



## ***LA BASTIDE DE VILLEFRANCHE DE ROUERGUE***

### **CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

### **ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)**

**N° 59 du 28 novembre 2008**

Entre :

La Commune représentée par Monsieur Serge ROQUES, en sa qualité de Maire

d'une part,

L'Etat, représenté par Le Préfet du département de l'Aveyron,

Et,

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (l'A.N.A.H.), représentée par sa Directrice Générale, (agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation) et par délégation, par le délégué local pour l'Aveyron,

D'autre part.

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu la délibération de l'instance délibérante du 13 septembre 2007,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2008 approuvant le projet de convention d'OPAH-RU,

Il a été exposé :

## **PREAMBULE**

Quelques chiffres clés sur la Bastide de Villefranche de Rouergue

### ***Démographie***

On estime que la Bastide connaît une perte démographique depuis plus de 200 ans alors que la population de Villefranche de Rouergue augmente depuis 1999.

En 1999, la Bastide comptait 1 765 habitants pour 920 résidences principales.

### ***Occupation***

Plus des deux tiers des logements ont une affectation locative, contre un peu plus d'un logement sur quatre occupés par leur propriétaire (soit 28,1%)

Les propriétaires qui occupent leur logement dans la Bastide sont majoritairement des personnes âgées. En effet, 60% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans. Parmi ces propriétaires occupants de plus de 60 ans, 22% ont entre 71 et 80 ans et 20% ont plus de 80 ans.

### ***Ressources***

La population de la Bastide vit avec un niveau de ressources très faible. On estime, en effet, que le revenu mensuel net imposable moyen est de 600 €.

Ce revenu moyen se situe donc en dessous du seuil de précarité et juste au niveau du seuil de pauvreté, qui s'établissent respectivement à 700 € et 600 € par mois.

### ***Le bâti***

- La Bastide est formée d'environ 1000 parcelles dont 316 sont inférieures à 50 m<sup>2</sup> au sol et 84 sont comprises entre 50 et 60 m<sup>2</sup>.
- 72,3% du parc immobilier est constitué d'immeubles construits avant 1915.
- La majorité des logements se situe dans des immeubles collectifs (60%) alors que 34,2% sont des maisons individuelles.
- 35% du parc de résidences principales est constitué de petits logements de 1 ou 2 pièces.
- En 1999, 83 résidences principales recensées par l'INSEE (soit 9%) étaient encore dépourvues des équipements de confort de base (WC à l'intérieur, baignoire ou douche, salle d'eau) et ne répondaient donc pas aux normes de décence requises pour la location.

## **UNE OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Habitat & Développement 12, trois grands enjeux ont pu être identifiés :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Renforcer l'offre locative dans un souci de mixité sociale ;
- Améliorer le fonctionnement et l'image des quartiers.

L'impact limité des précédentes actions publiques engagées, notamment des précédentes OPAH classiques qui agissaient sur le seul mode de l'incitation, est révélateur d'un contexte d'intervention particulièrement difficile.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) constitue l'outil privilégié des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux. Elle implique que la collectivité territoriale et ses partenaires mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur le plan immobilier et foncier, relevant du droit public, et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer les conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. L'OPAH RU dispose des mêmes champs d'intervention qu'une OPAH classique (à l'échelle d'un quartier ou d'un groupement de quartiers).

Il est néanmoins précisé dans la circulaire qu'il s'agit de territoires où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré où d'autres phénomènes de types friche urbaine, vacance, extrême vétusté des immeubles ou de morphologie urbaine posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent un ensemble d'actions ayant pour objet la requalification générale des quartiers concernés et la réhabilitation d'un parc immobilier bâti (résidentiel ou non). Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à améliorer le cadre de vie et urbain en général (espaces publics, services, etc.). Les OPAH constituent des actions d'aménagement, au sens du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être, à ce titre, l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution des quartiers existants en zones rurales, urbaines ou péri urbaines confrontés à des difficultés de fonctionnement (art. L303-1 du CCH).

L'OPAH ne peut ainsi se réduire à un seul outil économique de distribution de subventions aux propriétaires privés, sans engagements ni contreparties urbaines et sociales de la part de la collectivité partenaire de l'opération.

Les objectifs des OPAH sont doubles : d'une part, mettre en place les conditions techniques et financières nécessaires à la réhabilitation et la valorisation du parc privé dans un souci de maintien des équilibres sociodémographiques et d'autre part, de mettre en œuvre des actions d'intervention et d'aménagement urbain nécessaires à la requalification des espaces et des fonctions de la ville.

Les OPAH doivent, en conséquence, être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), prévue dans le cadre de l'OPAH-RU est une procédure d'aménagement ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Créée en 1962, c'est un outil destiné à favoriser, dans des quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles comme alternative à la procédure de rénovation urbaine qui avait consisté à exproprier, démolir et reloger les habitants et les activités. L'initiative de l'ORI est du ressort de la collectivité locale ou de l'autorité administrative compétente. Les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis, notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

Cette procédure est l'un des rares mécanismes du droit français de contrainte envers les propriétaires.

L'ORI est utilisée comme un levier de revalorisation des quartiers où la dureté immobilière est forte grâce à ses dispositions contraignantes pour les propriétaires, avec l'obligation de réaliser un programme de travaux fixé dans le cadre de la DUP sur une

durée déterminée (12 à 24 mois en moyenne). Elle s'ajoute aux actions incitatives comme indiqué dans la circulaire OPAH RU d'agir avec les propriétaires par l'injonction et les subventions.

L'animation de l'ORI entraîne souvent un recyclage foncier avec acquisition, puis revente par la puissance publique à l'initiation de l'opération. Lorsque l'ORI intervient dans une ZPPAUP, la loi Malraux (défiscalisation sur travaux) peut intervenir pour favoriser l'investissement de propriétaires bailleurs.

Cette procédure très forte dans son intervention peut être un outil judicieux dans la lutte contre l'habitat indigne car il peut forcer des propriétaires indécis à réaliser des travaux.

