



OPAH-RU Cœur de  
ville  
de Casteljaloux

Opération Programmée d'Amélioration de  
l'Habitat et de Renouvellement Urbain du  
centre-ville de Casteljaloux

« **OPAH-RU du cœur de ville de  
Casteljaloux** »

**2023-2028**

Convention n°

1 - 2023



La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Raymond GIRARDI président de la communauté de communes dûment habilité à signer la présente convention par **délibération n°xxxxxxxxx** du Conseil communautaire du 30/01/2023

**ET**

**La Ville de Casteljaloux**, représentée par Madame Julie CASTILLO, en sa qualité de Maire,

**L'État**, représenté par M. le préfet du département du Lot-et-Garonne, Jean-Noël CHAVANNE,

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

Auxquels sont associés :

**La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine**, dont le siège social est sis 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 – 33070 Bordeaux Cedex, représentée par son Directeur Général, M. Jean-Pierre MOUCHARD

**Le Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine**, dans le cadre du dispositif CARTTE et en tant que financeur de l'ingénierie, représenté par son Président, Alain ROUSSET

**LA FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS**, dont la Délégation Générale est située au 3-5 rue de Romainville - 75019 PARIS, représentée par Madame Marie-Hélène LE NEDIC, Présidente,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH-RU) / 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 de l'Habitat, adopté par le Conseil Général de Lot-et-Garonne, le 22 mars 2012,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet de département et le Président du Conseil Départemental de Lot-et-Garonne, le 11 juillet 2017,

Vu la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain, signée le 24 avril 2021.

Vu la convention du 24 janvier 2023 signés entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine au 1er janvier 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., 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-RU du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH-RU uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>8</b>
SOCIO-DÉMOGRAPHIE.....	8
ANALYSE URBAINE ET COMMERCIALE.....	9
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE 1 – DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX.....	12
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i> .....	12
1.2. <i>Périmètre et champs d'intervention</i> .....	12
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION</b> .....	<b>13</b>
ARTICLE 2 – ENJEUX.....	13
<b>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION</b> .....	<b>14</b>
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION.....	14
3.1. <i>Volet urbain</i> .....	14
3.1.1 Descriptif du dispositif.....	14
3.1.2 Objectifs.....	15
3.2. <i>Volet foncier et immobilier</i> .....	15
3.2.1 Descriptif du dispositif.....	15
3.2.2 Objectifs.....	16
3.3. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i> .....	16
3.3.1. Descriptif du dispositif.....	16
3.3.2 Objectifs.....	17
3.4. <i>Volet copropriété en difficulté</i> .....	17
3.4.1. Descriptif du dispositif.....	17
3.5. <i>Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux</i> .....	17
3.5.1 Descriptif du dispositif.....	17
3.5.2 Objectifs.....	18
3.6. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i> .....	18
3.6.1 Descriptif du dispositif.....	18
3.6.2 Objectifs.....	18
3.7. <i>Volet social</i> .....	18
3.7.1 Descriptif du dispositif.....	18
3.7.2 Objectifs.....	19
3.8. <i>Volet patrimonial et environnemental</i> .....	19
3.8.1 Descriptif du dispositif.....	19
3.8.2 Objectifs.....	19
3.9. <i>Volet économique et développement territorial</i> .....	20
3.9.1 Descriptif du dispositif.....	20
3.9.2 Objectifs.....	20
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE RÉHABILITATION.....	20
4.1 <i>Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah</i> .....	20
<b>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>21</b>
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPÉRATION.....	21
5.1. <i>Financements de l'Anah</i> .....	21
5.1.1. Règles d'application.....	21
5.1.2 Montants prévisionnels.....	21
5.2. <i>Financements de la collectivité maître d'ouvrage</i> .....	22
5.2.1. Règles d'application.....	22
5.2.2 Montants prévisionnels.....	22
5.4. <i>Financements de la commune de Casteljaloux</i> .....	22
5.4.1 Règles d'application.....	22
5.4.2. Montants prévisionnels.....	23
5.4. <i>Financements des autres partenaires</i> .....	23
5.4.1. Règles d'application.....	23
5.4.2. Engagements de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.....	23
5.4.3. Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants.....	24
5.4.4. Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE.....	24
5.4.5. Préfinancement des subventions de l'Anah dédiées aux copropriétés fragiles et en difficulté.....	25
5.4.6. Participation financière de la Fondation Abbé Pierre.....	26
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	27

<b>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.....</b>	<b>28</b>
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPÉRATION.....	28
7.1. <i>Pilotage de l'opération</i> .....	28
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	28
7.1.2. Instances de pilotage.....	28
7.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i> .....	28
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	28
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	29
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	29
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGÉES.....	30
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	30
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	31
<b>CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....</b>	<b>33</b>
ARTICLE 8 - COMMUNICATION.....	33
<b>CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.....</b>	<b>34</b>
ARTICLE 9 - DURÉE DE LA CONVENTION.....	34
ARTICLE 10 – RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION.....	34
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	34
<b>ANNEXES.....</b>	<b>37</b>
ANNEXE 1. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION ET/ OU LISTE DES IMMEUBLES ADRESSÉS.....	37
ANNEXE 2. RÉCAPITULATIF DES AIDES APPORTÉES (À TITRE INDICATIF À LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION).....	38
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	39

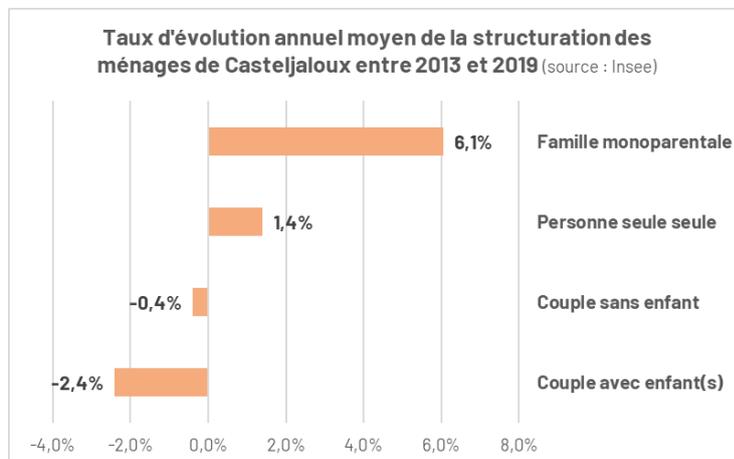
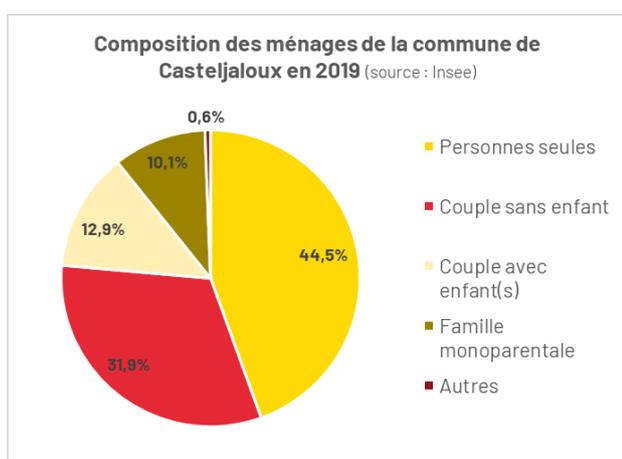
# Préambule

Ville de 4 518 habitants (en 2019), Casteljaloux est le pôle principal de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne (12 402 habitants en 2019).

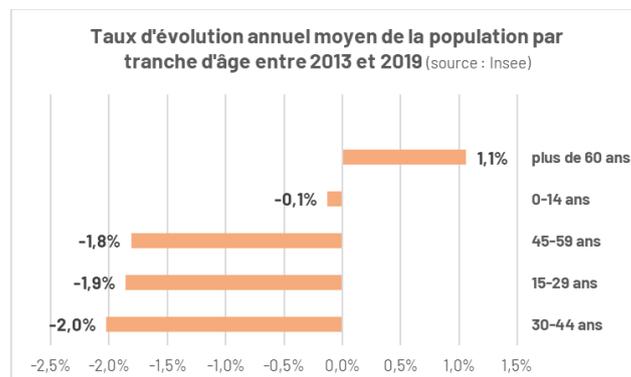
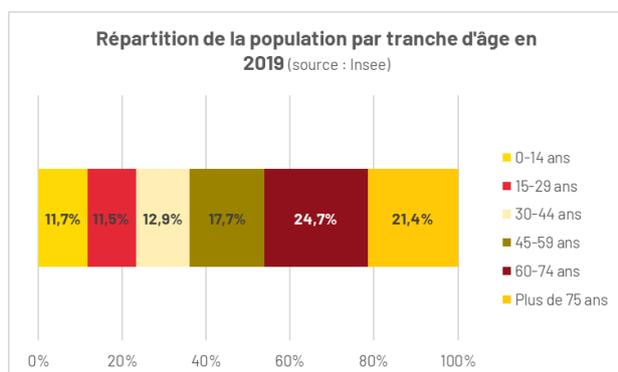
## Socio-démographie

La commune a perdu de la population entre 2013 et 2019. Son taux de croissance annuel moyen est de -0,5%/an sur cette période, dû au solde naturel négatif (-1,3%/an), malgré un solde migratoire positif (+0,8%/an), mais qui ne porte pas la croissance démographique. Ce constat est à nuancer sur les années post-COVID 19 (à partir de 2021) et avec l'ouverture du Center Parcs en mai 2022, qui viendra certainement modifier les constats de la dynamique démographique.

