

5.5. Financements de la commune de Douelle

5.5.1 Règles d'application

La Commune de Douelle s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières, venant accompagner le dispositif de l'OPAH-RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires :
 - o Attribution d'une prime de 2000€ liée à la sortie de vacance d'un logement, sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission (2 primes/an).
 - o Attribution d'une prime de 1 500€ liée à l'accession à la propriété des ménages, sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission (2 primes/an).
 - o Attribution d'une prime de 30€/m² plafonné à 100m² liée à la rénovation de façade, sous réserve d'une validation en commission (1 prime/an).

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Douelle à l'opération est de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024
AE prévisionnels	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Dont prime vacance	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Dont prime accession	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
Dont aides façades	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €

5.6. Financements de la commune de Bellefont-la-Rauze (Bourg de Laroque des Arcs)

5.6.1 Règles d'application

La Commune de Bellefont-la-Rauze s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières, venant accompagner le dispositif de l'OPAH-RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires :
 - o Attribution d'une prime de 2000€ liée à la sortie de vacance d'un logement, sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.
 - o Attribution d'une prime de 1 500€ liée à l'accession à la propriété des ménages, sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.
 - o Attribution d'une prime de 30€/m² plafonné à 100m² liée à la rénovation de façade, sous réserve d'une validation en commission.

5.6.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Bellefont-la-Rauze à l'opération est de 97 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024
AE prévisionnels	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	19 500 €
Dont prime vacance	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
Dont prime accession	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €
Dont aides façades	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €

5.7. Financements de la commune de Saint-Géry-Vers

5.7.1 Règles d'application

La Commune de Saint-Géry-Vers s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières, venant accompagner le dispositif de l'OPAH-RU, sur des problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles

d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la Collectivité est la suivante :

- Aides à destination des propriétaires :
 - Attribution d'une prime de 2 000€ liée à la sortie de vacance d'un logement, sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.
 - Attribution d'une prime de 1 500€ liée à l'accession à la propriété des ménages, sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.

5.7.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint Géry-Vers à l'opération est de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024
AE prévisionnels	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Dont prime vacance	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Dont aides façades	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €

5.8. Financements du Département du Lot

5.8.1 Règles d'application

Le Département du Lot aide les propriétaires occupants à réaliser des travaux. Il interviendra dans le cadre de l'OPAH-RU :

Subvention départementale d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap (SDALH) :

- Subvention égale à 40 % du montant des travaux, plafonnée à 4 000 €, pour les ménages sous niveaux de ressources équivalant à 60 % du niveau « très modestes ANAH » ;
- Subvention égale à 30 % du montant des travaux, plafonnée à 3 000 €, pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 60 % et 75 % du niveau « très modestes ANAH » ;
- Pas d'aides pour les ménages aux ressources supérieures à 75 % du niveau « très modestes ANAH ».

Rappel : les demandeurs doivent être propriétaires de leur logement et bénéficiaires de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) ou de la PCH (Prestation de compensation du Handicap) (les aides éventuellement mobilisables sur ces deux dispositifs interviennent en priorité et sont déduites le cas échéant de la SDALH).

Programme Habiter mieux :

- Subvention de 750 € pour les ménages sous niveaux de ressources équivalant à 60 % du niveau « très modestes ANAH » ;
- Subvention de 500 € pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 60 % et 75 % du niveau « très modestes ANAH » ;
- Pas d'aides pour les ménages aux ressources supérieures à 75 % du niveau « très modestes ».

Le Département du Lot aide les **propriétaires bailleurs** à réaliser les travaux. Il interviendra dans le cadre de l'OPAH-RU :

Subvention unique de 2 500 € par logement, quel que soit le type de conventionnement si :

- Au moins un logement conventionné en LCTS pour les projets comptant trois ou quatre logements, et au moins 25 % de logements conventionnés en LCTS (arrondi à l'unité supérieure) pour les projets comptant au moins cinq logements ;
- Logement(s) classé(s) en C ou en-deçà après travaux, sauf contraintes techniques ou architecturales particulières ;
- Logement(s) situé(s) en opérations programmées.

Ces trois conditions se cumulent.

5.8.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Lot à l'opération est de 125 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024
AE prévisionnels	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Dont aides pour les propriétaires occupants	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €
Dont aides pour les propriétaires bailleurs	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €

5.9. Financements de la Région Occitanie / Pyrénées- Méditerranée**5.9.1 Règles d'application**

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 porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'écochèque 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 écochèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1^{er} octobre 2016.

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'écochèque 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'écochèque logement est de **1 000 €**.

L'écochèque 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 écochèques 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 de la SACICAP Sud Massif Central- PROCIVIS

La SACICAP Sud Massif Central a voulu inscrire son intervention dans le cadre de cette opération en faveur des ménages les plus démunis.

Les parties aux présentes constatent que les ménages très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants n'engagent pas de projet de réhabilitation de leur logement faute de trouver une solution au financement de l'avance des subventions et /ou au coût des travaux restant à charge après versement des subventions.

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 opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

Les engagements de la SACICAP Sud Massif Central :

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 préfinancer 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 la charge du bénéficiaire après déductions 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 éligible 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 nationale 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 opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention,
- Informer le ou les 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 d'agglomération du Grand Cahors 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 par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.*

7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération.

A cet effet seront donc constitués :

Le comité de pilotage qui a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaire. Réuni au moins 1 fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération, le comité de pilotage réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la présente convention.

Le comité technique qui se réunira tous les 2 mois. Il pourra être amené à rendre un avis d'opportunité sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier se déterminer sur la forme d'action publique à mobiliser pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associés en tant que de besoin.

Une commission de suivi spécifique, sera mise en place sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » (examen des situations, orientation à prendre par les partenaires, actions à engager en matière de relogement, d'accompagnement social...) et se réunira deux fois par an.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera l'équipe opérationnelle chargée du suivi animation de l'OPAH-RU.

Il lui confiera les missions suivantes :

- Information et mobilisation des propriétaires ;
- Information et animation des partenariats ;
- Assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires (dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques...);
- Visite de logements, évaluation des projets, montage des dossiers de subvention ;

- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement ;
- Suivi et évaluation de l'opération ;
- Participation aux instances de pilotage et suivi

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur assurera les missions suivantes sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU :

Information, communication, sensibilisation et formation

Information et communication sur l'OPAH-RU

- Le prestataire aura à charge l'accompagnement de la collectivité pour suivre le plan de communication qui aura été validé par le comité de pilotage. Le prestataire et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global.
- Informer les propriétaires, les occupants, les syndic ou administrateurs judiciaires, les agences immobilières et les conseils syndicaux concernés, des actions entreprises dans le cadre de l'OPAH-RU, parmi lesquelles les aides à destination des nouveaux accédants dans le centre-bourg.
- Assurer des permanences auprès de la population qui seront tenues dans un local mis à disposition par la Collectivité.
- Proposer et diffuser des supports d'information générale ou technique, l'organisation ou la participation à des événements publics et proposer une présentation régulièrement actualisée de l'OPAH-RU.

Information, sensibilisation et formation sur les problématiques fréquemment rencontrées en habitat ancien à réaliser auprès :

- De l'ensemble des milieux professionnels, et des propriétaires du périmètre.
- Des élus et techniciens des communes dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Participation aux événements spécifiques

- Collaboration étroite avec le maître d'ouvrage lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- Réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation des reportages journalistiques, photographiques ; et invitation à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Conseil et assistance aux propriétaires (et locataires)

D'une manière générale, l'opérateur aura une mission d'évaluation du logement, de conseil et d'assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, architectural, financier et juridique.

L'accompagnement technique se fera sur la base d'une évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles ANAH), avec notamment une évaluation thermique.

La présence au sein de l'équipe opérationnelle d'une ingénierie technique connaissant les problématiques rencontrées sur du bâti ancien permettra de sensibiliser, d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation de leurs projets, de les guider dans la désignation d'éventuels maîtres d'œuvre, de contrôler le respect des devis et la bonne réalisation des travaux.

L'opérateur portera une attention particulière aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans les centres-bourgs, leur présentant les aides, les étapes de montage d'un projet, les partenaires à solliciter.

L'opérateur incitera à la réalisation de programmes globaux de réhabilitation et aidera à l'élaboration d'un projet de travaux sur la base de diagnostics succincts techniques, sociaux et financiers.

A l'attention des propriétaires bailleurs, l'opérateur :

- Etablira un montage financier prévisionnel leur permettant d'effectuer leur choix en termes de travaux et/ou de conventionnement au regard notamment des conséquences des travaux sur les loyers futurs prévisionnels et des aides à la personne correspondantes.
- Examinera avec les propriétaires toutes solutions de maintien dans les lieux des locataires en cas de difficultés financières.
- Informera les propriétaires bailleurs des conditions de l'intermédiation locative et de ses avantages fiscaux.