## UN VOLET SPECIFIQUE : LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- Constat

Le volet spécifique « habitat indigne » de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a révélé l'existence d'un parc de logements potentiellement indignes.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001, un dispositif a été mis en place par la DDASS (en partenariat avec la CAF depuis avril 2002), dont les missions concourent à lutter contre l'habitat indigne :

- accroître le repérage des logements insalubres en développant l'information auprès des partenaires concernés ;
  - organiser un observatoire départemental du logement insalubre afin d'optimiser la politique d'insertion par le logement en lien notamment avec les dispositifs BAL et FSL (objectif : 150 visites/an sur l'ensemble du département).
- L'OPAH-RU est un dispositif qui agit selon deux axes d'intervention
    - intervenir sur des immeubles préalablement identifiés (Cf. cartes) dans le cadre d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit une action décisive de repérage actif
    - mettre en œuvre la nouvelle réglementation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, par l'organisation du relogement et la réhabilitation des logements.

Cette action doit permettre de réhabiliter 175 logements sur l'intégralité de l'opération à l'issue des cinq années de l'opération.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

## **Article 1<sup>er</sup> - DENOMINATION de l'opération**

La Commune de Villefranche de Rouergue, l'Etat et l'ANAH ont décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dénommée OPAH-RU de la Bastide de Villefranche de Rouergue.

## **Article 2 - PERIMETRE de l'opération**

Le champ d'application de la présente convention porte sur l'ensemble de la Bastide de Villefranche de Rouergue (*Cf. Plan de situation joint en annexe*).

## **Article 3 - OBJECTIFS de l'opération**

### **3.1 OBJECTIFS QUALITATIFS DE L'OPAH Renouvellement Urbain**

L'analyse effectuée dans le cadre du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de repérer des situations problématiques sur la Bastide.

En réponse à ces dysfonctionnements et d'une manière générale, l'OPAH-RU visera d'une part à requalifier durablement l'habitat de la Bastide en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer, complété d'une mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics. Elle visera d'autre part, à lutter contre l'habitat indigne avec la mise en place d'un dispositif spécifique de repérage actif des logements indignes.

L'OPAH-RU aura ainsi pour principaux enjeux :

- La poursuite, à l'aide d'outils et de moyens supplémentaires, de la réhabilitation de la Bastide engagée lors des précédentes OPAH ;
- L'engagement d'une action de lutte contre l'habitat indigne afin de concourir à la requalification des logements fortement dégradés ;
- La production de logements à loyer maîtrisé dans un souci de mixité sociale notamment par le conventionnement ;
- La remise sur le marché de logements vacants ;
- L'intervention sur les îlots particulièrement dégradés ;
- Le développement de petites opérations d'acquisition amélioration pour la production de logements sociaux et très sociaux ;
- De favoriser l'arrivée de nouveaux accédants par la mise en place d'une opération dite « nouveau accédant »

Dans le cadre de l'ensemble de ces actions, la priorité sera donnée à la production de logements à loyer maîtrisé grâce à un dispositif renforcé de mesures en faveur des propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements tout particulièrement en sortie d'insalubrité.

### 3.2 OBJECTIFS OPERATIONNELS EN TERMES QUALITATIFS ET GEOGRAPHIQUES

#### ■ *Sur l'ensemble du périmètre*

- Traitement prioritaire de l'habitat indigne occupé avec la mise en place d'un repérage dynamique et systématique et un accompagnement approprié au maintien des occupants, à la réalisation des travaux et au relogement transitoire ou définitif,
- Mise en place d'un dispositif de repérage des logements indignes par la mise en réseau des différents partenaires sociaux concernés par l'indignité,
- Production de logements locatifs conventionnés et/ ou à loyer libre,
- Mixité de l'offre locative,
- Traitement des îlots dégradés par le biais de la mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI),
- Diversification des statuts d'occupation en apportant une aide pour favoriser l'accession à la propriété pour les nouveaux accédants en centre ville.
- Action d'accompagnement de traitement des façades
- Bonification des aides aux propriétaires occupants âgés et/ou handicapés pour favoriser le maintien à domicile
- Bonification pour les travaux liés aux économies d'énergie et au développement durable

### 3.3 OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU a permis de déterminer un objectif global de 175 logements à réhabiliter en 5 ans :

- 65 logements améliorés par des propriétaires occupants  
dont 10 en sortie d'insalubrité
- 110 logements locatifs privés améliorés :  
dont 15 logements occupés en sortie d'insalubrité

Tableau récapitulatif de l'ensemble du programme

Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs	
<b>Propriétaires / Travaux</b>		<b>Logements d'insertion privés</b>	<b>10</b>
<i>dont propriétaires standard</i>	<i>20</i>		
<i>dont propriétaires très sociaux</i>	<i>10</i>	<b>Logements en loyer conventionné ou intermédiaire</b> (voire libre suivant les conditions)	<b>100</b>
<i>dont travaux sortie d'insalubrité (avec ou sans arrêté)</i>	<i>10</i>	<i>dont conventionné classique</i>	<i>45</i>
<i>dont travaux d'adaptation</i>	<i>25</i>	<i>dont conventionné en sortie d'insalubrité (avec ou sans arrêté)</i>	<i>15</i>
		<i>dont logements occupés</i>	<i>40</i>
<b>Total</b>	<b>65</b>		<b>110</b>

TOTAL GENERAL 175 logements

En matière de traitement de l'insalubrité, l'objectif est de 25 logements occupés sur 5 ans, quel que soit le mode de financement ou le mode de sortie d'insalubrité.

Dans le cadre de production de logements locatifs, la remise sur le marché de logements vacants devra concerner 50 % des logements réhabilités.