La population communale est composée de petits ménages (44% en 2018), dont la part a augmenté sur les 5 dernières années d'observations (+1,4%/an). Dans le centre-ville, ce constat est renforcé par une concentration des ménages seuls, selon le carroyage Insee. Les couples, avec et sans enfant, voient leurs parts respectives diminuer entre 2013 et 2019, au profit des personnes seules et des familles monoparentales. Ce desserrement des ménages engendre une demande de logements supplémentaires.



La population est également une population âgée, 46% de la population communale a plus de 60 ans en 2019. Elle est la seule part de la population en croissance entre 2013 et 2019 avec +1,1%/an. On assiste à un vieillissement de la population de Casteljaloux.



Le revenu médian communal en 2019 est de 19 300 €, ce qui est inférieur à la médiane départementale (20 110 €) et nationale (21 930 €). D'après les données Filocom de 2017, 13,6% des propriétaires occupants sont des propriétaires modestes selon le seuil de revenu Anah, et 30,5% des propriétaires occupants sont des ménages très modestes, selon le seuil de revenu Anah. Les ménages du centre-ville de la commune ont des revenus plus modestes que sur le reste de la commune, selon le carroyage Insee.

### Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

## Analyse urbaine et commerciale

Le centre-ville de Casteljaloux se compose de deux parties :

### Le centre historique

Suivant une trame médiévale, autour de l'axe principal de la Grand Rue, se dessine le centre ancien très dense, contrastant avec les constructions plus récentes des franges urbaines. Il se compose de voies étroites et de parcelles en lanières allongées et désaxées, en raison du tracé des remparts sud (boulevard Victor Hugo).

Les parcelles y sont contraintes et peu adaptées aux usages contemporains, qui doivent être pris en compte dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat.

### Les faubourgs

Une extension plus moderne qui se développe autour de la place Gambetta, avec des architectures de la fin du 19<sup>e</sup> siècle ou du début du 20<sup>e</sup> siècle, vient compléter et étoffer les grandes traverses médiévales en direction du site de l'ancienne gare.

Le centre-ville a conservé sa structure, mais sa fonction de convivialité a disparu au profit du stationnement. Il est composé d'un réseau de places historiques qui sont peu aménagées et reçoivent peu de mobilier urbain. De manière générale, les espaces publics restent fortement dévolus au trafic routier et au stationnement, avec une lisibilité réduite des façades et des édifices présentant un intérêt architectural.

Le centre-ville de Casteljaloux compte 4 édifices classés Monuments Historiques :

- L'ancien couvent des Cordeliers, fondé au 13<sup>e</sup> siècle, rebâti en 1633, et transformé en hôpital et hospice au 19<sup>e</sup> siècle
- La Maison dite Maison du Roy du 16<sup>e</sup> siècle
- L'Église Notre-Dame de l'Assomption du 15<sup>e</sup> siècle
- Une maison à pans de bois du 16<sup>e</sup> siècle au 65 Grand Rue

Le centre-ville comprend également des maisons de types colombages qui se situent pour la plupart dans le centre historique.

Le territoire intercommunal a été fortement marqué par la désindustrialisation et la baisse des emplois dans le domaine agricole. Depuis les années 2000, l'économie locale s'est reconfigurée autour du tourisme, dans la lignée de la classification de la ville de Casteljaloux comme commune thermale en 2002.

La ville de Casteljaloux concentre 80% de l'offre commerciale de la communauté de communes, qui s'explique par une zone de chalandise étendue et un débordement sur les départements limitrophes. La fréquentation touristique et le niveau de trafic sur l'axe nord-sud (RD 933), sont également des facteurs qui expliquent cette vitalité.

Par rapport au centre-ville de la commune, on constate un environnement concurrentiel, porté par le Leclerc, qui se trouve à 10 minutes à pied du centre-ville et qui propose une offre complète (librairie, articles de sport, électroménager, supermarché), et l'Intermarché Super, de taille plus modeste.

L'offre de centre-ville est contrainte par la proximité du Leclerc et peine à proposer un environnement animé.

### Le parc privé de logement

La commune de Casteljaloux compte 3 125 logements en 2020, dont 17% des logements sont situés dans le périmètre de l'opération, soit 533 logements. Les logements du périmètre d'opération sont en grande majorité des logements construits avant 1946 (73,9%), soit 394 logements. Près de 80% (418 logements) des logements ont été construits avant 1974, soit avant les premières réglementations thermiques, ce qui représente un potentiel important d'amélioration des logements.

Les logements du périmètre d'OPAH-RU sont des logements de petite à moyenne typologie : 29% de T3, 26% de T2 et 18% de T1. Cela correspond à la composition des ménages de la commune et de son centre-ville avec une majorité de ménages d'une personne. Pour diversifier la population et attirer des familles en centralité, il est nécessaire de produire des logements plus familiaux (T4 et plus).

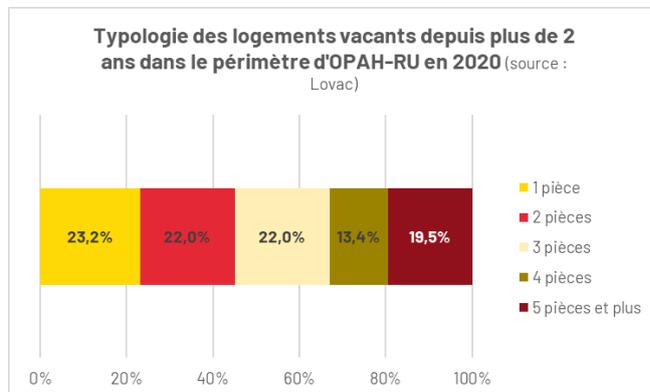
Les logements du périmètre d'opération sont occupés en majorité par des ménages locataires, à hauteur de 45%. Les propriétaires occupants quant à eux occupent 23% des logements. Le taux de vacance observé dans le périmètre de l'opération est important.

La commune compte 622 logements vacants en 2020 (source : LOVAC, 2020), soit 19,9% de logements vacants. Dans le périmètre de l'opération, ce taux est plus important. On comptabilise pour la même année 169 logements vacants, soit 32% des logements du périmètre. Le centre-ville concentre 27% des logements vacants de la commune.

On observe également un taux élevé de logements vacants dits de vacance structurelle, c'est-à-dire des logements dont la durée de la vacance excède 2 ans. Cette vacance représente 48,5% des logements vacants du périmètre de l'OPAH-RU. Les petits logements sont les plus touchés par cette vacance structurelle : 45,2% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des logements de 2 pièces et moins.

Le repérage du bâti dégradé lors de l'étude a permis d'identifier un certain nombre de bien dégradé à très dégradé, la plupart du temps vacant, faisant ainsi de la lutte contre l'habitat vacant et dégradé un objectif important du dispositif.

Dans un contexte où le marché immobilier se tend, avec des augmentations fortes en 10 ans, plaçant la commune de



Casteljaloux au 5<sup>e</sup> rang des communes Lot-et-Garonnaise qui ont connu la plus forte augmentation, la production de logement à loyer maîtrisé est un enjeu, pour permettre à la population locale modeste de se loger. Pour cela, le réinvestissement des logements vacants est un enjeu prioritaire de l'opération.

## Démarches engagées et en cours en matière d'amélioration de l'Habitat

Plusieurs démarches ont été lancées ou sont en cours sur le périmètre de la commune de Casteljaloux.

### **1. Une succession de Programmes d'Intérêts Généraux**

Un premier PIG (2017-2021) à l'échelle du Pays a permis la réhabilitation en moyenne de 130 logements chaque année, dont les interventions ont surtout porté sur deux thématiques : la rénovation énergétique (67%) et l'adaptation des logements (30%). A l'échelle de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, 65 dossiers propriétaires occupants ont été réalisés sur les 3 années du PIG, dont la moitié étaient sur la commune de Casteljaloux.

Une prolongation du Programme d'Intérêt Général a été lancé en 2022 pour 3 ans, de 2022 à 2025, toujours à l'échelle du Pays. Il a pour objectif la réhabilitation de 441 logements de propriétaires occupants et 25 logements propriétaires bailleurs. À l'échelle de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, les objectifs sont de 62 propriétaires occupants et 2 logements conventionnés par propriétaires bailleurs.

Il est noté une forte demande de la part des propriétaires bailleurs, sur les deux dispositifs consécutifs de PIG, et principalement sur la commune de Casteljaloux.

### **2. La plate-forme de rénovation énergétique « J'éco-Rénove »**

Gérée par Val de Garonne Agglomération, opérateur du PIG, elle s'adresse à l'ensemble des publics acteurs de la rénovation, et apporte plus de clarté et de lisibilité aux différents dispositifs existants. Elle a vocation à devenir la porte d'entrée à tout projet de rénovation.

Une coordination est donc à mettre en place entre la plate-forme, l'opérateur du PIG et l'opérateur de l'OPAH-RU Cœur de Ville de Casteljaloux, afin d'obtenir une information uniforme grâce au guichet unique de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) du PETR Val de Garonne Guyenne Gascogne.