Les plans de financement et la nature des aides financières devront être clairement exposés. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant le remboursement (vente...) devront également y figurer.

Montage des dossiers de financement, préfinancement et suivi

Dans l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU, l'opérateur informera les propriétaires sur les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre et assurera le montage et le suivi des dossiers de demande de subventions auprès des différentes instances ainsi que le montage et le suivi des dossiers de préfinancement.

Montage, dépôt et suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde des subventions pour tous les dossiers engagés durant la période de validité de la convention, pour les subventions de l'Anah, du Département du Lot, de la Région, de la Communauté d'agglomération et tout autre financeur.

Il sensibilisera notamment les propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés.

Dans le cadre de la mise en place de conventionnements avec l'ANAH, au tout début de la prestation de l'opérateur, La Communauté d'agglomération veillera à ce que les modalités de travail en partenariat avec la délégation locale de l'ANAH en charge de l'instruction des dossiers soient précisément définies.

Missions relevant de la lutte contre l'habitat indigne et indécent

L'opérateur :

- Alertera les services sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation,
- Contactera les propriétaires des bâtiments repérés comme dégradés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour les informer sur le dispositif et les inciter à réaliser des travaux avant la mise en place de mesures coercitives,
- En accompagnement des procédures de lutte contre l'insalubrité, devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ANAH ou, selon les cas, sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat - avec estimation financière et bilan social,
- Veillera et participera aux dispositifs de suivi,
- Accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne,
- En cas de carence des propriétaires et des exploitants, accompagnera les services dans la réalisation de travaux d'office,
- À chaque fois que nécessaire, estimera le nombre d'hébergements ou de relogements à prévoir, leur durée et coût prévisionnel et accompagnera les familles lors des différentes étapes,
- Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (hors injonction préfectorale), accompagnera les propriétaires dans la réalisation des travaux d'éradication du plomb,
- Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, signalera toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme et établira un rapport succinct permettant aux services de porter plainte auprès du procureur de la République,
- Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi DALO, effectuera lors des visites des logements et rédigera un rapport pour motif d'insalubrité ou d'indécence qu'il transmettra aux services de la ville et à l'ARS.

La collectivité souhaite mener une démarche volontariste sur cette problématique. En effet, les communes s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe par mise en œuvre de mesures coercitives, notamment des arrêtés de péril ou des arrêtés d'insalubrité, tout au long de l'OPAH-RU.

Lutte contre les déperditions d'énergie, mise en valeur du patrimoine architectural et requalification durable du patrimoine

L'opérateur devra appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

L'équipe opérationnelle :

- Interviendra auprès des ménages en situation de précarité énergétique, susceptibles de relever du programme « Habiter Mieux » de l'ANAH, en effectuant un repérage et en réalisant un accompagnement,

- Accompagnera les propriétaires dans la recherche d'économies de charges et la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie,
- Veillera à ce que la mise en valeur et le respect du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification en lien avec les partenaires compétents (UDAP, CAUE...).

Accompagnement social

L'opérateur réalisera un accompagnement social des ménages en cohérence avec les objectifs visés par l'OPAH-RU, et notamment le maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants, et la décence des logements.

Il recherchera de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes ;

Il sensibilisera aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire ;

Enfin, il prendra systématiquement en compte la problématique des logements pour les personnes handicapées.

Accompagnement sanitaire et social spécifique des occupants de logements indignes

Il se peut que certaines situations, afin d'être résolues, nécessitent un accompagnement sanitaire et social spécifique, pour les ménages dont le logement est qualifié d'indigne, en cohérence avec les objectifs visés par l'OPAH-RU. Dans ce cas-là et à la demande du maître d'ouvrage, l'opérateur assurera les missions suivantes :

- L'établissement d'un diagnostic social approfondi et juridique du ménage,
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et des charges,
- La sensibilisation du propriétaire à ses droits et devoirs,
- La médiation locataire / propriétaire et éventuellement un appui juridique,
- Le maintien dans les lieux autant que possible, des occupants, et la décence des logements,
- L'orientation et la mise en place du suivi avec les services adaptés (Centre communal d'action sociale (CCAS), Maison des solidarités départementales (MSD), Equipe Mobile Psychiatrie et Précarité du CMP, MAIA...) et la transmission à ces services du diagnostic.
- L'appui au relogement ou à un hébergement temporaire, si le maintien dans le logement n'est pas possible,
- Liaison avec les partenaires pour des mesures de droit commun d'accompagnement dans le logement si besoin de prise en charge (exemple AVDL ...)
- La recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants modestes et des locataires, en étroite collaboration avec le prestataire du lot 1.
- La prise en compte systématique de la problématique des logements pour les personnes handicapées.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

- Mobilisation de partenaires thématiques ;
- Animation des comités techniques ;
- Coordination des partenaires dans le cadre du volet de lutte contre le bâti dégradé et indigne, et de la précarité énergétique au titre du programme « Habiter Mieux ».

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

Indicateurs de fonctionnement

Nombre de contacts,

Nombre de logements visités, diagnostiqués ;

Ratio de transformation des contacts en réalisations ;

Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalements partenaires, ...);

Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;

Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

Effets immobiliers

Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombres de nouveaux accédants en centres-bourgs avec demande d'aide.

Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles ;

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires ; Nombre de façades rénovées ;

Indicateurs économiques et financiers

Coûts de réhabilitation au m² ;

Volume des travaux (engagés / réalisés) ;

Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux ;

Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'Opération, localisation des entreprises.

Effets démographiques et sociaux :

Nombre et type de logements conventionnés ;

Solvabilisation des PO : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;

Typologie des ménages réintroduits sur les périmètres opérationnels ;

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

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques préformatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

7.3.2. Bilans 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.

Chapitre VI – Communication.

Article 8- Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9- Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Autres partenaires

AR PREFECTURE

046-200023737-20191218-19_18_12_2019-DE
Regu le 20/12/2019

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

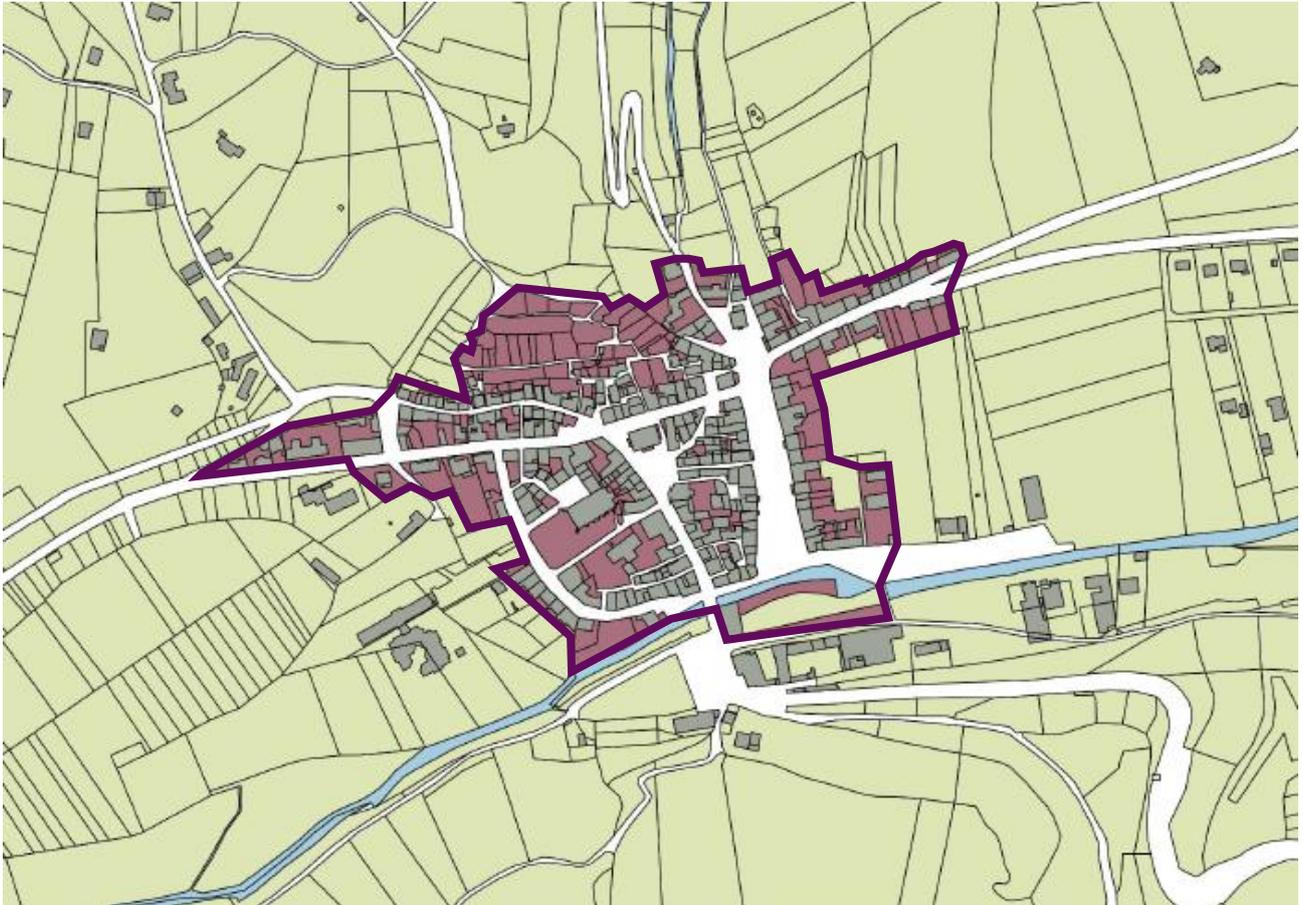
Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires et cartographie des bâtiments repérés comme dégradés et/ou vacants