### 3.4 INTERVENTIONS OU ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT EN MATIERE SOCIALE

Afin de garantir l'efficacité sociale de l'opération, les aides et les dispositifs renforcés tels que déclinés ci-après seront mis en place :

#### *3.4.1 Traitement de l'habitat indigne*

Par la mise en œuvre des outils coercitifs prévus par la loi (procédures d'insalubrité et de péril, Règlement Sanitaire Départemental, ...), la poursuite du repérage des logements indignes, l'exécution des travaux d'office en cas de carence des propriétaires et la mise en place d'un accompagnement spécifique aux démarches pour les travaux et le relogement des occupants.

Cela sera assorti d'une aide financière complémentaire de la Commune de Villefranche de Rouergue aux travaux de sortie de péril et/ou d'insalubrité pour les propriétaires occupants (40 %) et les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement après travaux (20 % pour le loyer intermédiaire et 20 % pour le loyer conventionné) avec pour effet de majorer de 5 % la subvention de l'ANAH seulement pour les logements conventionnés social.

On pourra dans certains cas, prendre au titre de l'insalubrité les logements vacants, lorsque cela permet de mener à bien une opération et dont l'état du logement présente un risque de remise sur le marché en tant que tel. Toutefois, le nombre de logements vacants insalubre ne pourra être supérieur au nombre de logements occupés.

*Descriptif de l'action :*

Le dispositif de lutte contre l'habitat indigne devra intervenir :

En complément des actions déjà mises en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) par les acteurs de lutte contre l'habitat indigne (CAF, DDASS,...) en s'appuyant sur les outils existants dans le cadre du PDALPD (BAL, FSL...)

- 1) Poursuite du repérage des logements
- 2) Descriptif des logements par le biais de visites
- 3) Orientation des propriétaires et des occupants vers les services concernés
- 4) Traitement par le biais d'un accompagnement des propriétaires
- 5) Recherche de solutions de relogement, transitoire ou définitif
- 6) Réalisation de l'aide aux démarches des occupants

#### *3.4.2 Incitation supplémentaire au conventionnement social des logements locatifs, logements vacants avant travaux*

Par une aide complémentaire de 25 % (20% en ORI) de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux d'opérations locatives conventionnées social avec pour effet de majorer de 5 % la subvention de l'ANAH.

#### *3.4.3 Incitation supplémentaire à la production de logements à loyer intermédiaire, logements vacants avant travaux*

Par une aide complémentaire de 25 % (20% en ORI) de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux d'opérations locatives ayant pour but de créer des logements à loyer intermédiaire.

#### *3.4.4 Incitation supplémentaire à la production de logements à loyer libre, logements vacants avant travaux.*

Par une aide complémentaire de 25 % (20% en ORI) de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux d'opérations locatives ayant pour but de créer des logements à loyer libre.

#### *3.4.5 Incitation supplémentaire au conventionnement social des logements locatifs, logements occupés avant travaux*

Par une aide complémentaire de 15 % de la commune de Villefranche de Rouergue au

financement des travaux d'opérations locatives conventionnées.

*3.4.6 Incitation supplémentaire à la production de logements à loyer intermédiaire, logements occupés avant travaux*

Par une aide complémentaire de 15 % de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux d'opérations locatives ayant pour but de créer des logements à loyer intermédiaire.

*3.4.7 Aide financière aux propriétaires occupants : adaptation handicap*

Par une aide complémentaire de 10 % de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux d'adaptation recevables par l'ANAH visant à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

*3.4.8 Aide financière aux propriétaires occupants*

Par une aide complémentaire de la commune de Villefranche de Rouergue au financement des travaux recevables par l'ANAH concernant les propriétaires occupants dits « classiques » et des propriétaires TSO de 40%.

*3.4.9 Incitation à l'accession à la propriété*

Par l'apport d'une aide spécifique de la commune de Villefranche de Rouergue pour l'installation de nouveaux propriétaires occupants sur la Bastide afin de favoriser la mixité de la population du centre ville (à finaliser).

*3.4.10 Incitation supplémentaire pour les travaux liés aux économies d'énergie et au développement durable*

Par la mise en place d'une éco-condition. L'obtention de la majoration communale (au moins 5%) est dépendant de la prise en compte ou non du développement durable et des économies d'énergie dans les travaux.

### 3.5 INTERVENTIONS OU ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT REQUALIFIANTES

Afin d'accompagner la dynamique de réhabilitation, seront engagées pendant la durée de la convention les actions suivantes :

#### 3.5.1 *Action façades*

Par la mise en place :

- D'une campagne de ravalement accompagnée d'incitations financières de la commune et du Conseil Général

L'A.N.A.H pourra intervenir au titre du ravalement de façades dans le cadre de sa réglementation générale.

#### 3.5.2 *Restructuration urbaine d'îlots (cf. carte en annexe)*

Des opérations urbaines de restructuration d'îlots seront menées.

Un secteur d'intervention prioritaire a été pointé « l'îlot Pierre Polier » particulièrement dégradé et délaissé. Ce secteur sera traité dans le cadre d'une ORI dont l'animation débutera en même temps que l'OPAH.RU. D'autres outils coercitifs types Résorption de l'Habitat Insalubre pourraient être mobilisés pour restructurer le tissu bâti à l'échelle de l'îlot et mettre les immeubles les plus contraints en situation de réhabilitation afin de redonner de la valeur à un secteur dévalorisé.

L'animation de l'OPAH-RU permettra également de repérer d'autres îlots dégradés qui pourront faire partie d'une prochaine ORI.

#### 3.5.3 *Les travaux d'intérêt architectural*

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessité d'intégrer un volet patrimonial.

Le territoire de la Bastide présente un patrimoine divers, riche et de qualité.

De nombreux bâtiments sont inscrits ou classés monuments historiques (carte des zones protégées des monuments historiques).

Une concertation sera engagée dès le début de l'animation entre la délégation départementale de l'A.N.A.H, le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, et le bureau d'étude en charge de l'animation afin de préciser la liste des travaux éligibles, les critères de recevabilité des dossiers de travaux d'intérêt architectural (TIA), les règles de cumul et leur application.