**À l'issu 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 de communes Coteaux et Landes de Gascogne, la Ville de Casteljaloux, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux.

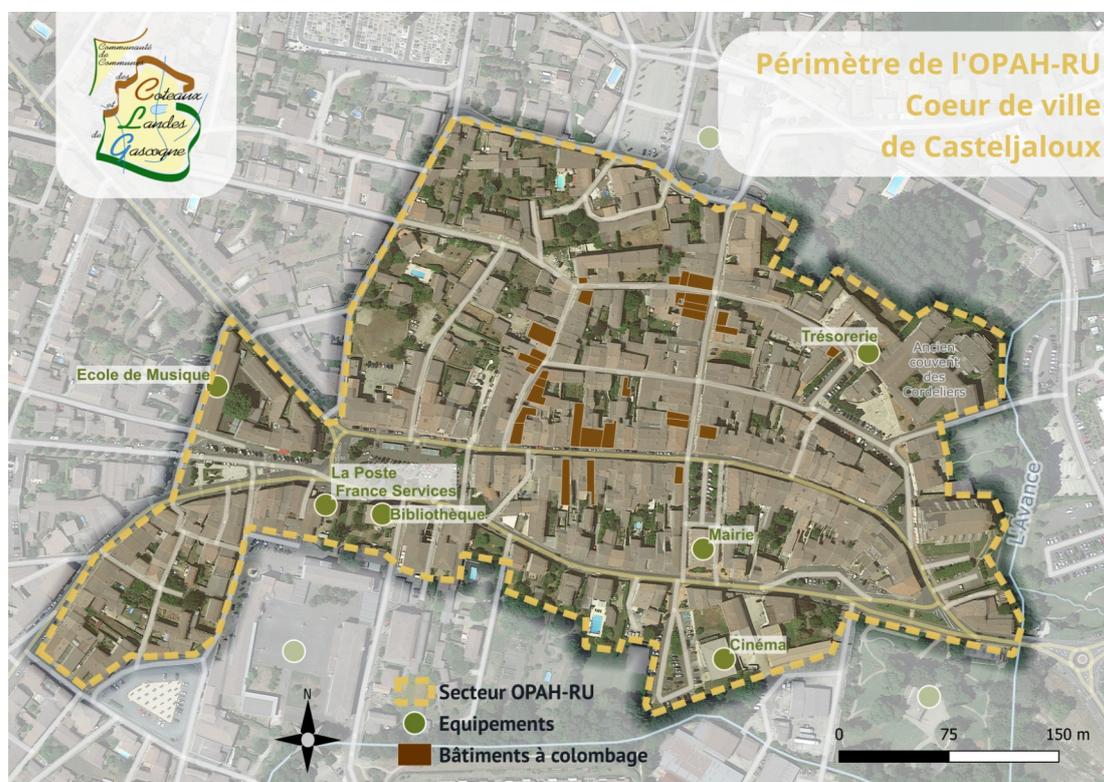
Elle s'inscrit au sein du Programme « Petites Villes de Demain », pour laquelle la Ville est lauréate, initié par l'ANCT afin d'impulser une dynamique de revitalisation du territoire.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne le cœur de ville de Casteljaloux défini comme suit :

- Les parcelles composant le centre historique de Casteljaloux (les parcelles comprises entre les rues Maqueboeuf, Posterne, le boulevard Victor Hugo, la place du Roy et la rue de l'Hôpital)
- Des accroissements sur les faubourgs du centre-ville
  - Au sud, les parcelles situées autour de la place Gambetta, de la place Jean Jaurès, du 1 au 31 avenue de la Libération (côté impair uniquement), l'îlot rue de l'Avance (côté impair) / place Louis Jean Cappes / rue de Houeillès et l'îlot place Jean Louis Cappes / rue de Houeillès / rue des Arènes
  - Au nord, l'îlot rue des Veyries / place de Kunheim / rue Jean Salvy / rue Maqueboeuf
  - A l'ouest, l'îlot rue Posterne / rue Maqueboeuf / rue des Mutilés du Travail / place Gambetta, l'îlot rue des Mutilés du Travail / rue Maqueboeuf / rue Jean Salvy / place Gambetta et l'îlot avenue Carcin / rue de l'Ecole / place Jean Jaurès

**Carte présentant le périmètre de l'OPAH-RU Cœur de ville de Casteljaloux, ainsi que les principaux équipements et les bâtiments à colombages :**



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

Au sein de ce périmètre, 15% des logements étaient vacants en 2021. Parmi les logements occupés, 120 étaient occupés par leur propriétaire, tandis que 242 étaient occupés par des locataires.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Accompagner et aider les propriétaires occupants et bailleurs dans l'amélioration de leur logement au niveau énergétique et dans le cadre de l'adaptation à la perte d'autonomie
- Intervenir sur les logements privés du centre-ville grâce à la mise en place d'une action en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour un traitement efficace des situations de mal logement (indécence, insalubrité...)
- Accompagner les projets locatifs permettant la réalisation de logements décents et peu énergivores avec des loyers maîtrisés
- Lutter contre la vacance globale dans le centre-ville
- Lutter contre la dégradation des logements du cœur de ville
- Mener des études de faisabilité ORI sur les immeubles pré-repérés
- Identifier les copropriétés potentiellement en difficulté

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU s'inscrit dans un projet de redynamisation du cœur de ville de la commune de Casteljaloux, dont l'objectif est d'agir sur une pluralité de problématiques. Elle doit accompagner la transformation urbaine de la ville de Casteljaloux et de son centre ancien, impulsée par des projets structurants préalablement définis.

Les principaux enjeux et axes d'intervention de l'OPAH-RU sont :

- Concentrer l'intervention sur l'habitat privé grâce notamment aux travaux d'économies d'énergie, de maintien à domicile et de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- Répondre aux problématiques d'habitabilité rencontrées dans le centre ancien (forte vacance, habitat indigne et dégradé, formes urbaines et parcellaires étroites et complexes)
- Apporter une qualité résidentielle dans le centre ancien (recyclage immobilier, curetages, espaces extérieurs, stationnements privatifs)
- Accompagner la requalification du centre-ville en poursuivant l'amélioration du cadre de vie (aménagement et requalification des espaces publics, mise en valeur du patrimoine architectural)
- Diversifier la structure de la population en attirant de nouveaux publics (familles et ménages jeunes) grâce à une offre de logements de qualité et variée
- Favoriser la mixité sociale dans le centre-ville
- Stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements indignes, voire insalubres, occupés
- Poursuivre la mobilisation des propriétaires bailleurs
- Répondre au maintien à domicile des personnes
- S'inscrire dans le mouvement de la transition énergétique en accompagnant au mieux les propriétaires du centre-ville

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

## Article 3 – Volets d'action

Cette OPAH-RU du Cœur de ville de Casteljaloux répond aux priorités d'intervention définies par le conseil d'administration de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'Anah étant le principal partenaire financier de l'opération.

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU du cœur de ville de Casteljaloux est porté par la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne et la commune, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Les objectifs de la revitalisation sont les suivantes :

- Affirmer la fonction de centralité du centre-ville historique
- Développer et diversifier l'offre habitat et agir sur le parc ancien dégradé
- Conforter le commerce, en lien avec l'attractivité touristique et ses retombées sur le centre-ville
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Renforcer la convivialité
- Développer le rayonnement et la notoriété de la ville

Le projet de revitalisation vise en priorité à traiter ses faiblesses les plus marquées, telles que le parc de logement privé en centre ancien et les espaces publics peu attractifs, ainsi que les friches du centre-ville, cruciales par leur emprise (friche Gillet) ou leur valeur patrimoniale (ancien hôpital).

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans la continuité des projets d'aménagement de l'espace public et des voies principales du centre-ville en 5 phases :

- Place Gambetta et ses abords (terminé en 2022)
- Entrée de ville Est, abords de l'Église et débouché du boulevard Victor Hugo
- Place de la République
- Place Jean Jaurès
- Grand Rue et boulevard Victor Hugo

#### Ilot Grand Rue/rue Posterne/rue du Milieu/rue de Veyries

Cet îlot a été ciblé dans le cadre du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU du centre-ville de Casteljaloux et a été défini par la maîtrise d'ouvrage, la commune et les partenaires comme prioritaire. Situé sur l'axe principal du cœur de ville, la Grand Rue, son emplacement est stratégique au sein du périmètre de l'opération. Il est composé essentiellement de commerces en rez-de-chaussée et de logements en étage, vacant et dégradés.

Pour pouvoir traiter les situations observées, notamment de vacance et de non accès indépendant aux étages de logement, une étude de restructuration d'îlot sera menée par l'opérateur, pour définir les actions, les outils et les partenaires mobilisables, afin de restructurer, de recycler, de réhabiliter les immeubles composant cet îlot.

De plus, la communication renforcée sur l'axe de la Grand Rue, axe stratégique du cœur de ville, sera menée.

#### Opération de rénovation de façade

La commune de Casteljaloux lancera une Opération Façade à compter de la 3<sup>e</sup> année du dispositif de l'OPAH-RU sur un périmètre correspondant à la Grand Rue. Ce périmètre a été choisi pour accompagner la requalification de cet axe central, tant au niveau urbain que commercial, du centre-ville de la commune.