Annexe 3. Conditions pour les subventions et primes des collectivités

Annexe 4. Fiches actions

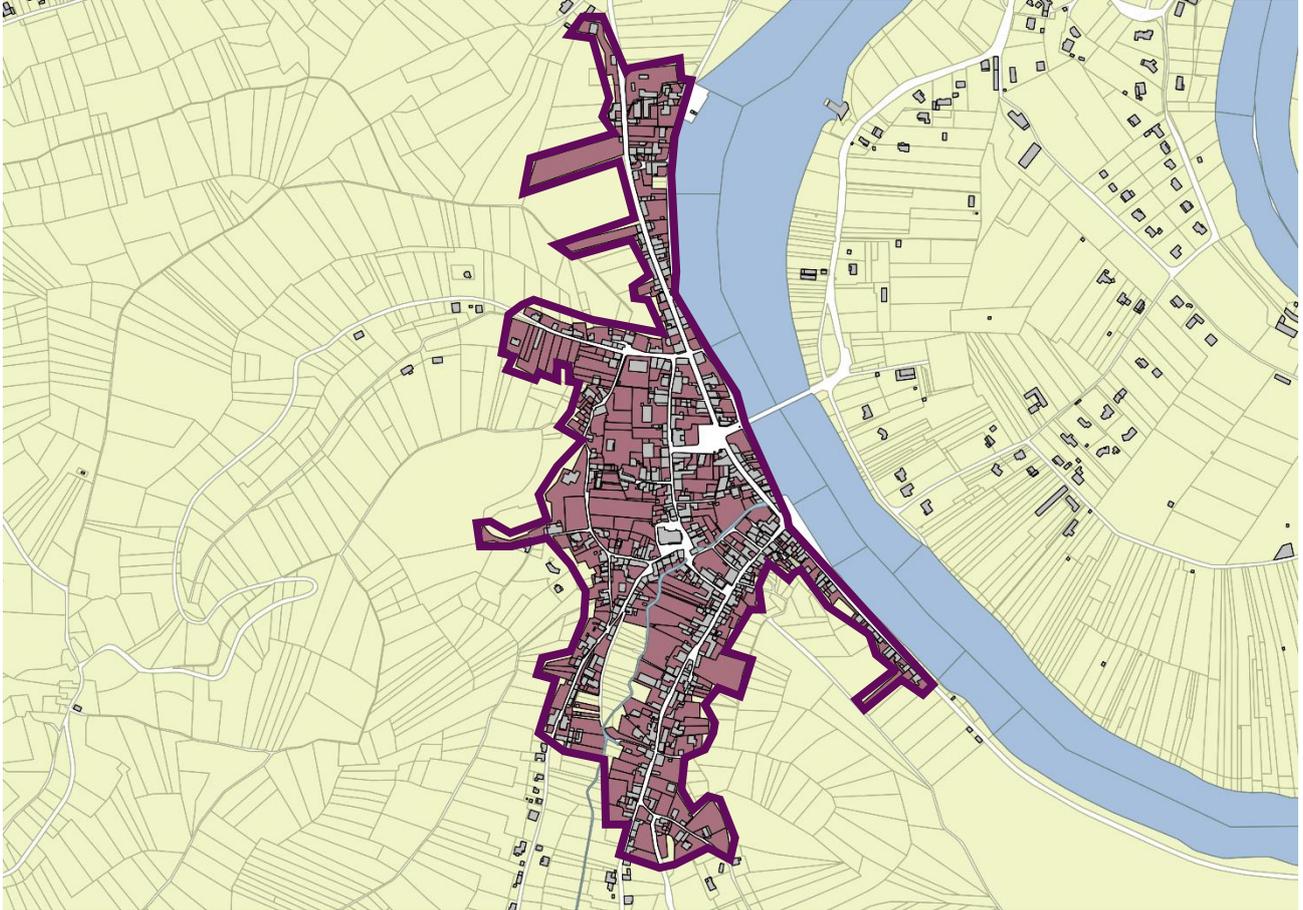
Annexe 1. Périmètres de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés**Catus**

Le périmètre pour l'opération façade est le même que celui de l'OPAH-RU



Douelle

Le périmètre pour l'opération façade est le même que celui de l'OPAH-RU



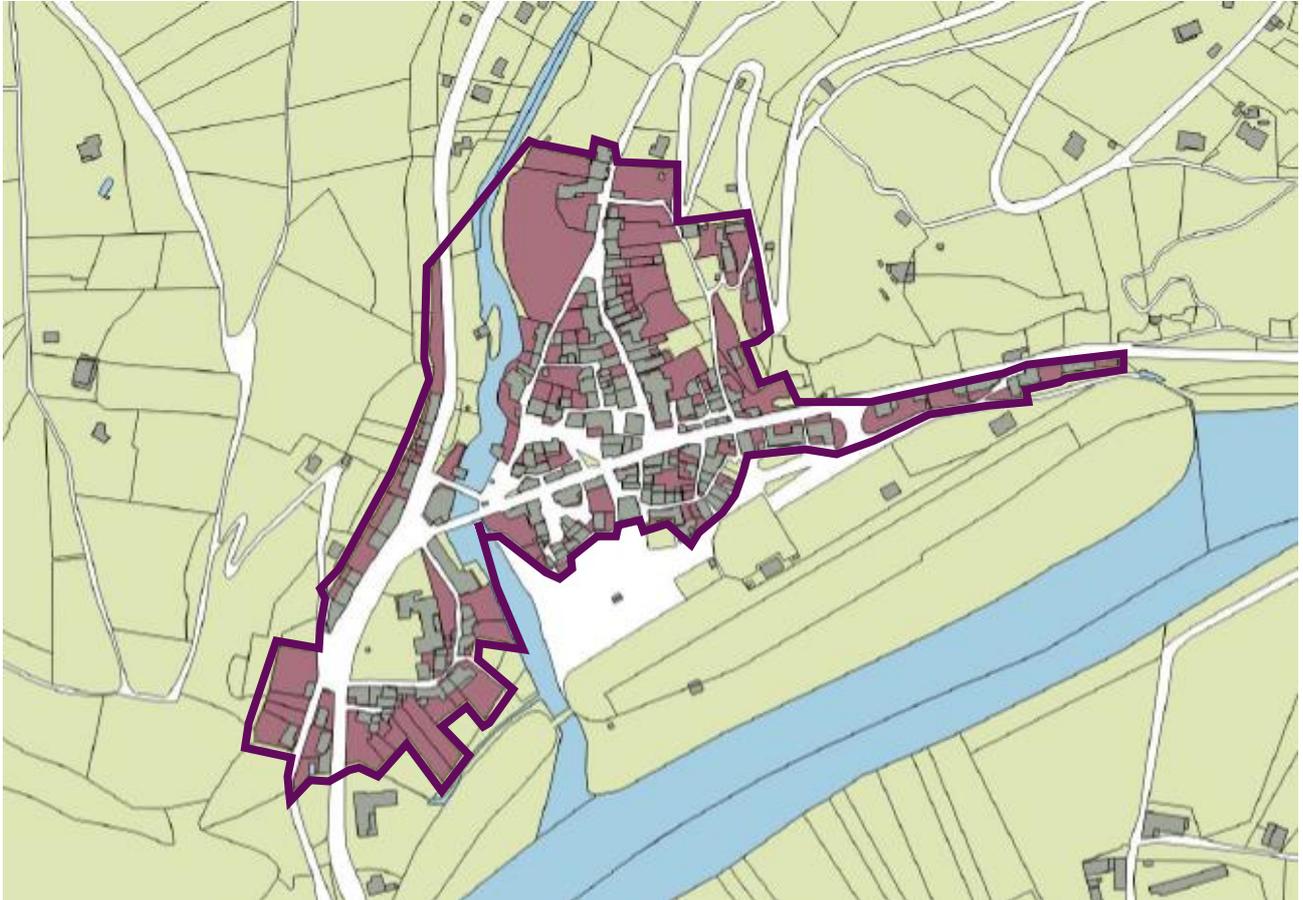
St Géry

Le périmètre pour l'opération façade est le même que celui de l'OPAH-RU



Vers

Le périmètre pour l'opération façade est le même que celui de l'OPAH-RU



Laroque des Arcs

Le périmètre pour l'opération façade est le même que celui de l'OPAH-RU.
Axes prioritaires en orange pour l'opération façade.