Ces travaux pourront ouvrir droit à la procédure de déplafonnement au titre des travaux d'intérêt architectural (TIA). La mise en place des TIA sera possible dès que l'étude sera validée par la CAH.

#### 3.5.4 *Qualité environnementale des logements*

L'animation de l'O.P.A.H. RU permettra en outre de sensibiliser et d'informer les propriétaires au développement durable, et en particulier de promouvoir la performance thermique des logements et des immeubles qui constitue un des thèmes prioritaires de cette OPAH-RU (diagnostics, aides à la décision et au programme de travaux, rapports explicatifs à l'ANAH...).

L'ANAH et la commune contribueront à cette politique en apportant les primes spécifiques prévues par la réglementation de l'ANAH et les majorations de subventions.

#### 3.5.5 *Politique urbaine de la commune en centre ville*

La commune de Villefranche de Rouergue en accompagnement de l'OAPH-RU souhaite porter un effort particulier sur le centre ville afin d'assurer une mixité sociale, et de redynamiser la bastide.

Pour cela, la municipalité a engagé ou souhaite mettre en œuvre les politiques suivantes :

- poursuivre sa politique foncière afin de faciliter les interventions à l'îlot, en accompagnement de l'OPAH-RU : analyse des D.I.A. avec visite sur site en vue d'acquisition de nouveaux immeubles dégradés.
- assurer une salubrité publique par une politique d'entretien et de nettoyage de l'espace public soutenu (achat de nouveau matériel)
- mettre en valeur l'espace urbain par la valorisation du patrimoine bâti public existant (rénovation de monuments, réaménagement des places St Jean et Guiraudet) et privé (opération façades depuis 2007)
- réaménagement de l'espace voirie avec les projets de rénovation de rues telles que la rue du Sénéchal, la rue Alibert, la rue du Marteau en prenant en compte les problématiques de stationnement
- création de nouveaux équipements publics par l'étude de faisabilité de stationnement notamment en souterrain dans la bastide et ses abords
- création et maintien de services publics en centre ville comme la création en 2007 de la Maison de la Petite Enfance ou le projet de regroupement scolaire
- valoriser et développer le commerce de proximité de la bastide par la mise en place en 2008 d'une opération FISAC pour le petit commerce et par l'institution d'une opération vitrine
- favoriser l'arrivée de nouveaux habitants dans le centre ville avec la mise en place des aides spécifiques communales prévues par la présente convention.

### 3.5.6 Assainissement

Le réseau d'assainissement de la Bastide a été entièrement fait entre les années 1982 et 1992.

Suite à ces travaux les propriétaires avaient l'obligation de se relier au réseau d'assainissement public au bout de cinq ans.

Aujourd'hui, on constate qu'un grand nombre de propriétaires n'a pas encore fait cette démarche très coûteuse ; en effet, il faut modifier le sens des écoulements des eaux usées dans la maison et parfois traverser des murs de caves très épais avant d'arriver à la rue.

La commune a essayé à maintes reprises d'inciter les propriétaires à se raccorder à l'assainissement public plutôt que de continuer à rejeter les eaux usées dans les venelles (réseau d'assainissement privé à ciel ouvert). Les propriétés du centre ville sont exonérés du droit de raccordement en centre ville.

La commune se veut donc coercitive et a mis en place une pénalité financière pour défaut de raccordement dans la Bastide (délibération du 28 avril 2008).

Le branchement sera subventionné au titre des mises aux normes et du développement durable (et donc de l'assainissement) et donc bénéficiera d'une majoration de subvention de 5% de la part de la collectivité locale.

## Article 4 - FINANCEMENT DE L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

ACTION 1- La commune de Villefranche de Rouergue s'engage

### ◆ Financement de la conduite d'opération

- A mettre en oeuvre au sein de son service urbanisme, les moyens humains nécessaires pour assurer la coordination générale et le suivi de l'opération pendant la durée de la convention afin de garantir la cohérence des interventions et projets en cours sur la commune de Villefranche de Rouergue.

- A désigner une équipe opérationnelle chargée de l'animation de l'opération et du dispositif de lutte contre l'habitat indigne mais aussi de l'assistance auprès des propriétaires privés et du service urbanisme de la Commune.

Le montant global de cette mission s'élève à 128 670 €HT soit 153 889,32 € TTC pour la durée de l'opération, pris en charge par la commune de Villefranche de Rouergue qui sollicitera la subvention ANAH.

### ◆ Financement de l'amélioration de l'habitat

#### - Aide à l'habitat privé

- A participer à la réhabilitation des logements locatifs privés conventionnés social dans la limite de 25% (en ORI 20%), pour les logements vacants avant travaux, et dans la limite de 15 %, pour les logements occupés avant travaux, de la dépense subventionnée par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **393 750 €** de subventions sur 5 ans pour les propriétaires bailleurs de logements vacants avant travaux, correspondant à l'amélioration de **45 logements** ;

- A participer à la réhabilitation des logements locatifs privés à loyer intermédiaire dans la limite de 25% (en ORI 20%), pour les logements vacants avant travaux, et dans la limite de 15 %, pour les logements occupés avant travaux, de la dépense subventionnée par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **131 250 €** de subventions sur 5 ans pour les propriétaires bailleurs, correspondant à l'amélioration de **15 logements** ;

- A participer à la réhabilitation des logements locatifs privés à loyer libre dans la limite de 25% (en ORI 20%) de la dépense subventionnée par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **218 750 €** de subventions sur 5 ans pour les propriétaires bailleurs, correspondant à l'amélioration de **25 logements** ;

- A aider le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou handicapés en abondant de 10% les aides accordées par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **20 000 €** de subventions sur 5 ans, correspondant à **25 logements**.

- A lutter contre l'insalubrité en participant à la réhabilitation des logements occupés en abondant de 20% (propriétaires bailleurs) et 40% (propriétaires occupants) les aides accordées par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **210 000 €** de subventions sur 5 ans, correspondant à **25 logements**.