Une aide incitative de 1000€ sera apportée par la commune dans le cadre de projet de rénovation de la façade, dans la limite de 20 dossiers, portant ainsi l'enveloppe budgétaire communale à 20 000€ sur 3 ans.

A cette prime incitative s'ajoute la possibilité de défiscaliser les travaux portant sur les façades par une labellisation de la Fondation du Patrimoine.

### 3.1.2 Objectifs

Dans la continuité de ce qui a été entrepris par la commune et l'intercommunalité, et pour redynamiser le centre-ville de Casteljaloux, les actions prévues par l'ORT sont les suivantes :

#### Formes urbaines, espaces publics et patrimoine

- Reconversion des friches

#### Développement économique, commercial et touristique

- Stratégie communautaire de lutte contre la vacance commerciale
- Promotion du commerce local
- Accueillir des commerces au sein d'espaces mutualisés
- Déploiement d'une communication touristique globale
- S'appuyer sur les itinéraires actuels et futurs pour optimiser la fréquentation touristique
- Concevoir une ceinture verte de Casteljaloux
- Stratégie communautaire d'accueil des entreprises en lien avec les centralités
- Réhabilitation de la friche Gillet

#### Mobilité et numérique

- Aménagement global du centre-ville
- Extension de la voie verte

#### Habitat (en complément de la présente OPAH-RU)

- Formalisation d'une politique intercommunale de l'Habitat
- Pilotage et animation de la politique de l'Habitat
- Développement du parc public : programme Domofrance 16 rue de Veyries
- Réhabilitation de la friche de l'ancienne Laiterie

#### Équipements et services publics

- Réhabilitation de la friche de l'ancien hôpital

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre la vacance dans le centre-ville, notamment le centre-ville historique, constitue un objectif majeur de l'OPAH-RU. Pour cela, des actions menées de manière simultanée devraient permettre de réduire le nombre de logements et d'immeubles vacants.

#### Incitation à la réalisation de travaux

La commune de Casteljaloux et la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, dans le cadre du volet incitatif, ont décidé de mettre en place une prime, d'une valeur de 500€ chacune, dans le cadre de travaux sur un logement vacant, que ce soit un logement à destination locative ou d'un propriétaire en vue de l'occuper en tant que résidence principale.

#### Réflexion sur l'îlot à enjeu prioritaire

L'îlot de la Grand Rue/rue Posterne/rue du Milieu/rue de Veyries, a été identifié lors de l'étude pré-opérationnelle comme stratégique, au regard de son positionnement et du croisement de plusieurs problématiques comme la vacance en étage due à la non existence d'un accès indépendant de la cellule commerciale et de la dégradation constatée. Une étude de restructuration sera menée dans le cadre de l'OPAH-RU pour définir les stratégies et outils à développer sur chacun des immeubles composant l'îlot, et notamment le groupement d'immeubles vacants et potentiellement dégradés. Le réinvestissement des étages permettra la remise sur le marché de logements sur cet axe prioritaire du cœur de ville.

## 3.3. Volet immobilier

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat et d'accroître l'offre de logements en lien avec les besoins identifiés, ce volet immobilier se décline par l'amélioration de l'offre locative ou en accession, notamment à travers le traitement de l'habitat vacant dégradé ou indigne ou encore la lutte contre la précarité énergétique.

Il s'agira de renforcer une offre locative sociale de qualité dans le parc privé correspondant aux besoins des ménages. Cela se traduira par le développement du conventionnement au travers du dispositif Loc'Avantages, dans les projets subventionnés avec les aides de l'Anah. Ce volet est indissociable des dispositions fiscales associées aux dispositifs actuels et à venir (Loc Avantage, Denormandie...).

### **La mobilisation de l'outil d'Opération de Restauration Immobilière**

Le seul volet incitatif de l'OPAH-RU de Casteljaloux ne suffira pas pour mener à bien une politique active de réhabilitation lourde des immeubles dégradés.

Aussi, l'OPAH-RU est couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en complément des mesures de polices prises le cas échéant, pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et pérennes.

L'ORI a pour objectif d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation globale pour répondre aux exigences actuelles et améliorer l'habitabilité du bâti. Cette obligation est déclarée d'utilité publique à la suite d'une étude préalable transmise au préfet et soumise à enquête publique.

Des immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. La liste des immeubles à étudier dans le cadre des ORI est susceptible d'évoluer en fonction des signalements liés à la lutte contre l'habitat indigne, de la veille foncière et du travail de suivi-animation de terrain de l'OPAH-RU.

Le démarrage effectif d'ORI est à envisager dès l'année 2 de la présente convention, l'année 1 étant consacrée à stabiliser la liste des immeubles, à visiter les immeubles pour en réaliser un diagnostic technique, social et juridique, définir la nature des prescriptions de travaux et lancer la procédure administrative.

L'année 1 permettra également de travailler aux partenariats opérationnels pour parer à l'éventuelle non-réalisation des travaux dans le délai fixé (concession d'aménagement, EPF, montage d'opération avec les bailleurs sociaux).

### **3.2.2 Objectifs**

Dans le cadre du volet incitatif, l'objectif visé par l'OPAH-RU est de permettre la remise sur le marché de **29** logements vacants au cours des 5 années.

Il s'agira de produire au cours des 5 années du dispositifs, 35 logements conventionnés, dont :

- 26 logements conventionnés LOC 2
- 4 logements conventionnés LOC 3

Des études de faisabilité pour mise en place d'ORI seront également menées par l'équipe opérationnelle, sur les immeubles préalablement repérés lors de l'étude.

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

### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

Le croisement d'indicateurs comme le parc privé potentiellement indigne, confirmé par les relevés de terrains, indique la présence de logements dégradés, voire très dégradés, principalement dans les périmètres stratégiques. Cependant, il s'agira de travailler à cette thématique sur l'ensemble du périmètre.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé revêt un élément central de l'OPAH-RU : l'action conduite dans le cadre de cette convention visera le repérage, le lien avec le service compétent de la commune et le traitement des situations de mal logement reposant sur la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par la mise en œuvre de mesures de police.

L'OPAH-RU du cœur de ville de Casteljaloux permettra d'aller encore plus loin dans le suivi des situations. La mise en œuvre des actions tant au niveau des sanctions auprès des propriétaires bailleurs dont les logements sont frappés d'arrêtés préfectoraux ou de non-respect du RSD, que dans les procédures de travaux d'office sera un des maillons essentiels dans la démarche LHI.

Cette action s'appuiera fortement sur la Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPDLHI) pour faire remonter les situations délicates aux partenaires de la Commission (DDT, ARS, CAF, MSA, Anah, ADIL...) ou pour prendre connaissance des situations ayant fait l'objet d'une saisine.

### 3.3.2 Objectifs

L'OPAH-RU traitera durant les 5 années :

- 21 dossiers travaux lourds, sortie d'habitat indigne
- 3 dossiers Sécurité et Salubrité de l'Habitat
- 8 dossiers logements dégradés

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude a identifié des copropriétés sur le périmètre de l'opération. La majorité d'entre elles ont moins de 5 lots et seulement 16% sont immatriculées. Dans le cadre des missions de communication et de prospection du dispositif, l'opérateur aura comme rôle de rencontrer les conseils syndicaux pour les informer sur les obligations à respecter en copropriétés. Le cas échéant, et au regard de ses premiers contacts, l'opérateur identifiera les copropriétés potentiellement en difficulté. Si besoin, un diagnostic multicritère sera réalisé par l'opérateur pour enclencher un suivi de la copropriété.

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Le suivi-animation de l'OPAH-RU intègre les missions d'ingénierie spécifique aux demandes du programme MaPrimeRénov'Sérénité. Et MaPrimeRénov'Copropriété. À ce titre, les propriétaires éligibles au programme bénéficieront de la part de l'opérateur d'un accompagnement renforcé dans le temps de l'opération et durant toutes les phases de leur projet.

La lutte contre la précarité énergétique est un objectif important de l'OPAH-RU, compte tenu de l'ancienneté du bâti en cœur de ville.

Le volet «rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique» de l'opération intègre la réalisation d'évaluations énergétiques, des actions de sensibilisation des professionnels du bâtiment, ainsi que la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour d'autres travaux. En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :

- L'Espace Conseil France Rénov'
- Le CCAS de la commune
- Les travailleurs médico-sociaux et associations de maintien à domicile
- La CAF/MSA
- La CPDLHI

Concernant ce volet, il s'agit :

- D'apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux efficaces de performance énergétique
- D'encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et respirant, notamment pour prendre en considération les spécificités propres aux bâtis anciens et sensibiliser à la nécessité d'un système de ventilation efficace.
- D'informer les propriétaires bailleurs et professionnels de l'immobilier de l'interdiction de mise en location des passoires thermiques
- De mettre en place une coordination avec l'Espace France Rénov', porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique

Les ménages éligibles aux aides de l'Anah pourront bénéficier dans le cadre du programme Habiter Mieux lancé en 2011, et du Plan de Rénovation Énergétique des logements lancé en 2013 et qui se poursuit :

- L'aide de base de l'aide Anah « Prime Habiter Mieux Sérénité » devenue « Prime Ma Prim'Rénov Sérénité » au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et qui disparaît au bénéfice de la valorisation des CEE directement par les propriétaires au 1<sup>er</sup> juillet 2022 ou « Ma Prim'Rénov Agilité » : si gain de 35 % après travaux
- Primes complémentaires :
  - Prime « Passoire Énergétique » : si le logement est en F ou G avant travaux et en E, D, C, B ou après

- travaux
  - Prime « Basse Consommation », si les travaux conduisent à :
    - Baisser les émissions de gaz à effets de serre
    - Passer de G, F, E, D, C avant travaux à B ou A après travaux

Ce qui implique :

- La réalisation d'évaluations énergétiques avant travaux et projetées après travaux
- La prise en compte de la problématique énergétique pour la définition des travaux
- Un conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements

L'opérateur visera ainsi à proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage, à mesurer la rentabilité énergétique de l'investissement (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements, choix type d'équipement, chaudière collective, réseau de chaleur) et à accompagner les habitants pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques (bon usage du logement), sensibiliser au confort été/hiver.