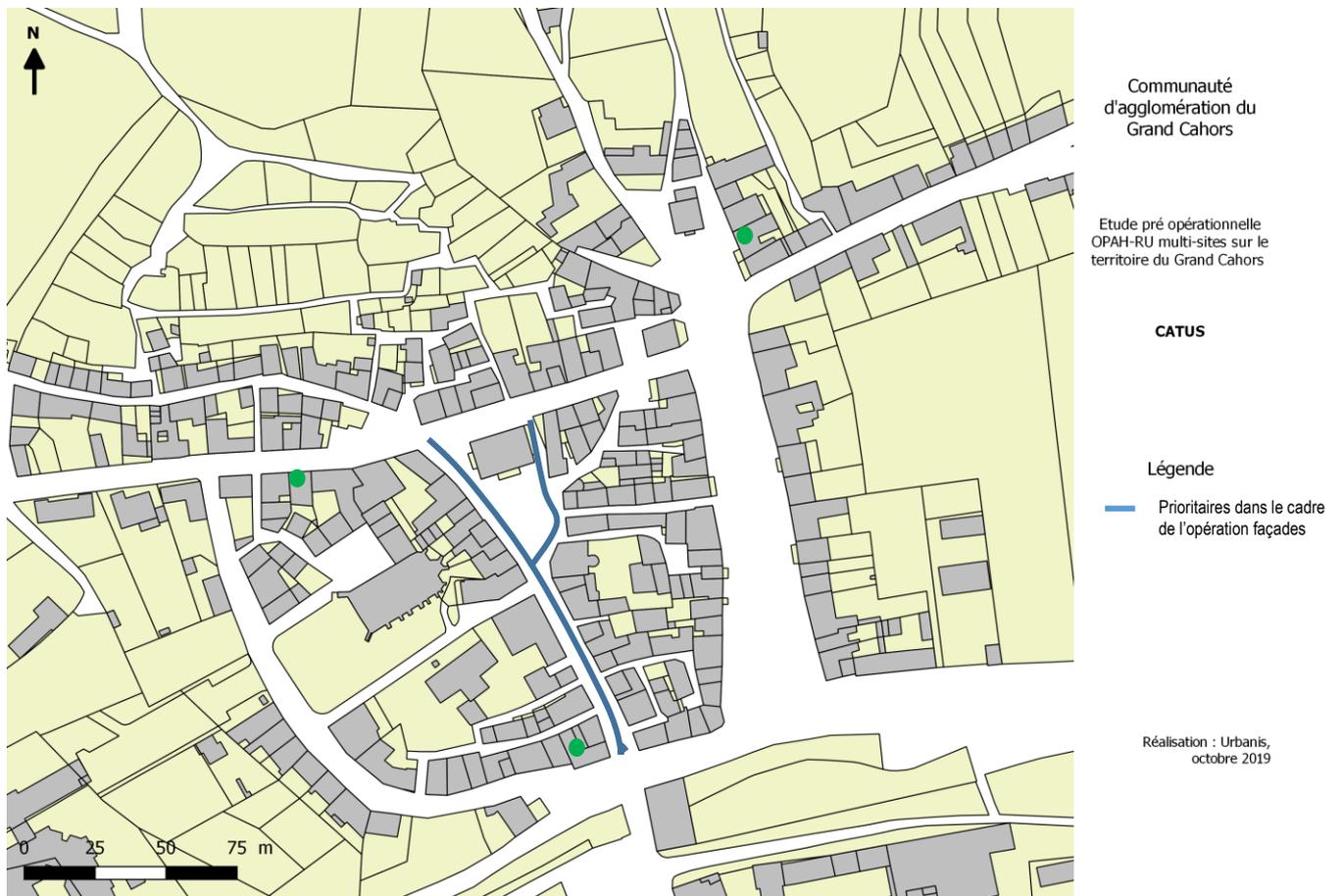


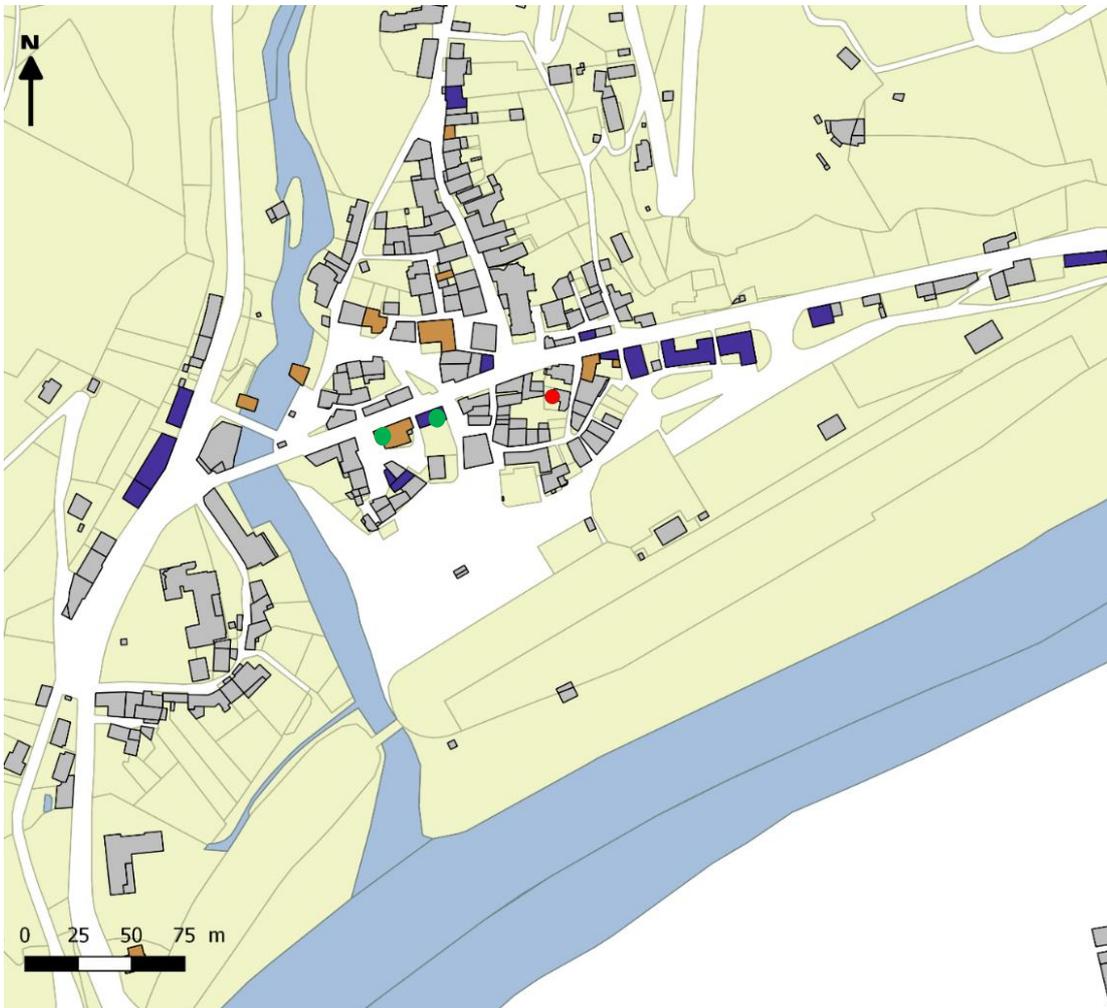
Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires et cartographie des bâtiments repérés comme dégradés et/ou vacants

Cartographie des bâtiments repérés comme dégradés et/ou vacants pendant l'étude-pré-opérationnelle :

Sur l'ensemble des cartographies qui suivent, les immeubles désignés comme prioritaires par les communes sont indiqués de la manière suivante :