- A participer à la réhabilitation de **30 logements** de propriétaires occupants : pour les propriétaires TSO en abondant de 40% (soit **52 000 €** d'aides communales sur 5 ans), pour les propriétaires dits « classiques » en abondant de 40% (soit **104 000 €** sur 5 ans) et pour les propriétaires hors cadre ANAH par le biais d'aides spécifiques communales.

- A participer à la réhabilitation de **10 logements** locatifs d'insertion privés dans la limite de 10% de la dépense subventionnée par l'ANAH et à réserver pour cela une enveloppe prévisionnelle de **35 000 €** de subventions sur 5 ans.

- Pour mémoire, la ville subventionnera le branchement au réseau d'assainissement au titre des mises aux normes et du développement durable pour un montant de 5%.

Au total, pour contribuer à l'ensemble de ces actions de renouvellement urbain, la commune de Villefranche de Rouergue réserve une enveloppe financière globale et pour la durée de l'opération d'environ **1 200 000 €**

## **ACTION 2 : L'Etat s'engage :**

### **Aide à la personne**

Les aides personnelles au logement, en particulier l'APL sur les logements conventionnés à loyer social ou très social, seront versées par les services compétents, dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation et autres textes en vigueur.

### **Aide fiscale**

Les aides fiscales, notamment les déductions sur revenus fonciers liées au conventionnement, seront mises en place par les services compétents, en application des textes en vigueur.

## **ACTION 3 : L'ANAH s'engage :**

### **Equipe opérationnelle :**

A subventionner la Commune de Villefranche de Rouergue à hauteur de 50% du coût HT de l'équipe opérationnelle, s'élevant à 128670 € HT (153889,32 € TTC).

La subvention totale de l'ANAH estimée à 64335 € maximum sera attribuée par décisions annuelles et versée par acomptes annuels sur justification des services faits et des dépenses engagées. Elle ne pourra conduire à ce que le total des aides publiques excède 80%.

### **Subventions pour travaux :**

A accorder prioritairement ses aides en application de la réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers, complétée par les modalités particulières énoncées dans la présente convention.

L'ANAH réserve pour cela sur la dotation départementale les enveloppes de crédits indiquées ci-après.

<b>Propriétaires occupants</b>
--------------------------------

Objectif 65 lgts dont 10 insalubrité occupés

Réservation 357 000 €

### **a) sorties d'insalubrité**

objectif de 10 lgts occupés répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH (2009, 2010, 2011, 2012, 2013): 2+2+2+2+2 = 10 lgts.

- avec arrêté préfectoral, ou sans arrêté sur décision de la CAH conformément à la règle en vigueur, au vu de la grille de cotation présentant un coefficient égal ou supérieur à 0.30 et un rapport d'analyse ;

- travaux à réaliser : prescrits par l'arrêté ou par la notification après cotation, pris en compte dans la limite de 30 000 € ;

- taux de subvention maximum : 50% + 5% si apport de la commune d'au moins 5% ;  
primes spécifiques réglementaires le cas échéant ;

- plafond de ressources réglementaire majoré .

b) adaptation au handicap

objectif de 25 lgts répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH :  $5+5+5+5+5 = 25$  lgts.

- travaux rendus nécessaires par le handicap des occupants, y compris lié à l'âge, au vu de la demande argumentée sur l'adéquation travaux/handicap ;

- après travaux le logement doit être aux normes d'habitabilité et de confort (présence des 3 éléments de base) ;

- plafond subventionnable : 8 000 € ;

- taux de subvention maximum : 70% pour les travaux directement liés au handicap ; taux de droit commun pour les autres travaux éventuels rendus nécessaires par le projet mais sans lien direct avec le handicap ; primes spécifiques réglementaires le cas échéant ;

- plafond de ressources majoré pour les travaux directement lié au handicap ; plafond de base pour les autres travaux .

c) travaux réalisés par les propriétaires dits « très sociaux » (PO-TSO)

objectif de 10 lgts répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH :  $2+2+2+2+2 = 10$  lgts

- plafond de ressources spécifique TSO ;

- travaux subventionnables : tous travaux éligibles suivant réglementation ANAH, sans exigence de mise aux normes complète, mais présentant une cohérence avec l'état du logement, et assurant une habitabilité minimale ;

Une attention particulière sera portée par l'opérateur à l'état du logement au point de vue chauffage/isolation. L'objectif est de lutter contre la précarité thermique par un programme de travaux pertinent , cohérent et optimisé, argumenté dans le dossier.

- plafond subventionnable : 13 000 € ;

- taux de subvention maximum : 35% + 5% si apport de la commune d'au moins 5% et si travaux d'économie d'énergie inclus;

primes spécifiques réglementaires le cas échéant .

d) autres travaux par PO non TSO

objectif de 20 lgts répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH :  $4+4+4+4+4 = 20$  lgts

- plafond de ressources dit de base ;

- nécessité de mise aux normes complète d'habitabilité et de confort (3 éléments de base) ;

- plafond subventionnable : 13 000 € ;

- travaux prioritaires :

> adjonction d'un ou plusieurs des 3 éléments de confort de base (ou remplacement d'élément complet manifestement obsolète);

> mise aux normes de l'installation électrique ;

> branchement au réseau d'assainissement ;

> travaux visant à économiser l'énergie et à mettre en œuvre le développement durable ;

> travaux de protection contre les risques d'inondation, sous réserve le cas échéant de l'avis des services compétents  
- autres travaux éventuels, éligibles à l'ANAH, sous réserve que les objectifs prioritaires ci-dessus aient été pris en compte.

- taux de subvention maximum : 20% + 5% si travaux d'économie d'énergie ou de branchement au réseau d'assainissement, et si apport de la commune d'au moins 5% ; primes spécifiques réglementaires le cas échéant .