Il aura un rôle de conseil dans la mobilisation des CEE. Il pourra orienter les propriétaires vers les potentiels financeurs.

Les travaux financés devront permettre une amélioration significative de la performance énergétique d'au moins 35% de gain énergétique pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

### 3.5.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permet de financer les projets de lutte contre la précarité énergétique pour 44 logements :

- 13 propriétaires occupants (dont volet énergie des dossiers travaux lourds)
- 31 logements propriétaires bailleurs (dont volet énergie des dossiers travaux lourds et moyennement dégradés)

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

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La perte d'autonomie est un sujet de plus en plus central avec le vieillissement de la population du territoire. Il est dans l'intérêt de la commune et des personnes âgées de pouvoir rester le plus longtemps possible dans leur logement plutôt que d'intégrer une structure médicalisée. Au sein du périmètre d'opération, la population est plus jeune que sur le reste de la commune. Cependant, il est nécessaire de pouvoir proposer du logement adapter dans le cœur de ville.

Pour les projets d'adaptation du logement pour l'autonomie de la personne (adaptation au vieillissement ou aux Handicaps), sera réalisé un diagnostic « autonomie » conformément à la réglementation de l'Anah :

- Une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement,
- Une présentation des difficultés rencontrées par les occupants,
- Un diagnostic de l'état initial du logement, ainsi que des équipements existants,
- Les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par les occupants, en partenariat avec la MDPH ou la CARSAT.
- Une hiérarchisation des travaux.

Actuellement, les aides spécifiques pour l'adaptation sont conditionnées à un justificatif de perte d'autonomie GIR 1 à 6, délivré soit par les services du Conseil Général dans le cadre de l'APA, soit par la CARSAT ou une autre caisse de retraite, soit par le CLIC (selon sa compétence), soit par la MDPH.

L'opérateur montera les dossiers « autonomie » en coordination avec les organismes et/ou acteurs locaux concernés.

### 3.6.2 Objectifs

Il est prévu 3 projets de travaux d'adaptation au cours des 5 années de l'OPAH-RU.

## 3.8. Volet social

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat sera instauré entre l'opérateur, les structures sociales, ainsi que l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce domaine ou en lien avec des ménages en difficultés.

Les missions attendues dans le cadre du volet social doivent permettre :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique
- 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 les personnes âgées ou en situation de handicap
- D'accompagner dans les démarches ces ménages
- De trouver les solutions économiques pour permettre aux propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable
- De mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire
- De repérer et d'accompagner les copropriétaires en difficulté
- De prendre appui sur les Agences Immobilières à Vocation Sociale pour assurer un accompagnement social des locataires et rassurer les propriétaires investisseurs quant à l'occupation de leur logement.

En l'absence de suivi social, le contact sera orienté vers un partenaire social qui seront prévenu en amont avant toute démarche en ce sens. Dans le cadre de propriétaires occupants, l'équipe, si elle le juge utile, pourra préconiser des mesures d'accompagnement social nécessaires à une appropriation et une utilisation satisfaisante du logement rénové et de son environnement. Dans le cadre de logements conventionnés, l'opérateur, si le propriétaire bailleur le juge utile, permettra de faire le lien avec les acteurs sociaux et de suivre la situation, dans le cas d'une situation difficile avec le propriétaire pour diverses raisons (financières, problèmes psychologiques et/ou de santé...).

### 3.7.2 Objectifs

Durant les 5 années d'opération, il est prévu l'accompagnement/production de :

- 10 propriétaires occupants Très Modeste
- 5 propriétaires occupants Modeste
- 26 logements conventionnés LOC 2
- 4 logements conventionnés LOC 3

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Le centre ancien de Casteljaloux possède un patrimoine architectural riche, comprenant des monuments classés. Le centre ancien est compris dans la zone de protection des monuments historiques, classés ou inscrits, dont l'enjeu majeur est la conservation et la protection des bâtiments et/ou des ensembles architecturaux importants pour la ville.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU Cœur de Ville aura pour objectif de préserver et d'améliorer le patrimoine privé en favorisant les réhabilitations de qualité.

En lien avec le service Urbanisme de la commune, l'opérateur veillera à :

- Sensibiliser les artisans et les maîtres d'ouvrages locaux
- Préconiser et conseiller quant aux travaux nécessaires à la conservation et la restauration des éléments remarquables
- Faire réaliser et mobiliser les aides spécifiques aux travaux

La Ville de Casteljaloux portera une Opération façades, dont les aides viendront en complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU Cœur de Ville, sur les 3 dernières années du dispositif d'OPAH-RU. L'opérateur veillera à l'articulation de ces deux dispositifs.

### 3.8.2 Objectifs

L'opération « façades » portée par la commune de Casteljaloux, vient apporter une aide qui peut être complémentaire aux projets de l'OPAH-RU. L'objectif est de communiquer aux propriétaires bailleurs et occupants, la possibilité de cette aide financière.

Objectifs :

20 dossiers sur 3 ans

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

- Une offre relativement bien structurée au regard des tendances moyennes observées sur des offres de proximité de configuration et dimensionnement équivalents : les services et l'alimentaire, offres motrices quant à l'attractivité d'un centre-ville restent ainsi proches des tendances habituelles (respectivement 15% et 25%).
- Une offre de restauration peu en adéquation avec le profil du centre-ville : un territoire ne pouvant compter sur aucune locomotive alimentaire pour capter les populations résidant en dehors des limites restreintes du centre-ville.

L'hypercentre marchand se situe autour de la Place Gambetta et le long de la Grande Rue. Un prolongement existe sur la départementale (avenue de la Libération). Le tissu commercial présente une fragilité sur le secteur de la Grande Rue, avec des cellules vacantes et des immeubles dégradés. La place Gambetta doit être surveillée, avec une verue urbaine (ancien magasin de peinture) qui la pénalise. Sur l'ensemble de Casteljaloux on note tout de même une problématique de vétusté de certaines cellules commerciales.

### 3.9.2 Objectifs

Pour redynamiser le cœur de ville, le plan d'action de l'ORT prévoit :

- De mettre en œuvre une stratégie communautaire de lutte contre la vacance commerciale
- De promouvoir le commerce local

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **50 logements** minimum, répartis comme suit :

- 15 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

#### Objectifs de réalisation de la convention d'OPAH-RU pour les propriétaires occupants

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
PO indignes et très dégradés		1	1	1		3
PO adaptation			1	1		2
PO sortie de la précarité énergétique	1	2	3	3	1	10

#### Objectifs de réalisation de la convention OPAH-RU pour les logements locatifs conventionnés (propriétaires bailleurs)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
PB indignes et très dégradés	2	4	4	5	3	18
PB SSH			1	1	1	3
PB moyennement dégradés	1	2	2	2	1	8
PB adaptation			1			1
PB sortie de précarité	1		2	2		5

### Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

énergétique						
<i>Dont LOC2</i>	3	4	8	7	4	26
<i>Dont LOC3</i>		1	1	1	1	4

# Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

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

Le dispositif financier sur lequel repose l'OPAH-RU intègre la participation des trois partenaires principaux que sont l'Anah, la commune de Casteljaloux et la communauté de communes des Coteaux des Landes de Gascogne.

Ponctuellement et en fonction des situations, d'autres partenaires sont susceptibles d'intervenir : PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, caisses de retraite, CAF, MSA, MDPH... Tous ne sont pas signataires de cette convention.

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'OPAH-RU du cœur de ville de Casteljaloux découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire : du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions de la délégation locale de l'Anah de Lot-et-Garonne en vigueur au moment du dépôt de dossier auprès des services de l'Anah.

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.

#### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 926 430 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	106 332 €	198 362 €	237 667 €	251 957 €	132 112 €	926 430 €
dont aides aux travaux	77 500 €	166 250 €	203 375 €	217 125 €	102 500 €	766 750 €
dont aides à l'ingénierie – part fixe	25 672 €	25 672 €	25 672 €	25 672 €	25 672 €	128 360 €
Dont aides à l'ingénierie – part variable	3 160 €	6 440 €	8 620 €	9 160 €	3 940 €	31 320 €

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

La communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, maître d'ouvrage de l'opération, conformément à la délibération de son assemblée délibérante (conseil communautaire du 30/01/23), participe au financement des travaux d'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants et bailleurs, selon les modalités exposées ci-dessous, et reprises dans le tableau récapitulatif des interventions financières appliquées à l'OPAH-RU figurant en **annexe n°....**

Les aides se déclinent selon trois grands principes :

- Donner un coup de pouce aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour le maintien à domicile à la suite d'une perte d'autonomie
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en finançant les dossiers des propriétaires occupants, quelles que soient leurs conditions de ressources et les propriétaires bailleurs, quel que soit le statut d'occupation du logement
- Lutter contre la vacance en cœur de ville en offrant une prime complémentaire à la suite de travaux dans un logement vacant en vue de l'occuper (propriétaire occupant) ou de le louer (propriétaire bailleur)

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 126 284 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	18 076,80 €	26 576,80 €	29 276,80 €	31 276,80 €	21 076,80 €	126 284 €
Dont aides aux travaux	5 000 €	13 500 €	16 200 €	18 200 €	8 000 €	60 900 €
Dont ingénierie	13 076,80 €	13 076,80 €	13 076,80 €	13 076,80 €	13 076,80 €	65 384 €

## 5.4. Financements de la commune de Casteljaloux

### 5.4.1 Règles d'application

La commune de Casteljaloux, conformément à la délibération de son assemblée délibérante (**conseil municipal du XX/02/2023**), participe au financement des travaux d'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants et bailleurs, selon les modalités exposées ci-dessous, et reprises dans le tableau récapitulatif des interventions financières appliquées à l'OPAH-RU figurant en **annexe n°....**

Les aides se déclinent de la manière suivante :

- Donner un coup de pouce aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour le maintien à domicile à la suite d'une perte d'autonomie
- Aider les propriétaires occupants, modestes et très modestes, ainsi que les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de lutte contre la précarité énergétique
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en finançant les dossiers des propriétaires occupants, quelles que soient leurs conditions de ressources et les propriétaires bailleurs, quel que soit le statut d'occupation du logement
- Lutter contre la vacance en cœur de ville en offrant une prime complémentaire à la suite de travaux dans un logement vacant en vue de l'occuper (propriétaire occupant) ou de le louer (propriétaire bailleur)

### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Casteljaloux à l'opération est 136 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles	14 600 €	23 600 €	36 367 €	38 067 €	23 766 €	136 400 €

Dont aides aux travaux	8 000 €	17 000 €	29 767 €	31 467 €	17 166 €	103 400€
Dont aides ingénierie	6 600 €	6 600 €	6 600 €	6 600 €	6 600 €	33 000 €

\* L'échéancier ci-dessus comprend la participation de la commune de Casteljaloux au ravalement des façades, dans la limite de 20 dossiers sur les 3 dernières années du dispositif

## 5.4. Financements des autres partenaires

### 5.4.1. Règles d'application

Selon les situations rencontrées, un certain nombre de partenaires financeurs complémentaires sont susceptibles d'intervenir dans le cadre de l'OPAH-RU.

La Région Nouvelle Aquitaine participera au financement de l'ingénierie du futur dispositif.

La SACICAP PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine et la Fondation Abbé Pierre seront sollicités pour permettre de réduire au maximum le reste à financer des propriétaires occupants « modestes » et surtout « très modestes ».

Enfin, ponctuellement et selon les situations des demandeurs, les caisses de retraite, la MSA, la CAF, voire d'autres partenaires financiers pourront intervenir au regard de leur propre régime d'intervention.

### 5.4.2. La participation financière de la Région Nouvelle-Aquitaine

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux, et intervient notamment sur le volet Logement.

A ce titre, la Région accompagnera la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne, maître d'ouvrage, pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU du Cœur de ville de Casteljaloux à hauteur de 10 000 € par an.

Dans la limite des dotations annuelles allouées, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Nouvelle-Aquitaine pour l'OPAH-RU du Cœur de ville de Casteljaloux sont de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Dont aides ingénierie	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient également dans le financement d'avance de subventions des propriétaires occupants grâce au dispositif CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique), dont la gestion est confiée à PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine (cf. 5.4.5).

Des dispositifs de mobilisation du parc privé pour loger des jeunes sont également mis en place par la Région.

Ils seront valorisés par l'opérateur auprès des bénéficiaires de travaux :

- Le dispositif « 1, 2, Toit » dispositif d'hébergement en chambre chez l'habitant destiné aux jeunes en formation et en mobilité ([www.operationundeux toit.fr](http://www.operationundeux toit.fr))

### 5.4.3. Engagements de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'État pour la période 2023-2030, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagée, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaires de la présente convention d'OPAH, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- permettre aux **propriétaires occupants très modestes** de réhabiliter leur logement grâce au financement du reste à charge ;
- compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ;
- pallier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les ménages les plus fragiles ;
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

Les dossiers sont constitués par les opérateurs habitat des programmes animés qui :

- Détectent parmi les propriétaires occupants les situations susceptibles d'être éligibles au prêt travaux Missions Sociales de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine
- Réunissent l'ensemble des documents permettant la connaissance, l'appréciation de la situation et la prise de décision
- Assurent l'accompagnement des propriétaires occupants dans leur projet

Les dossiers **COMPLETS** sont déposés sur la plateforme en ligne de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine par les opérateurs habitat : [www.procivisonline-na.fr](http://www.procivisonline-na.fr)

#### 5.4.4. Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

##### Les bénéficiaires sont :

- Les PO très modestes (sur la base des plafonds de ressources définis par l'Anah **majorés de 10%** et révisables tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier) et bénéficiaires d'une aide de l'Anah dans le cadre d'un programme animé.

Les conditions d'octroi sont :

- L'examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH-RU (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- La décision d'attribution de prêt :
  - En complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement des collectivités et autres partenaires,
  - Dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine
- Le contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- Le déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
  - Au propriétaire ou à l'artisan,
  - **95% du prêt débloqué** dès l'obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah (fiche de calcul à l'engagement de l'Anah),
  - **Solde du prêt débloqué** sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- Jusqu'à 7 000,00 € pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de 84 mois maximum
- Jusqu'à 12 000,00 € pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de 120 mois maximum
- Nature des travaux :
  - Amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35% minimum,
  - Adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
  - Sortie d'insalubrité

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie. Une assurance pourra être proposée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Elle est à minima obligatoire pour les PO de plus de 70 ans et pour les prêts d'un montant égal ou supérieur à 10 000 €.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R.312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

**Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non du prêt travaux Missions Sociales au regard du respect des critères d'éligibilité ET de l'étude du dossier.**

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.300.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de ses territoires d'intervention.

#### 5.4.5. Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle-Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle-Aquitaine pour mettre en place la

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23**

*Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan*

Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Dordogne. La gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation)

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9 000 € par dossier
- Travaux de rénovation énergétique
- Propriétaires occupants privés individuels sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes
- Logements de plus de 15 ans,
- Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur,
- Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux,
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

**Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non d'une avance CARTTE au regard du respect des critères d'éligibilité ET de l'étude du dossier.**

***NB : L'ensemble des financements proposés par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine sont soumis à la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP du 24 janvier 2023.***

***Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine validé par son conseil d'administration. Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une révision des engagements pris dans la présente convention.***

#### **5.4.6. Participation financière de la Fondation Abbé Pierre**

La France compte environ 600 000 logements potentiellement indignes ou très dégradés, soit plus de **2,7 millions de personnes**. Parmi eux de nombreux propriétaires occupants confrontés à des situations complexes sur le plan social et économique, dont la précarité énergétique est l'une des manifestations.

Pour ces ménages, la réalisation de travaux ambitieux est indispensable pour leur redonner des conditions d'habitat dignes. Cependant, les aides financières et les dispositifs de « droit commun » ne sont pas toujours suffisants pour atteindre cet objectif. Généralement, les ménages ne sont pas en mesure de supporter le reste-à-charge financier d'un projet de travaux. Ce bouclage est rarement assuré par les aides financières publiques.

Afin d'apporter une solution financière à ces ménages propriétaires occupants, la FAP peut attribuer de manière individuelle une contribution financière aux travaux. Pour lutter contre cette **dimension du mal logement**, la FAP déploie depuis de nombreuses années son programme national « **SOS TAUDIS TRAVAUX** ». La finalité de l'intervention de la FAP est de sortir le ménage de cette situation de mal-logement.

#### **Principes généraux**

1. La contribution financière est mobilisable pour des projets de **travaux de réhabilitation de l'habitat de propriétaires occupants en grande précarité** : sortie d'insalubrité, travaux lourds, travaux de mise en sécurité, rénovation thermique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies. **Le projet de travaux doit pouvoir résoudre un maximum de désordres constatés** et ne peut concerner un seul poste de travaux.
2. La contribution financière vient **compenser l'absence ou l'insuffisance de participation personnelle** du ménage au projet. Le programme s'adresse à des **ménages pauvres cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH ....) et une **situation sociale et familiale précaire**

3. La contribution financière vient **en complément et non en substitution des dispositifs** nationaux et locaux (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Elle est donc sollicitée en bouclage du plan de financement, après que l'ensemble des solutions et financements de droit commun, ainsi que les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aient été sollicités et explorés au préalable, mais qu'ils n'ont pu répondre en totalité. La mobilisation de l'enveloppe peut être utilisée comme argument, pendant la phase de montage financier, pour rechercher un effet levier auprès des financeurs publics. Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière.