- Immeubles prioritaires





**Communauté
d'agglomération du
Grand Cahors**

Etude pré opérationnelle
OPAH-RU multi-sites sur le
territoire du Grand Cahors

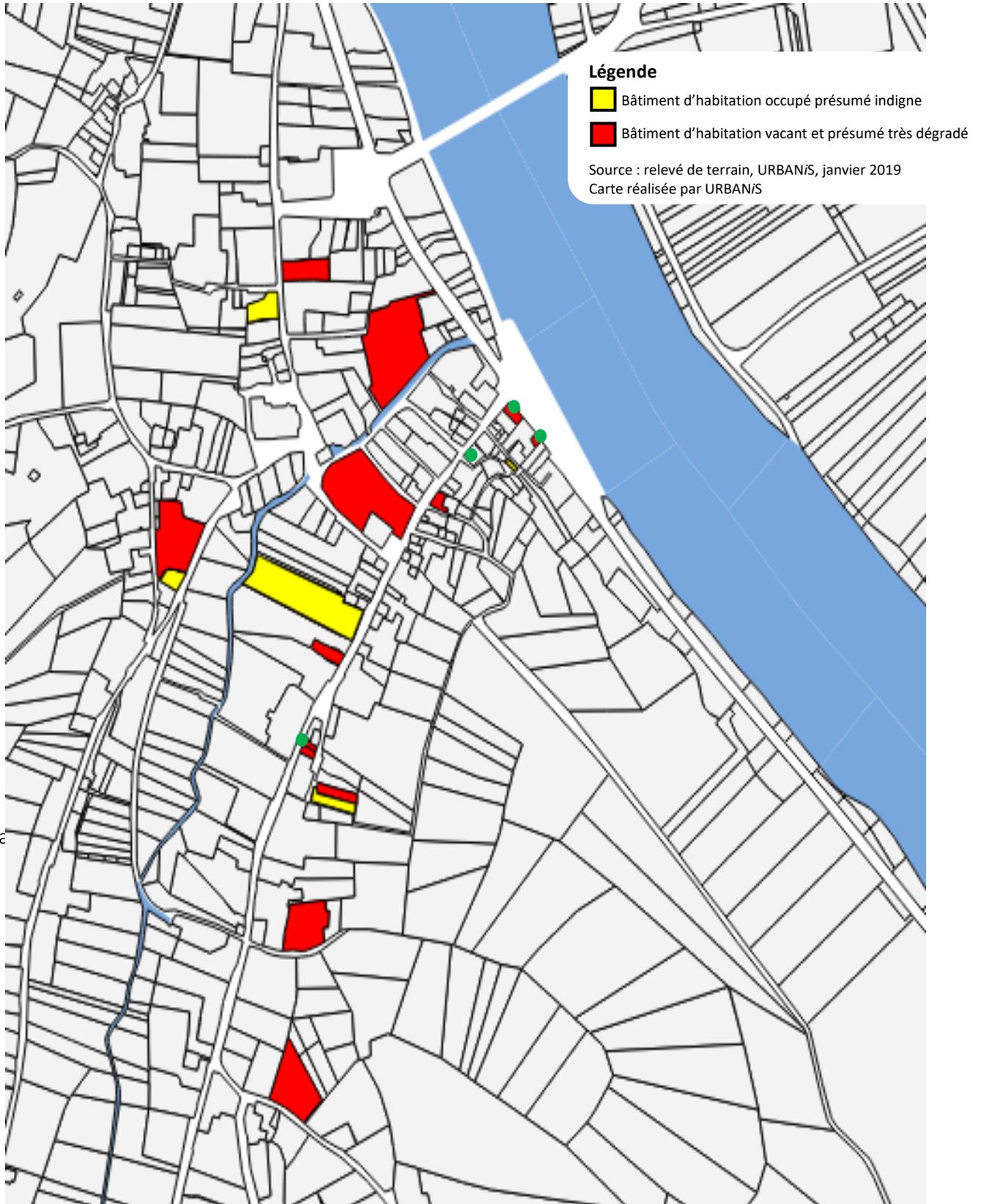
VERS

Légende

- Besoin en accompagnement
- Bâtiment dégradé
- Bâtiment vacant

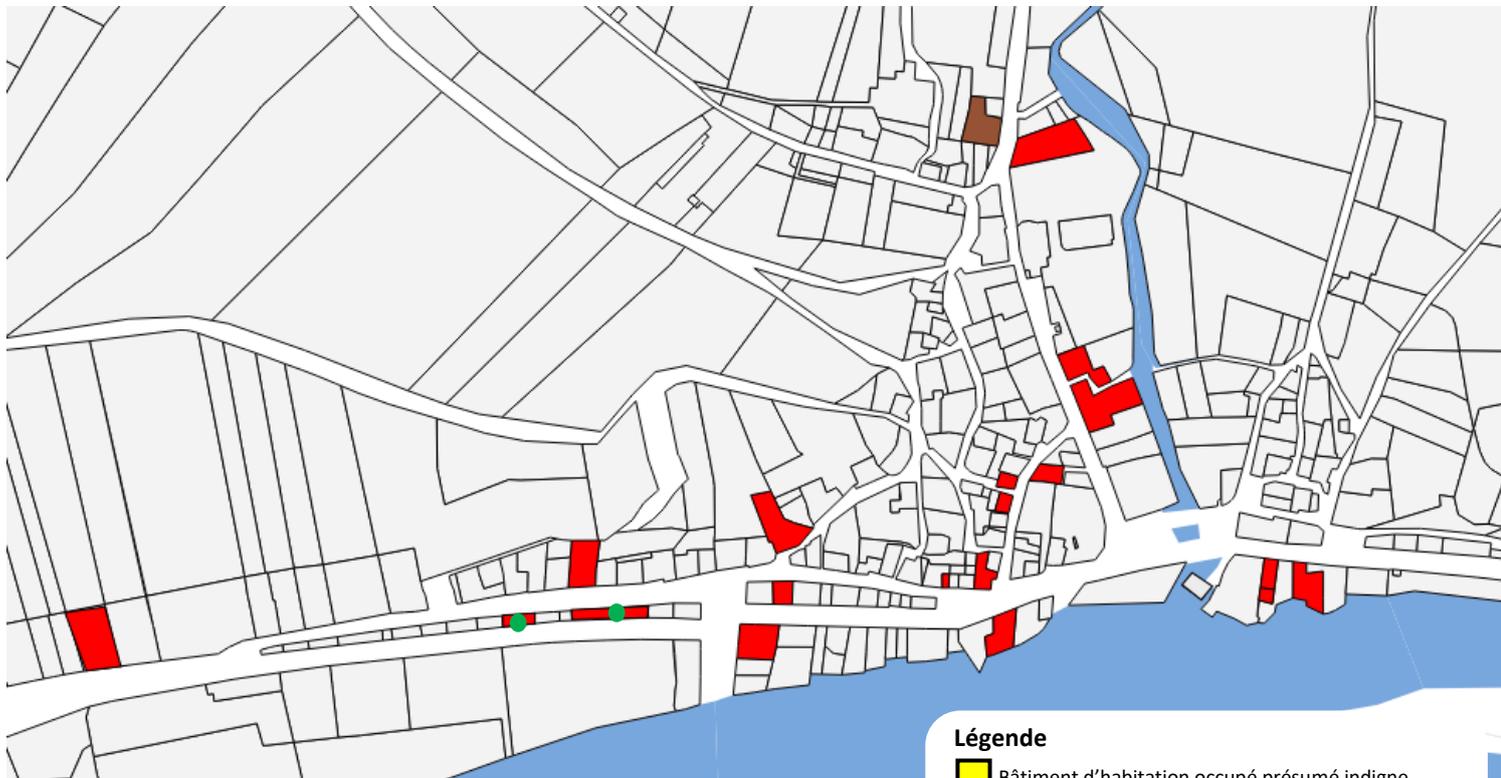
Réalisation : Urbanis, juin 2019

Douelle



La

Laroque des Arcs

**Légende**

-  Bâtiment d'habitation occupé présumé indigne
-  Bâtiment d'habitation vacant et présumé très dégradé

Source : relevé de terrain, URBAN/S, janvier 2019
Carte réalisée par URBAN/S

Liste des bâtiments prioritaires

Lors de l'étude pré-opérationnelle, les communes ont retenu des immeubles qui leur semblent prioritaires pour la réhabilitation, de par leur localisation, leur nature, leur caractère patrimonial et en lien avec les projets urbains du centre-bourg.

L'équipe d'animation et les communes seront donc particulièrement vigilantes à la dynamique de projets sur ces immeubles, veillant à actionner des actions lus coercitives le cas échéant.

Pour la commune de Catus : AC 0183, AC 0375, AC 0508

Pour la commune de Douelle : B0183, B0184, B0174 et B0331.