**Récapitulatif PO : logements (dont sorties insalubrité) et budget :**

Année 1 (2009) : 13 (2) lgts = 71 000 €

Année 2 (2010) : 13 (2) lgts = 71 000 €

Année 3 (2011) : 13 (2) lgts = 71 000 €

Année 4 (2012) : 13 (2) lgts = 71 000 €

Année 5 (2013) : 13 (2) lgts = 73 000 €

5 ans : 65 (10) lgts = 357 000 €

<b>propriétaires bailleurs</b>
--------------------------------

objectif 110 lgts dont la ½ vacants et dont 15 insalubres occupés  
réservation 1 256 000 €

a) sorties d'insalubrité

objectif de 15 lgts *occupés* répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH (2009, 2010, 2011, 2012, 2013): 3+3+3+3+3 = 15 lgts.

- avec arrêté préfectoral, ou sans arrêté sur décision de la CAH conformément à la règle en vigueur, au vu de la grille de cotation présentant un coefficient égal ou supérieur à 0.30 et un rapport d'analyse ;

- des logements *vacants* présentant les caractéristiques de l'insalubrité (cotation d'au moins 0.40 voire 0.30 sur décision CAH au vu du rapport d'analyse) pourront être subventionnés au titre de la sortie d'insalubrité. Leur nombre est limité à celui des logements occupés programmés, et il ne sera possible d'aller au-delà que lorsque les logements occupés programmés auront été traités. La possibilité de traiter des logements vacants en sortie d'insalubrité pourra être en particulier utilisée pour favoriser des regroupements parcellaires.

- travaux à réaliser : prescrits par l'arrêté ou par la notification après cotation, pris en compte dans la limite de 500 €/m<sup>2</sup> + déplafonnement éventuel à arrêter au cas par cas par la CAH dans la limite de 30 000 €/ lgt ;

- plafond des loyers conventionnés : voir tableau ci-après.

- taux de subvention maximum :

loyer libre LL : 0%

loyer intermédiaire LI : 20% + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

loyer conventionné social LCS : 50 % + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

loyer conventionné très social LCTS : 70% + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

primes spécifiques réglementaires le cas échéant .

Pour les logements vacants remis sur le marché, et nonobstant l'application de la réglementation en vigueur, toute majoration de subvention ANAH (par le taux ou par l'assiette) est subordonnée à l'obtention après travaux de l'étiquette énergie au moins égale à D.

En outre, tous les logements subventionnés pour des travaux de plus de 15 000 €/lgt devront sortir de l'étiquette G.

#### b) autres opérations

objectif de 95 lgts dont la ½ vacants répartis comme suit sur les 5 ans de l'OPAH :  
19+19+19+19+19 = 95 lgts

- travaux prioritaires :

> mise aux normes de décence (décret du 30 janvier 2002), d'habitabilité, de confort (3 éléments de base) ;

> branchement au réseau d'assainissement ;

> mise en sécurité (électricité, parties communes, travaux de protection contre les risques d'inondation, sous réserve le cas échéant de l'avis des services compétents ...) et accessibilité / adaptation;

> amélioration thermique et développement durable : chauffage / isolation / ventilation ; maîtrise des charges ;

> interventions sur gros-œuvre / toitures / façades / parties communes-dégagements ;

- autres travaux réglementairement éligibles, sous réserve que les objectifs prioritaires ci-dessus aient été pris en compte.

- plafond subventionnable : 500 € / m<sup>2</sup> ;

- plafond des loyers conventionnés : voir tableau ci-après

- taux de subvention maximum :

loyer libre LL (voir conditions ci-dessous) : 15% + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

loyer intermédiaire LI : 20% + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

loyer conventionné social LCS : 30 % + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

loyer conventionné très social LCTS : 50% + 5% si apport de la commune d'au moins 5%

primes spécifiques réglementaires le cas échéant .

Le loyer libre peut être pratiqué sur les logements occupés lorsque les revenus des occupants excèdent le plafond du conventionnement.

Le loyer libre peut être pratiqué sur des logements vacants si les logements à loyers maîtrisés restent néanmoins majoritaires dans les opérations. En vue de favoriser le regroupement parcellaire, cette condition pourra être assouplie si nécessaire.

Pour les logements vacants remis sur le marché, et nonobstant l'application de la réglementation en vigueur, toute majoration de subvention ANAH (par le taux ou par l'assiette) est subordonnée à l'obtention après travaux de l'étiquette énergie au moins égale à D.

En outre, tous les logements subventionnés pour des travaux de plus de 15 000 €/lgt devront sortir de l'étiquette G.

c) travaux d'intérêt architectural (TIA)

Le déplafonnement de l'assiette de subvention réglementairement possible en raison de la qualité architecturale de l'immeuble sera le cas échéant autorisé au cas par cas par la CAH . Il sera limité au surcoût dûment justifié de certains travaux identifiés en accord avec l'ABF dans le cadre de la démarche prévue à l'article 3.5.3

**Récapitulatif PB : logements (dont sorties insalubrité) et budget :**

Année 1 (2009) : 22 (3) lgts = 251 000 €

Année 2 (2010) : 22 (3) lgts = 251 000 €

Année 3 (2011) : 22 (3) lgts = 251 000 €

Année 4 (2012) : 22 (3) lgts = 251 000 €

Année 5 (2013) : 22 (3) lgts = 252 000 €

5 ans : 110 (15) lgts = 1 256 000 €

Plafonds des loyers conventionnés (€/m2 SF)

(adaptation locale des plafonds nationaux arrêtée par la CAH de l'Aveyron le 25 avril 2008)

	social <b>LCS</b>	très social <b>LCTS</b>	intermédiaire <b>LI</b>
< = 40 m2 SF	5,84	4,76	7,95
> 40 m2 SF	4,95	4,76	5,48
> 70 m2 SF	4,95	4,76	s/obj

## Article 5 : SUIVI DE L'OPERATION

•Afin de conduire l'ambitieux projet décrit en préambule et à l'article 3, une mission spécifique de conduite de projet est mise en œuvre pendant 5 ans pour un rôle de « coordination générale de l'opération » sous la responsabilité de la Maîtrise d'Ouvrage la commune de Villefranche de Rouergue.