L'enveloppe n'est mobilisable que pour des projets raisonnés et raisonnables, garantissant une **situation financière supportable pour le ménage** et dont les conséquences et évolutions auront donc été prévues sur le long terme. À ce titre, la contribution financière de la FAP peut être utilisée pour réduire le montant d'un prêt qui entrerait dans le financement de l'opération, ou pour préserver les économies du ménage quand cela s'avère nécessaire pour sa sécurité financière à venir.

#### **Conditions d'octroi**

Toute demande est soumise à la Fondation Abbé Pierre via le formulaire SOS TAUDIS TRAVAUX, qui doit être accompagné de tous documents permettant d'apprécier au mieux la globalité de la situation et du projet (diagnostic du logement, DPE ou audit énergétique, photos, devis).

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui rend un avis. Le cas échéant, le dossier est ensuite présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. C'est Bureau de la FAP qui valide définitivement le montant de la contribution financière et les conditions de son octroi.

#### **Établissement d'une Convention financière**

L'opérateur perçoit la contribution financière pour le compte du bénéficiaire, qu'il soit mandataire ou non des fonds publics pour le compte du ménage.

L'agence régionale Nouvelle Aquitaine de la FAP établit la convention financière. Le versement de la contribution financière s'effectue en deux temps : Un premier versement au démarrage de l'action, un second après réception du chantier sur présentation de l'ensemble des justificatifs du bon achèvement (factures acquittées, réception de chantier et photos après travaux).

# 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

Le pilotage sera assuré par la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, en co-pilotage avec la Ville de Casteljaloux. Il assurera le bon déroulement de l'opération et la coordination avec le projet de revitalisation global.

Ils seront chargés de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de financement de l'OPAH-RU Cœur de Ville de Casteljaloux et à la bonne coordination des différents partenaires.

Ils s'assureront par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire des missions qui lui sont confiées dans le cadre de l'animation et du suivi de l'OPAH-RU Cœur de Ville de Casteljaloux.

Par ailleurs, afin de s'assurer de la bonne coordination de cette OPAH-RU avec le projet de revitalisation, un pilotage sera réalisé par le/la chef(fe) de projet spécifique et son équipe, dédié à l'articulation de l'ensemble des axes du projet (habitat, commerces, cadre de vie, mobilité, patrimoine, paysage, vivre ensemble, ...)

#### 7.1.2. Instances de pilotage

La mission confiée à l'équipe opérationnelle se déroulera sous l'égide d'un comité de pilotage annuel pour l'ensemble des prestations.

Sa composition sera définie en collaboration avec les services de l'Etat et l'opérateur au début de la phase de lancement.

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

#### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU du Cœur de Ville de Casteljaloux sera assuré par SOLIHA, retenu suite à une consultation conforme au Code des marchés publics.

Les compétences requises pour cette mission sont les suivantes :

- La connaissance de la réhabilitation du bâti ancien,
- Une expertise dans le domaine de l'habitat, de la mise en œuvre et du suivi de dispositifs opérationnels consacrés à l'habitat privé,
- Une expertise en matière d'évaluation thermique et de conseil sur les travaux d'économie d'énergie dans le bâti ancien et de plus de 15 ans,
- L'intégration des problématiques liées à la perte d'autonomie, de mobilité ou de handicap,
- Une expertise en matière de diagnostic et de traitement de l'habitat indigne,
- La connaissance des dispositifs d'aide en matière de rénovation de l'habitat privé,
- Des compétences en matière d'accompagnement des ménages et de réalisation de diagnostics socio-économiques, d'évaluation des besoins de relogement des occupants et d'accompagnement au retour dans le logement,
- De la maîtrise de la gestion administrative des dossiers,
- Des compétences en matière de reporting, de cartographie et de bilan,
- Une expérience en matière d'élaboration de stratégie de communication et d'apport de contenu en fonction de cibles diversifiées,
- La connaissance du suivi des procédures des DUP ORI,
- La maîtrise des enjeux généraux du renouvellement urbain et de la nécessité d'un travail partenarial pro-actif.

Le coût du suivi-animation, pour les 5 années d'opération, est estimé au total à 256 720 € HT (308 064 € TTC). Les tranches conditionnelles peuvent représenter jusqu'à 46 985 € HT (56 282 € TTC), si elles sont affermies. Selon les modalités définies par les clauses du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU du Cœur de Ville de Casteljaloux, les

prestations sont rémunérées pour partie par un prix global et forfaitaire et pour partie par des prix unitaires, en fonction du type de dossier monté.

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

Le contenu des prestations de suivi-animation est détaillé dans le marché de suivi-animation. Les principales missions confiées à l'équipe opérationnelle sont les suivantes :

#### Actions d'information et de communication

- Informer et sensibiliser le public et toute personne susceptible d'être intéressée ou d'être en relai du dispositif
- Développer une communication ciblée en lien avec les élus
- Repérer le public cible
- Mobiliser les propriétaires occupants

#### Conseil et montage du dossier

- Assister le porteur de projet dans les différentes démarches visant à apporter une solution aux problèmes rencontrés
- Apporter un soutien technique, administratif et financier aux propriétaires occupants et bailleurs
- Assurer un suivi des travaux à la fois opérationnel et financier en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage jusqu'à la clôture du dossier dans le temps de l'opération
- Accompagner les propriétaires dans le cadre de l'opération façade
- Rencontrer les copropriétés identifiées et réaliser des diagnostics multicritères (DMC) le cas échéant

#### Actions du volet Renouvellement Urbain

- Conseiller et expertiser au quotidien sur les thématiques habitat et renouvellement urbain
- Conseiller et expertiser dans le cadre de la stratégie menée pour Petites Villes de Demain et la convention ORT
- Mettre en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière : étude de faisabilité, montage du dossier de DUP, mobilisation des propriétaires, recherche d'éventuels investisseurs, assistance à la collectivité en cas d'acquisition publique et revente, accompagnement sur les dossiers de financement RHI/THIRORI
- Étudier la restructuration de l'îlot préalablement ciblé
- Assister la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Casteljaloux pour les procédures liées aux polices du Maire et travaux d'office

#### Suivi et évaluation du programme

- Développer un tableau de bord qui permet de suivre l'avancée de l'opération en temps réel
- Réaliser des bilans annuels synthétiques

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

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe opérationnelle se charge du suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Les services compétents des collectivités : demandes nécessitant une autorisation d'urbanisme, prise d'arrêté, ...
- Les services instructeurs des demandes de subventions : l'équipe opérationnelle s'assurera auprès du service instructeur de la délégation locale de l'Anah des potentialités d'éligibilité des dossiers et de leur pertinence. Le cas échéant, l'opérateur se chargera de faire le lien avec les autres partenaires financiers et leur instruction qui leur est propre (PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, caisses de retraites, MSA...).
- Les acteurs du secteur social : dans le cas d'une situation d'un propriétaire occupant nécessitant un accompagnement social spécifique, l'équipe opérationnelle sollicitera l'aide des services sociaux référents afin d'élaborer les diagnostics sociaux et de proposer des solutions les plus adaptées aux besoins et aux capacités des ménages.
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : l'équipe opérationnelle veillera à orienter un interlocuteur vers un partenaire en phase avec sa problématique (ADIL, Espace France Rénov', Compagnons des bâtisseurs, Fondation Abbé Pierre...)

## 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.

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de pilotage de lancement de l'opération.

En plus des indicateurs de résultats destinés à mesurer le nombre d'immeubles et de logements (objets de travaux, les montants des aides attribuées et montant des travaux effectués, etc.) des indicateurs seront destinés à évaluer la réalisation des objectifs qualitatifs poursuivis.

Les indicateurs suivants sont donnés à titre indicatifs :

#### **Indicateurs de résultats généraux :**

- Le nombre d'immeubles et de logements subventionnés et améliorés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché
- Le nombre de logements au loyer encadré répartis suivant les plafonds de loyer
- La répartition et le volume des financements utilisés
- La répartition et le volume des travaux effectués
- Le nombre et la composition des ménages concernés
- Le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux
- Le nombre d'immeubles ravalés

#### **Indicateurs immobiliers :**

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- La remise sur le marché des logements vacants
- La mise aux normes totales d'habitabilité
- L'impact visuel
- Les variations des prix de l'immobilier pendant et après l'OPAH-RU

#### **Indicateurs financiers :**

- Les mutations d'immeubles
- La dynamique de vente attribuée à l'OPAH-RU
- La valorisation immobilière donnée par l'OPAH-RU
- Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, provenance géographique des entreprises
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération

#### **Indicateurs sociologiques :**

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- Les taux de conventionnement
- L'effort des occupants en matière d'économie d'énergie et son évolution
- Le maintien dans les lieux des habitants
- Les causes de départ et de rotation
- Les itinéraires résidentiels
- L'appréhension de l'opération par les propriétaires
- La perception, l'image de l'opération pour les locataires
- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- La solvabilisation des propriétaires occupants
- Les motifs des projets d'amélioration de l'habitat
- Les motifs de projets locatifs

#### **Indicateurs de développement durable**

- Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m<sup>2</sup>
- Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
- Émission de CO<sub>2</sub> évités /an (en tonnes)

#### **Indicateurs de fonctionnement de l'OPAH-RU/ORI**

- Nombre de contacts et nombre de contacts éligibles au dispositif
- Nombre de visites et nombre d'immeubles visités
- Nombre de rencontre avec les propriétaires
- Actions et résultat des opérations de repérage de terrain effectué par le prestataire Ces informations seront disponibles à l'échelle de la parcelle.