Pour le bourg de Saint Géry : C 0663, C 0666

Pour le bourg de Vers : 3310D 0119, 3310D 0122

Pour Laroque des Arcs : AB 0114 et AB 0056

Annexe 3. Conditions pour les subventions et primes des collectivités

Les conditions d'attribution des subventions et primes du Grand Cahors et des communes sont les suivantes :

1/ Prime « sortie de vacance » (50 logements vacants/ 5 ans)

Périmètre : secteur de l'OPAH-RU multisites

Montant : 2 000 €/ logement

Prime cumulable avec les aides de l'Anah.

Si projet de plusieurs logements sur un immeuble : prime limitée à 1/2 des logements réhabilités, dans la limite de 2 primes par immeuble. Soumis à validation du Comité technique.

Objectif : Résorber la vacance et proposer une compensation pour la mise en place de l'action coercitive qu'est la THLV.

Nombre de dossiers annuels

Commune de Bellefont-la-Rauze :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Bellefont-la-Rauze est de 3. Le budget annuel de la commune de Bellefont-la-Rauze est de 6 000€, soit 30 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites

Commune de Catus :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Catus est de 3. Le budget annuel de la commune de Catus est de 6 000€, soit 30 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Commune de Douelle :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Douelle est de 2. Le budget annuel de la commune de Douelle est de 4 000€, soit 20 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Commune de Saint-Géry-Vers :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Saint-Géry-Vers est de 2. Le budget annuel de la commune de Saint-Géry-Vers est de 4 000€, soit 20 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Eligibilité :

- Le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH-RU ;
- Le logement est destiné à être la résidence principale d'un propriétaire occupant ou à la location pour un propriétaire bailleur ;
- Le logement doit être vacant depuis plus de 2 ans ;
- Le logement doit être décent à l'issue des travaux et être conforme aux préconisations de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU ;
- Le logement doit faire l'objet d'un montant minimum de travaux à hauteur de 8 000 €.

Les documents à produire sont :

- Attestation notariée de propriété / dernière taxe foncière,
- Attestation de vacance du logement depuis plus de 2 ans,
- Photos de l'immeuble et plan de situation,
- Copie de la carte d'identité des membres du ménages ou livret de famille,
- Les devis et factures des entreprises,
- Copie de la déclaration préalable ou toute demande d'autorisation auprès de l'urbanisme,
- Un RIB.

Engagement et versement de la prime :

La demande est soumise pour avis lors du comité technique de l'OPAH-RU suivi d'une notification du représentant de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le versement se fait directement au propriétaire à l'issue des travaux après visite de conformité, sur présentation des factures.

2/ Prime « accession à la propriété » (25 logements/ 5 ans)

Attribution de la prime :

Dans le cadre du dispositif de l'OPAH-RU multisites 2019-2024, les ménages dont le projet d'acquisition-amélioration de leur logement répond aux critères d'éligibilité énoncés ci-après pourront bénéficier d'une prime de la commune de Bellefont-la-Rauze et de la commune de Douelle.

Périmètre : périmètre de l'OPAH-RU sur les bourgs de Laroque-des-arc et de Douelle.

Montant : 1 500 €

Cette prime est cumulable avec les aides de l'ANAH.

Eligibilité :

- Le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH-RU pour les bourgs de Laroque-des-arc et de Douelle ;
- Le logement est destiné à être la résidence principale d'un propriétaire occupant ;
- Le logement doit être vacant lors de l'achat ;
- Le logement doit être décent à l'issue des travaux et être conforme aux préconisations de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU ;
- L'attribution de l'aide est soumise à l'avis du comité technique de l'OPAH-RU ;
- Le logement doit faire l'objet d'un montant minimum de travaux à hauteur de 15 000 €.
- Les ménages doivent être éligibles aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Nombre de personnes Destinées à occuper le logement	
1	24 000 €
2	33 600 €
3	40 800 €
4	48 000 €

5	55 200 €
6	62 400 €
7	69 600 €
À partir de 8	76 800 €

* plafonds de ressources du PTZ au 01/01/2018 en zone C.

Nombre de dossiers annuels

Commune de Bellefont-la-Rauze :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Bellefont-la-Rauze est de 3. Le budget annuel de la commune de Bellefont-la-Rauze est de 4 500€, soit 22 500€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Commune de Douelle :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Douelle est de 2. Le budget annuel de la commune de Douelle est de 3 000€, soit 15 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Les documents à produire sont :

- Attestation notariée de propriété / dernière taxe foncière,
- Photos de l'immeuble et plan de situation,
- Copie de la carte d'identité des membres du ménages ou livret de famille,
- Les devis et factures des entreprises,
- Copie de la déclaration préalable ou toute demande d'autorisation auprès de l'urbanisme,
- Un formulaire de demande signé avec engagement d'occupation à titre de résidence principale (un contrôle sera effectué avec la taxe d'habitation),
- Un RIB.

Engagement et versement de la prime :

La demande est soumise pour avis lors du comité technique de l'OPAH-RU suivi d'une notification du représentant de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le versement se fait directement aux ménages à l'issue des travaux après visite de conformité et attestation d'occupation du logement.

3/ Aide aux façades (/ 5 ans)

Attribution de l'aide aux façades :

Dans le cadre du dispositif de l'OPAH-RU multisites 2019-2024, les propriétaires qui souhaitent engager des travaux de réhabilitation complète de la façade de leur immeuble et qui répondent aux critères d'éligibilité énoncés ci-après pourront bénéficier d'une aide aux façades des communes de Bellefont-la-Rauze, Catus et Saint-Géry-Vers.

Il est rappelé que le cahier des charges de cette opération façade devra être mis en cohérence avec le dispositif d'aide aux façades de la Région Occitanie pour les communes de St Géry Vers et Catus, dans le cadre des contrats Bourgs Centres.

Périmètre : périmètre de l'OPAH-RU sur les bourgs de Laroque-des-arc, de Catus, de Saint-Géry et de Vers.

Montant : 30 €/m², plafonnée à 100 m².

Selon les préconisations et le caractère patrimonial de chaque façade, il pourra être proposé, au besoin et à l'appréciation du comité technique, un déplafonnement du montant des travaux subventionnables.

Eligibilité :

- Le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH-RU pour les bourgs de Laroque-des-arc, de Catus, de Saint-Géry ou de Vers ;
- Le logement doit être décent à l'issue des travaux et être conforme aux préconisations de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU ;
- Le projet de réhabilitation de la façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable aux travaux auprès des services compétents ;
- Le logement est destiné à être la résidence principale d'un propriétaire occupant ou d'un propriétaire bailleur ;

Nombre de dossiers annuels

Commune de Bellefont-la-Rauze :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Bellefont-la-Rauze est de 3. Le budget annuel de la commune de Bellefont-la-Rauze est de 9 000€, soit 45 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites

Commune de Catus :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Catus est de 3. Le budget annuel de la commune de Catus est de 9 000€, soit 45 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites

Commune de Saint-Géry-Vers :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Saint-Géry-Vers est de 2. Le budget annuel de la commune de Saint-Géry-Vers est de 6 000€, soit 30 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Commune de Douelle :

Le nombre de dossiers annuels fixes par la commune de Douelle est de 1. Le budget annuel de la commune de Saint-Géry-Vers est de 3 000€, soit 15 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites.

Les documents à produire sont :

- Attestation notariée de propriété / dernière taxe foncière,
- Photos de l'immeuble et plan de situation,
- Les devis et factures des entreprises,
- Copie de la déclaration préalable ou toute demande d'autorisation auprès de l'urbanisme,
- Un formulaire de demande signé avec engagement d'occupation à titre de résidence principale (un contrôle sera effectué avec la taxe d'habitation),
- Un RIB.

Engagement et versement de la prime :

La demande est soumise pour avis lors du comité technique de l'OPAH-RU suivi d'une notification du représentant de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le versement se fait directement aux ménages à l'issue des travaux après visite de conformité et

attestation d'occupation du logement.

4/ Prime « ENERPAT » (50 logements/ 5 ans)

Attribution de la prime :

Afin de lutter contre la précarité énergétique tout en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, le Grand Cahors propose une « prime ENERPAT » aux propriétaires de logements anciens qui réalisent un bouquet de 2 travaux d'éco-réhabilitation. Cette prime se veut souple et expérimentale. Elle peut être cumulable avec les aides de l'Anah mais s'adresse également aux propriétaires occupants hors des plafonds de ressources Anah.

Montant de la prime ENERPAT :

2 000 €/ logement.

Pour les dossiers propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs dont les logements sont classés comme « très dégradés » ou « indignes », le montant de la prime est majoré à 3 000€ par logement.