•Après consultation par appel d'offres, la commune de Villefranche de Rouergue a désigné comme équipe opérationnelle pour le suivi-animation de l'OPAH-RU le bureau d'études HABITAT ET DEVELOPPEMENT 12 (HD12) pour conduire les missions générales et des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires de l'opération notamment en introduisant dans l'animation un volet ORI (opération de Restauration Immobilière) mais également aux objectifs volontaristes pour le traitement et la gestion de l'habitat indigne et insalubre.

### 5.1 MISSION DE COORDINATION GENERALE

Cette mission sera réalisée par le service urbanisme de la commune de Villefranche de Rouergue avec les Services de l'Etat et de l'ANAH, afin de suivre le bon déroulement des projets et intervenir conjointement pour les cas particuliers, notamment ceux relevant du traitement des logements indignes ;  
Les partenaires professionnels et institutionnels contribueront à l'aboutissement des actions définies dans le programme de l'OPAH-RU.

A ce titre un comité de pilotage sera institué afin de suivre et de coordonner le déroulement de l'OPAH RU. Celui-ci sera composé du représentant de l'Etat, du représentant de l'ANAH, de la DDASS, d'assistantes sociales, de l'ABF et des représentants de la Commune de Villefranche de Rouergue.

Une mission spécifique de « conduite de projet » a donc été mise en œuvre au sein du Service Urbanisme de la ville de Villefranche de Rouergue pour garantir la cohérence des interventions et projets en cours sur le territoire concerné :

- Travail de coordination et articulation des missions d'animation de l'OPAH RU et des dossiers ORI
- Travail de suivi du bureau d'études qui aura en charge la mise en œuvre technique de l'OPAH RU (contacts avec les propriétaires, montages des dossiers)
- Animation du Comité de Pilotage, mise en place et animation des groupes de travail, en particulier celui concernant le dispositif de lutte contre l'insalubrité et sur les futures Opérations de Restauration Immobilière.

## 5.2 MISSION D'ANIMATION D'OPAH CONFIEE A L'OPERATEUR

### 5.2.1 *Mission d'animation*

Le bureau d'étude devra assurer des missions générales et classiques d'une OPAH:

Mise en place d'un plan de communication et de ces outils ; mise en place et tenu de permanences ;  
Information et mobilisation des propriétaires privés et locataires ;  
Prospection ciblée prioritairement sur les propriétaires d'immeubles présumés insalubres ou indignes, vacants ou dégradés ;  
Participation en lien étroit avec le service urbanisme de la commune de Villefranche de Rouergue, aux actions de : sensibilisation des habitants, mobilisation et formation des professionnels, artisans et maîtres d'œuvre ;  
Fournir tous les éléments nécessaires pour l'évaluation de la réalisation des objectifs de la convention : tableaux de bord, bilans intermédiaires, bilans annuels ...  
Réunion hebdomadaire avec le service urbanisme ;  
Réunion trimestrielle avec le comité de pilotage.

### 5.2.2 *Mission d'assistance aux propriétaires privés*

Conseil et aide à la décision par la réalisation de pré-études de faisabilité technique et financière (diagnostic technique des travaux d'amélioration par exemple comprenant une esquisse de programme de travaux et une évaluation correspondante de leur coût, normes techniques à respecter, avantages financiers etc.) ;  
Préconisations architecturales, effectuées en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier pour les propriétaires n'ayant pas recours à un maître d'œuvre ;  
Assistance aux propriétaires dans la constitution de leur dossier de demande de subvention (propriétaires occupants, bailleurs, parties communes des copropriétés, opération façades, dispositif communal pour les nouveaux accédants à la propriété, etc.), montage, dépôt et suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde des subventions ;  
Rédaction des conventions bailleurs privés/Etat et suivi de la mise en place de l'APL. Examen, avec les propriétaires, des solutions à apporter pour le maintien sur place des occupants, leur relogement temporaire ou définitif.

## 5.3 MISSION SPECIFIQUE : MISE EN PLACE ET ANIMATION DU DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'étude pré-opérationnelle a recensé une vingtaine de logements occupés concernés par ce type d'action. Afin de conduire au mieux le dispositif de lutte contre l'habitat indigne, la commune de Villefranche de Rouergue a souhaité mettre en œuvre une mission spécifique.

### 5.3.1 *Les missions de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU*

1- Mission de repérage actif sur le terrain pour dépister les cas d'indignité dans les secteurs sensibles identifiés.

2- Réalisation d'un diagnostic technique du logement comprenant :  
Un croquis permettant d'apprécier la distribution des lieux ;  
Un état des désordres constatés, notamment ceux justifiant le péril et/ou l'insalubrité  
La définition des travaux à réaliser et l'estimation de leur coût ;  
L'antériorité du problème ;

Le degré pressenti de motivation du propriétaire.

3- Réalisation d'une synthèse pour la commune mentionnant :

- Le niveau « d'indignité » du logement, avec appréciation sur l'urgence d'une intervention (indécence, carences, relevant de la police de salubrité du Maire, insalubrité ou péril) et la proposition de suite à donner (procédure d'initiative publique ou, après signalement à la CAF, procédure privée en lien avec une association compétente par exemple) ;

- Les conditions de faisabilité financière (financement prévisionnel de l'opération, solvabilité des occupants,...)
- L'estimation du niveau d'accompagnement à mesurer ;
- La problématique du relogement.

4- Accompagnement des propriétaires pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de financement :

- Déterminer le programme de travaux avec le propriétaire ;
- Assistance pour la prise de contact avec les entreprises pour l'élaboration des devis, pour les démarches et la relation avec les administrations et organismes concernés et pour la constitution des dossiers techniques, administratifs et financiers ;
- Suivi de la réalisation.

Il est bien entendu que le prestataire retenu ne pourra pas faire de maîtrise d'œuvre.

## **Article 6 : PILOTAGE DE L'OPAH-RU (mobilisation des acteurs et des partenaires)**

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, un programme de communication en direction des partenaires potentiels (rencontres, réunions, ...) a déjà été défini afin d'évaluer leur motivation et leur capacité à se mobiliser.