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

### **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.

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

#### **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

# Chapitre VI – Communication.

## Article 8 - Communication

La communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre notamment les actions d'information et de communication visant à assurer la promotion de l'opération, de manière ciblée, et informer, sensibiliser le public et les acteurs de l'habitat.

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (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 libre de droits.

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

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

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

## Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du jour de sa signature.

## 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 ....., le xx/xx/xxxx

Pour le maître d'ouvrage,  
Le Président de la communauté de communes des  
Coteaux et Landes de Gascogne

Raymond GIRARDI

Pour la Ville de Casteljaloux,

La Maire

Julie CASTILLO

Pour l'Etat,

Le Préfet du Lot-et-Garonne

Jean-Noël CHAVANNE

Pour l'Anah,

Le Préfet du Lot-et-Garonne

Jean-Noël CHAVANNE

Autres partenaires financiers

Pour la Région Nouvelle-Aquitaine,

Le Président de la Région

Alain ROUSSET

Pour la SACICAP PROCIVIS,

Le Directeur Général

Jean-Pierre MOUCHARD

Pour la Fondation Abbé Pierre,

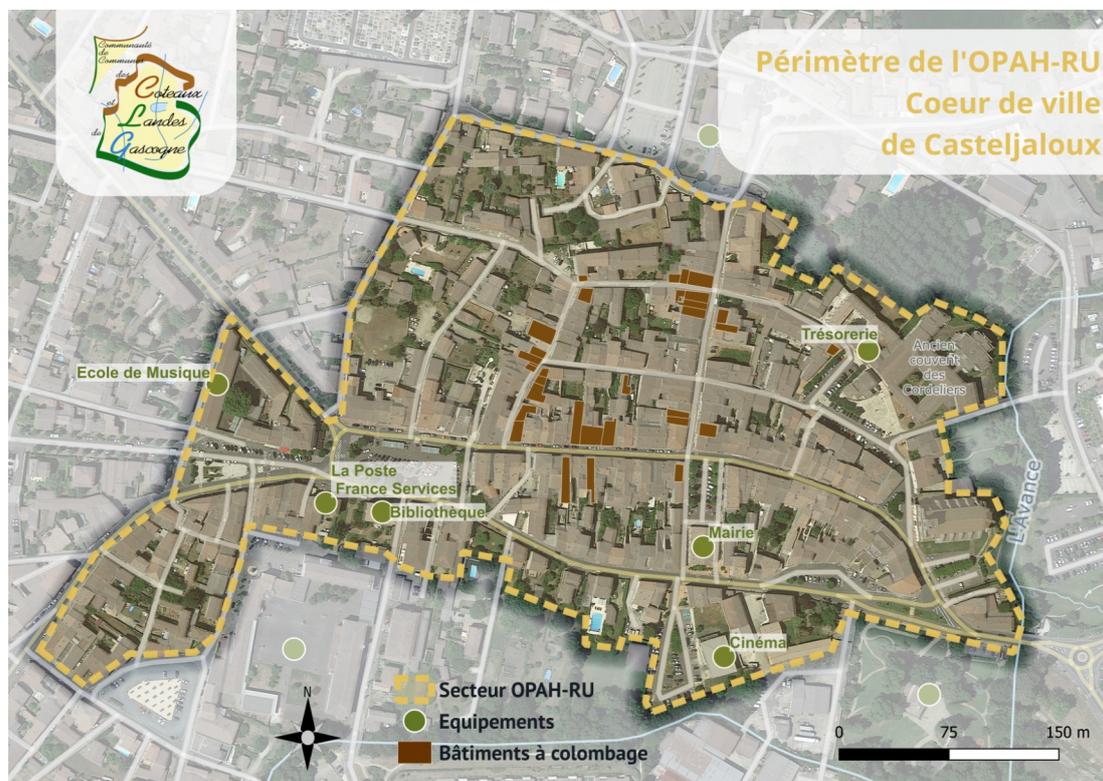
La Présidente  
Marie-Hélène LE NEDIC

Par délégation,  
la déléguée générale adjointe

Sonia HURCET

# Annexes

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



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

## Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

### 1. Le régime d'intervention de l'Anah

#### Propriétaires occupants

	<b>PO très modeste</b>	Prime sortie passoire thermique	Prime Basse consommation	<b>PO modeste</b>	Prime sortie passoire thermique	Prime Basse consommation
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €					
Travaux : Insalubrité (0,30) - Péril - Forte dégradation (0,55)	50%	1 500 €	1 500 €	50%	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 37 000 €					
Sortie de précarité énergétique 35%	50%	1 500 €	1 500 €	35%	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €					
Travaux sécurité, salubrité	50%			50%		
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%			35%		
Autres travaux	35%			20%		

#### Propriétaires bailleurs

	<b>Taux de subvention</b>	PHM 35%	PHM 35% et sortie de passoire thermique	Prime réservation de logement (1)	Prime Intermédiation Locative (2)
Type d'intervention	1 000€ HT/M <sup>2</sup> / 80m <sup>2</sup>				
Travaux : insalubrité 0,30 - Péril - Forte dégradation 0,55	35%	1 500 €	2 000 €	2 000€ ou 4 000€/logement	1 000 €
Type d'intervention	750 € HT / M <sup>2</sup> / 80m <sup>2</sup>				
Travaux sécurité, salubrité	35%				
Travaux autonomie de la personne					
Travaux lutte contre la précarité énergétique	25%	1 500 €	2 000 €	2 000€ ou 4 000€/logement	1 000 €
Travaux dégradation moyenne 0,35					
Travaux infraction au RSD - non décence					
Travaux de transformation d'usage					

#### Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain du Cœur de ville de Casteljaloux – Mars 23

Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne  
2366 route des châteaux – 47250 Grézet-Cavagnan

1) La prime de réservation du logement est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCTS
  - sur demande du propriétaire bailleur .
- 1 après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire, PDAHLPD ou LHI
  - 2 2 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

(2) La Prime d'intermédiation locative est attribuée :

1 Depuis le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place une Prime en faveur de l'Intermédiation Locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement.

2 Cette prime, dans sa phase expérimentale, au départ, était attribuée : .1 aux propriétaires-bailleurs

.2 qui concluent une convention à loyer social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah,

.3 sous condition du recours, pour une durée de 3 ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires).

### Copropriétés Ma Prime Rénov' Copropriété

	Taux de subvention	Prime sortie passoire thermique	Prime Basse consommation	Prime copropriété en difficulté ou fragile
Ma Prime Rénov' Copropriétés	15 000€ HT/logement			
	25%	500 €	500 €	3 000 €
	Aides individuelles : PO modeste : 750€ PO très modeste : 1 500€			

	Taux de subvention	Prime sortie passoire thermique	Prime Basse consommation	Prime copropriété en difficulté ou fragile
Copropriétés dégradées	35% ou 50% en fonction de la dégradation du bâti (pouvant être porté à 100% du montant HT pour les travaux d'urgence)			
		500 €	500 €	3 000 €
Aides individuelles : PO modeste : 750€ PO très modeste : 1 500€				

## Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

### Indicateurs de résultats généraux :

- Le nombre d'immeubles et de logements subventionnés et améliorés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché
- Le nombre de logements au loyer encadré répartis suivant les plafonds de loyer
- La répartition et le volume des financements utilisés
- La répartition et le volume des travaux effectués
- Le nombre et la composition des ménages concernés
- Le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux
- Le nombre d'immeubles ravalés

### Indicateurs immobiliers :

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- La remise sur le marché des logements vacants
- La mise aux normes totales d'habitabilité
- L'impact visuel
- Les variations des prix de l'immobilier pendant et après l'OPAH-RU

### Indicateurs financiers :

- Les mutations d'immeubles
- La dynamique de vente attribuée à l'OPAH-RU
- La valorisation immobilière donnée par l'OPAH-RU
- Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, provenance géographique des entreprises
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération

### Indicateurs sociologiques :

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- Les taux de conventionnement
- L'effort des occupants en matière d'économie d'énergie et son évolution
- Le maintien dans les lieux des habitants
- Les causes de départ et de rotation
- Les itinéraires résidentiels
- L'appréhension de l'opération par les propriétaires
- La perception, l'image de l'opération pour les locataires
- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- La solvabilisation des propriétaires occupants
- Les motifs des projets d'amélioration de l'habitat
- Les motifs de projets locatifs

### Indicateurs de développement durable

- Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m<sup>2</sup>
- Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
- Émission de CO<sub>2</sub> évités /an (en tonnes)

### Indicateurs de fonctionnement de l'OPAH-RU/ORI

- Nombre de contacts et nombre de contacts éligibles au dispositif
- Nombre de visites et nombre d'immeubles visités
- Nombre de rencontre avec les propriétaires
- Actions et résultat des opérations de repérage de terrain effectué par le prestataire Ces informations seront disponibles à l'échelle de la parcelle.