Si le projet comporte plusieurs logements sur un immeuble : le nombre de primes est limité à la moitié des logements réhabilités, dans la limite de 2 primes par opération.

Cette prime est cumulable avec les aides de l'Anah.

Eligibilité :

- Le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH-RU multisites : bourg de Catus, de Douelle, de Laroque-des-Arcs, de Saint-Géry ou de Vers,
- Le logement doit être construit avant 1948 ;
- Le logement est destiné à la location ou à un propriétaire occupant,
- Les propriétaires bailleurs, occupants et / ou organisés en SCI et AFUL peuvent bénéficier de cette prime,
- Le propriétaire réalise un bouquet d'au moins 2 travaux d'éco-réhabilitation du bâti ancien (suivant les préconisations de l'opérateur et du référent ENERPAT) permettant d'atteindre un niveau de 25% d'économie d'énergie après travaux,
- L'évaluation énergétique avant / après travaux par la méthode de la simulation thermique dynamique sera réalisée par l'opérateur,
- Le logement doit être décent à l'issue des travaux et être conforme aux préconisations de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

Nombre de dossiers annuels

Le nombre de dossiers annuels fixés par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors est de 10. Le budget annuel de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors est de 20 000€, soit 100 000€ sur les 5 ans du dispositif OPAH-RU multisites

Les documents à produire :

- Attestation notariée de propriété/ dernière taxe foncière,
- Photos de l'immeuble et plan de situation,

- Copie de la déclaration préalable ou toute demande d'autorisation auprès de l'urbanisme,
- Si SCI : extrait Kbis de moins de 3 mois,
- Un formulaire de demande signé,
- Devis des entreprises et factures,
- Un RIB.

Engagement et versement de la prime

La demande est soumise pour avis lors du comité technique de l'OPAH-RU suivi d'une notification d'un représentant du Grand Cahors.

Le versement se fait à l'issue des travaux après visite de conformité. Une visite de contrôle pourra être effectuée pendant le chantier et à l'issue des travaux.

Dossiers primes communes :

	Aides	Montant estimés / an	Objectif de logements
DOUELLE	Prime accession (1500€ Sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC travaux)	3 000€	2
	Prime vacance (2000€ Sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC travaux)	4 000€	2
	Aides façades (30€/m2, plafond 100m ²)	3 000 €	1
ST GÉRY VERS	Prime vacance (2000€ Sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC travaux)	4 000€	2
	Aides façades (30€/m2, plafond 100m ²)	6 000€	2
LAROQUE DES ARCS	Prime accession (1500€ Sous conditions d'un minimum de 15 000€ TTC travaux)	4 500€	3
	Prime vacance (2000€ Sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC travaux)	6 000 €	3
	Aides façades (30€/m2, plafond 100m ²)	9 000€	3
CATUS	Prime vacance (2000€ Sous conditions d'un minimum de 8 000€ TTC travaux)	6 000€	3
	Aides façades (30€/m2, plafond 100m ²)	9 000€	3

Dossiers primes ENERPAT Grand Cahors :

6 primes /an

Annexe 4. Fiches actions

Traitement Habitat Indigne - 1

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux:
Repérer et suivre les situations d'habitat indigne

Coordonner entre les divers acteurs les actions LHI

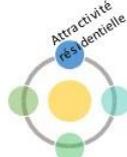
Faire émerger les signalements

Mutualiser les moyens techniques **Travailler en lien avec l'OPAH-RU**

<p style="text-align: center;">CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Formation à la question de l'habitat indigne des acteurs (élus et acteurs de terrain). ▪ Etablissement d'un partenariat actif avec le PDLHI. ▪ Organisation de la procédure de traitement des signalements : lien entre opérateur de l'OPAH-RU, le grand Cahors et les communes: <p><u>Hypothèse 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S'appuyer sur les compétences techniques des services du GC en matière de LHI. ▪ Prévoir de suivre des signalements et des procédures par l'Opérateur qui animera la future OPAH-RU. <p><u>Hypothèse 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser le transfert des compétences concernant LHI à l'EPCI. ▪ Créer un service technique mutualisant les moyens de LHI 	<p style="text-align: center;">OUTILS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Médiation avec les propriétaires : Rencontre préalable à la mise en place d'une procédure coercitive afin de présenter les aides de l'OPAH-RU et l'amener vers la réalisation des travaux. ▪ Arrêtés d'insalubrité et de péril, mise en demeure RSD, consignation des aides CAF. ▪ Aides financières OPAH-RU
--	---







DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES










Traitement Habitat Indigne - 2

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

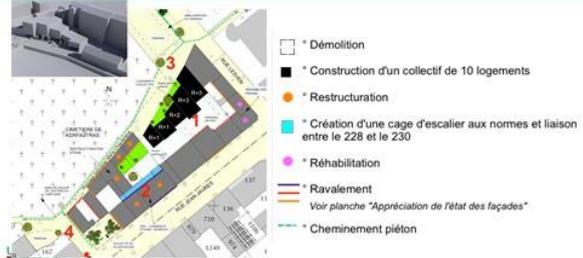
Enjeux:
Construire une stratégie d'intervention LHI

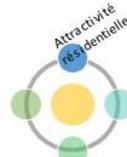
Repérer les propriétaires défaillants

Travailler en lien avec l'OPAH-RU

Faire bon usage de l'éventail d'outils disponible en matière de LHI

<p style="text-align: center;">CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition des immeubles cibles ▪ Lien avec actions menées par l'OPAH-RU en matière de LHI et les actions complémentaires (interventions urbaines, etc.) 	<p style="text-align: center;">OUTILS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril, ORI/ DUP-T ▪ Dossiers du type RHI/ THIRORI auprès de l'ANAH (subventions sur le déficit des opérations) => études de faisabilité et calibrage + phase opérationnelle
---	--



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES







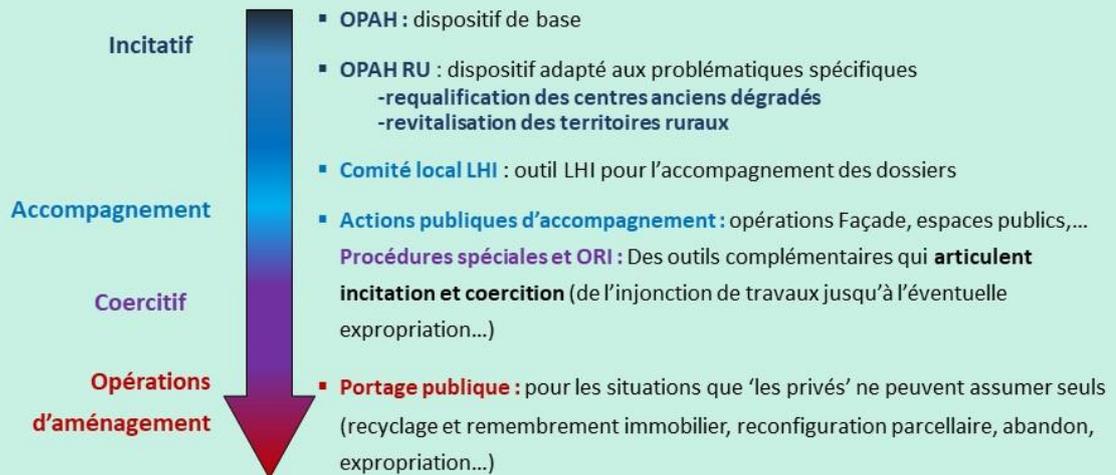



Traitement Habitat Indigne - 2

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

UNE OPAH-RU CLASSIQUE :