### **6.1 MISE EN PLACE D'UN COMITE DE PILOTAGE**

Un Comité de Pilotage, composé de l'ensemble des signataires de la convention et des partenaires directement intéressés par le montage de l'opération, sera constitué pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération.

Ce comité sera chargé, au vu des informations et rapports fournis par l'équipe opérationnelle :

- de s'assurer du bon déroulement et de l'état d'avancement de l'opération ;
- d'apprécier l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédures en place ;
- d'apporter une solution aux difficultés éventuelles qui pourraient survenir au cours de la procédure ;
- de valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

Il se réunira au moins une fois par an.

### **6.2 MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION INSALUBRITE ET RELOGEMENT**

Une Commission Insalubrité et Relogement composée d'élus et techniciens représentant la commune de Villefranche de Rouergue, de travailleurs sociaux, de la DSD et du CCAS, de la DDASS, de bailleurs sociaux, de la Préfecture, de la CAF, de la DDE, ..., sera constituée au titre « d'instance d'orientation et de suivi » (émanation de la commission « sociale » de la C.I.L.).

Cette commission sera chargée de la mise en cohérence des offres et des demandes et permettra de rechercher des solutions de relogement, transitoire ou définitif, pour les occupants mais aussi de réaliser un point d'avancement régulier de l'opération.

## **Article 7 : EVALUATION DE LA PROCEDURE**

### ◆ Indicateurs de résultat

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 3 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble d'indicateurs sociologiques, financiers et immobiliers permettant d'évaluer l'impact global de l'opération.

#### Effets sociologiques

- 1- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- 2- Les taux de conventionnement
- 3- L'effort des locataires
- 4- L'attribution des logements sociaux
- 5- Le maintien dans les lieux des habitants
- 6- La population logée dans les logements vacants
- 7- Les causes de départ et de rotation
- 8- Les itinéraires résidentiels
- 9- L'appréhension de l'opération par les propriétaires
- 10 - La perception, l'image de l'opération pour les locataires
- 11- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- 12- La solvabilisation des propriétaires occupants
- 13- Le nombre et le lieu des relogements

#### Effets immobiliers

- 1- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- 2- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- 3- Les restructurations d'immeubles et d'îlots
- 4- La remise sur le marché des logements vacants
- 5- Le traitement de l'insalubrité (nombre de logements en sortie d'insalubrité)
- 6- La mise aux normes totale d'habitabilité
- 7- L'impact visuel
- 8- Les variations des loyers pendant et après l'OPAH

## **Article 8 : DUREE DE L'OPERATION**

La présente convention, conformément à la circulaire MELT/DGUHC du 8 novembre 2002, est conclue pour une durée de 5 années. Elle prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2013.

Après la fin de l'OPAH, les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

## **Article 9 : RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION**

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats et de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, chacune des parties peut demander après avis du Comité de Pilotage l'adaptation de la présente convention voire sa résiliation, moyennant un préavis de 2 mois.

Les modifications ainsi apportées à la présente convention feront l'objet d'un avenant.

Fait en 3 exemplaires originaux à Villefranche de Rouergue le 28 novembre 2008.

Les signataires de la convention

Pour la Commune,

Pour l'Etat,

Pour l'ANAH,

*signé*

*signé*

*signé*

Le Maire

Le Préfet

Le délégué Local pour l'Aveyron

Serge ROQUES

Vincent BOUVIER

Jean-Pierre CURE

## Annexes

### **BILAN ANNUEL ET FINAL D'OPAH RU**

Fournis en trois exemplaires dont 1 reproductible, ils comprendront au minimum :

#### ***A/ Rappel des objectifs : quantitatifs, sociaux et économiques.***

Exposé des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

#### ***B/ Bilan des opérations***

##### - Propriétaires occupants

*Liste des bénéficiaires des subventions de l'ANAH avec indication :*

- localisation,
- âge et catégorie socioprofessionnelle du propriétaire, nature, montant des travaux et des aides attribuées
- distinction ANAH sociale.

##### - Propriétaires bailleurs

*Liste des bénéficiaires des subventions de l'ANAH avec indication :*

- localisation,
- âge et catégorie socioprofessionnelle du propriétaire,
- type et surface habitable des logements qu'ils soient vacants ou occupés avant l'opération,
- nature et montant des travaux et taux de la subvention.

*Liste des logements loués, avec indication :*

- origine géographique et catégorie socioprofessionnelle des locataires,
- conventionnement, montant des loyers, bénéfice éventuel de l'APL

*Liste des dossiers sans suite et motifs.*

*Liste des logements conventionnés, complétée par une analyse du conventionnement sur la zone concernée.*

##### - Logements faisant l'objet de situations de blocage

Un bilan des résultats obtenus sera effectué ainsi qu'une analyse des causes ayant conduit au maintien des situations existantes.

##### - Les actions spécifiques

Les logements indignes ; aides aux primo accédants ; les petites opérations acquisition/amélioration; aides sur les parties communes des copropriétés; soutien aux syndicats bénévoles ; campagnes de ravalement de façades ; traitement des îlots dégradés.

#### ***C/ Comparaison des objectifs et des résultats***

Sur le plan quantitatif : nombre et coût des opérations, écarts constatés entre prévisions et réalisations, justificatifs de cet écart.

Sur le plan qualitatif : impact de la réhabilitation :

- sur le traitement des logements indignes
- sur l'évolution des loyers et du foncier,
- sur l'activité des professionnels du bâtiment et de l'immobilier,
- sur le cadre de vie,
- sur la demande locative.

#### ***D/ Bilan social***

Rappel de la nature des problèmes rencontrés en cours d'étude et des solutions apportées par l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain.

Relogements provisoires ou définitifs.

Mesures d'accompagnement social et rôle des travailleurs sociaux.

Effets des modulations des subventions de l'ANAH