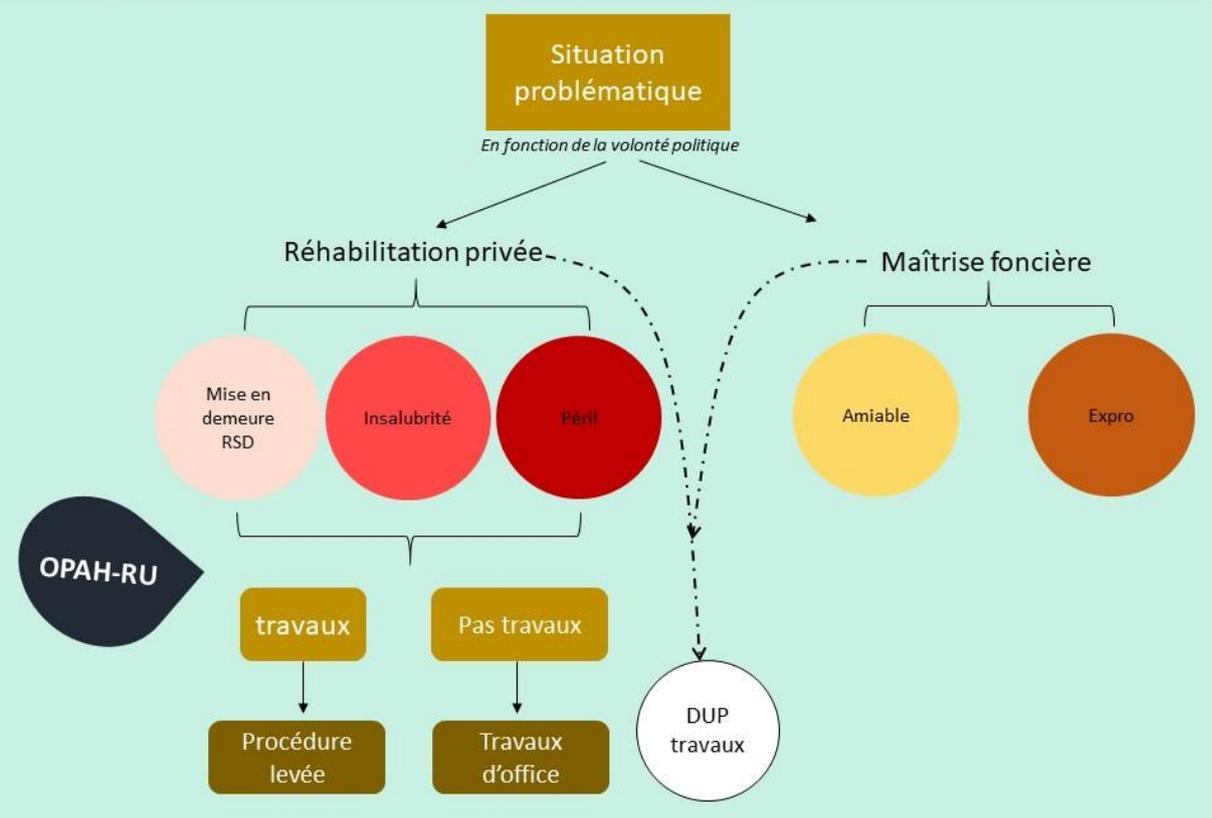
- des **subventions incitatives** pour la réhabilitation des logements privés Etablissement d'un partenariat actif avec le PDLHI.
- **Le volet RU** : des **actions d'accompagnement** portées par la collectivité :
 - Améliorer le **cadre de vie** (façades, espaces publics, attractivité commerciale...)
 - Mener des actions coercitives pour lutter contre **l'habitat indigne**
 - Assurer des interventions foncières et immobilières pour **traiter les dysfonctionnements urbains**



URBANIS

Traitement Habitat Indigne - 2

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors



Maîtriser le foncier

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Repérer les opportunités foncières, mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière afin de restructurer et rendre attractif le parc de logements existant

Briser l'image d'un centre ville dévalorisé

Repérer les situations d'immobilisme

Suivre les mutations foncières

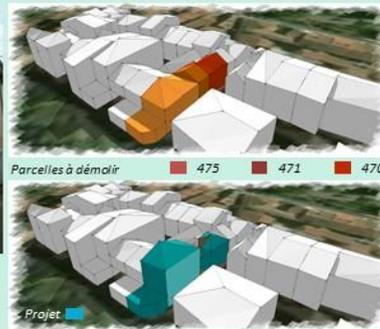
Recycler des immeubles épaves : effet vitrine

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place une cellule de veille foncière
- Signer une convention avec l'EPF Occitanie
- Rechercher des porteurs de projet

OUTILS

- Arrêtés (police du Maire et police du Préfet)
- DUP travaux, ORI
- Aides financières Anah (sur déficit d'opération)



URBANIS



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Favoriser l'accession

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Faciliter l'accession pour attirer de nouvelles populations

Travail d'informations auprès des agences immobilières et des notaires

Développer la communication au niveau des mairies

Mise en valeur de l'espace public pour une meilleure attractivité

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Avoir un programme de communication ciblé auprès des professionnels de l'immobilier et des mairies

OUTILS

- Mise en place d'une prime accession
- Outils de communication (flyer, etc.)



URBANIS



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Professionnels de l'immobilier

Adapter les Logements à un public spécifique

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Maintenir et attirer les personnes âgées dans les centres bourgs

Miser sur le maintien à domicile des propriétaires âgés

Aménager des espaces publics de qualité et accessibles

Développer une offre de services en lien avec les besoins de personnes âgées

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Maitriser le foncier afin d'inciter les investisseurs à développer des projets pour un public spécifique.
- Développer la mobilité inter communale de façon à mieux desservir le réseau d'équipements médicaux.

OUTILS

- Conseil personnalisé de la part de l'opérateur
- Aide financière OPAH-RU



URBANIS



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Commune



Carsat



Réhabiliter les logements vacants

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Remettre sur le marché les logements vacants et dégradés en encourageant des rénovations globales

Briser l'image d'un centre ville dévalorisé

Aller au devant des propriétaires afin de lever les blocages

Promouvoir de rénovations de qualité : effet vitrine

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Repérer les situations de vacance prolongée.
- Avoir un programme de communication ciblé : courriers aux propriétaires concernés, appels, rdv.

OUTILS

- Mise en place THLV
- Aides financières : Prime Commune



URBANIS



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES

Commune



Opération Façades

Fiche action

OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :
Requalification des axes urbains structurants

Améliorer l'image du Bourg

Accompagner les aménagements des espaces publics

Valoriser le patrimoine architectural

Faire levier grâce aux subventions

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Inventaire du patrimoine.
- Sensibiliser les artisans sur l'importance de la valorisation du patrimoine bâti.

OUTILS

- Charte/ guide de réhabilitation des façades
- Prime financière Ville

COMMUNES CONCERNÉES : Catus/ Laroque des Arcs



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



UDAP

Commune



Promouvoir une offre de Logements Durables

Fiche action

OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :
S'engager dans la transition énergétique en qualifiant le bâti ancien

Adapter la réhabilitation énergétique au bâti ancien et le valoriser

Réhabiliter l'existant pour lutter contre l'étalement urbain

Activer tous les leviers incitatifs existants

Miser sur un programme de travaux complet et cohérent

Avoir le bon discours face aux bailleurs réticents

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Sensibiliser les artisans à l'usage de matériaux biosourcés.
- Mutualiser les différentes aides techniques et financières existantes.

OUTILS

- Réalisation d'évaluations énergétiques
- Prime financière du type ENERPAT – Grand Cahors et Ville



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Commune



Développer et valoriser l'activité commerciale

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Maintenir l'attractivité commerciale dans centres villes

Encourager des nouvelles formes d'activité commerciale

Accompagner les commerçants pour la valorisation de leur commerce

Créer de conditions favorables à l'activité commerciale

Réaliser des opérations mixtes : habitat - commerce

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place une veille sur les locaux commerciaux.
- Avoir une bonne connaissance des acteurs et du territoire
=> avoir un interlocuteur unique parmi ces acteurs (associations, syndicat ou groupement de commerçants).
- Créer de conditions favorables à l'activité commerciale : maintenir/ créer de services dans le Bourg, apporter de la visibilité au linéaire marchand (aménagement, piétonisation, signalétique, mobilité, etc.)

OUTILS

- Faire appel à un cabinet spécialisé pour la réalisation d'un diagnostic et des propositions d'actions/ appui du manager centre-ville (Cahors) ou du CAUE,
- Mettre en place une charte sur les enseignes commerciales.
- Aide financière pour le paiement d'un local pendant une durée déterminée.
- Le PLU/ PLUi/ SCOT : préserver et diversifier la diversité commerciale, droit de préemption, etc.



URBANIS

Source images : dossier « Revitaliser son cœur de ville » ; Territorial Editions



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Commune

Association
des
commerçants



Réinvestir les Espaces Publics

Fiche action
OPAH-RU Multisites Grand Cahors

Enjeux :

Améliorer le cadre de vie en ayant une approche transversal

Briser l'image d'un centre ville dévalorisé

Redonner une identité à la commune

Repenser les mobilités, le stationnement et la place des piétons

Voir les Espaces Publics comme lieu de vie et d'animation

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Avoir une approche transversale et globale des actions liées à l'habitat, aux commerces et services, aux espaces publics, à l'architecture, au paysage et au patrimoine

OUTILS

- Faire appel à un cabinet spécialisé pour la réalisation d'un diagnostic et des propositions d'actions.
- Réaliser, dans le cadre d'une étude urbaine, une concertation avec la population afin de prioriser les actions et engager les habitants dans le processus.



URBANIS

Source images : URB-I-BEFORE/AFTER



DIFFICULTÉ



TEMPORALITÉ



ACTEURS/ PARTENAIRES



Commune

