

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 22/12/2023

ID : 031-213105844-20231220-DELIB2023126A-DE

Berger  
Levrault



# Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

## De la commune de Villemur-sur-Tarn

2023-2028

PROJET

La présente convention est établie :

Entre **la Commune de Villemur-sur-Tarn**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Jean-Marc Dumoulin, Maire

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Sébastien VINCINI, Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Sébastien VINCINI, Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne,

**Le département de la Haute-Garonne**, représenté par son président, Monsieur Sébastien VINCINI,

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

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002, et l'annexe à la délibération n°2022-21 relative aux clauses-types des conventions OPAH, OPAH RU, OPAH RR, PIG

Vu la délibération du Conseil départemental du 28 janvier 2020 adoptant le plan Habitat de la Haute-Garonne, fruit de la révision conjointe des trois plans départementaux que sont le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ;

Vu la convention de délégation de compétence du 19 juillet 2018 conclue entre Conseil départemental de la Haute-Garonne et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et ses avenants,

Vu la délibération de l'Assemblée du Conseil départemental du 18 octobre 2022 approuvant son nouveau règlement d'intervention et ses avenants éventuels,

Vu le Contrat de Relance et de Transition Ecologique, signé par la Communauté de Communes Val d'Aïgo le 16 décembre 2021,

Vu la convention Petites Villes de Demain signée pour la commune de Villemur-sur-Tarn le 8 juin 2021,

Vu la délibération de la Communauté de Communes Val d'Aïgo pour la convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation de Territoire, en date du 22 décembre 2022,

Vu la délibération de la Commune de Villemur-sur-Tarn pour la convention cadre « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation de Territoire, en date du 30 janvier 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **11 décembre 2023**, autorisant la signature de la présente convention,



Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 8 janvier 2024 à 9h00 au 8 février 2024 à 17h00 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

PROJET

## Table des matières

<b>Table des matières</b> .....	<b>4</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>6</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application</b> .....	<b>19</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	19
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération</b> .....	<b>21</b>
Article 2 – Enjeux.....	21
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération</b> .....	<b>21</b>
Article 3 – Volets d'action.....	22
<b>3.1. Volet urbain</b> .....	<b>22</b>
<b>3.2. Volet foncier</b> .....	<b>26</b>
<b>3.3. Volet immobilier</b> .....	<b>28</b>
<b>3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</b> .....	<b>30</b>
<b>3.5. Volet copropriété</b> .....	<b>34</b>
<b>3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique</b> .....	<b>35</b>
<b>3.8 Volet social</b> .....	<b>38</b>
<b>3.9. Volet patrimonial et environnemental</b> .....	<b>40</b>
<b>3.10. Volet économique et développement territorial</b> .....	<b>41</b>
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	43
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires</b> .....	<b>44</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	44
<b>5.1. Financements de l'Anah</b> .....	<b>44</b>
<b>5.2. Financements de la commune de Villemur-sur-Tarn - Maître d'ouvrage</b> .....	<b>45</b>
<b>5.3. Financements du Département</b> .....	<b>46</b>
Article 6 – Engagements complémentaires.....	47
<b>6.1. Engagement de PROCIVIS sud Massif-Central, Toulouse Pyrénées</b> .....	<b>47</b>
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation</b> .....	<b>49</b>
<b>7.1. Instances de pilotage</b> .....	<b>49</b>
<b>7.2. Suivi-animation de l'opération</b> .....	<b>50</b>
<b>7.3. Évaluation et suivi des actions engagées</b> .....	<b>54</b>
<b>Chapitre VI – Communication</b> .....	<b>57</b>
Article 8 - Communication.....	57
<b>8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat</b> .....	<b>57</b>
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</b> .....	<b>58</b>
Article 9 - Durée de la convention.....	58
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	58
Article 11 – Transmission de la convention.....	58



<b>ANNEXES.....</b>	<b>62</b>
<b>Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)....</b>	<b>62</b>
<b>Annexe 2. Détail des aides de la commune de Villemur par nature de projets Anah.</b> Erreur ! Signet non défini.	
<b>Annexe 2. Détail des aides de la commune de Villemur par nature de projets Hors Anah...</b> Erreur ! Signet non défini.	
<b>Annexe 3. Tableau récapitulatif des indicateurs d'évaluation du dispositif opérationnel....</b> Erreur ! Signet non défini.	
<b>Annexe 4. Tableau récapitulatif des actions menés.....</b>	<b>62</b>
<b>Annexe 4. Fiches immeubles stratégiques – Volet foncier .....</b>	<b>64</b>
<b>Annexe 5. Fiches Copropriété – Volet énergétique.....</b>	<b>72</b>
<b>Annexe 6. Cartes du PPRI sur le centre de Villemur-sur-Tarn.....</b>	<b>73</b>

PROJET

## Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre. Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

La commune de Villemur-sur-Tarn, en lien avec la Communauté de Communes Val'Aïgo fait partie des 1 600 communes retenues à l'échelle nationale au programme Petites Villes de Demain. La signature de la convention d'adhésion le 8 juin 2021 entre ces collectivités et l'Etat et les autres partenaires a acté l'engagement réciproque de chacune des parties dans le cadre de ce programme, et enclenché la phase d'initialisation durant laquelle, dans un délai maximal de 18 mois, le projet de territoire devait être formalisé et conduire à l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Dans le cadre de cette convention d'adhésion, les collectivités signataires ont exprimé leurs motivations de s'inscrire dans ce dispositif pour sauvegarder et développer l'attractivité de Villemur-sur-Tarn en mettant en œuvre le projet de territoire porté par les élus, visant à un développement urbain, commercial et touristique durable et se sont engagés à

- Aménager et équiper la commune en intégrant l'innovation et la transition énergétique
- Sauvegarder et mettre en valeur l'ensemble des patrimoines
- Être transparent avec la population en favorisant la concertation locale et la communication
- S'inscrire dans les objectifs de politiques publiques

A ce titre, la convention ORT a été signée entre la commune de Villemur-sur-Tarn et la Communauté de Communes Val d'Aïgo, l'Etat, la Région Occitanie, le Conseil départemental de la Haute-Garonne, l'établissement public foncier d'Occitanie (EPFO) et la fondation du patrimoine, le 09 mars 2023.

L'ORT doit intégrer des actions sur l'habitat. A Villemur-sur-Tarn ces actions prennent la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, désignée dans la convention ORT à travers les fiches actions **1.2.1 - Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** et **1.2.3 - Requalifier des ilots et immeubles stratégiques en centre-ville**.

Cette OPAH s'articule avec l'Espace Conseil France Rénov', porté sur ce territoire par le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

## Les 10 grands enseignements de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

**#1** : Une croissance démographique modérée dans la Communauté de Communes du Val d'Aïgo (+1,62%/an soit +265 habitants/an) et à Villemur-sur-Tarn (+ 0,7 %/ans soit +40 habitants/an<sup>1</sup>) portée par l'attractivité de la métropole Toulousaine.

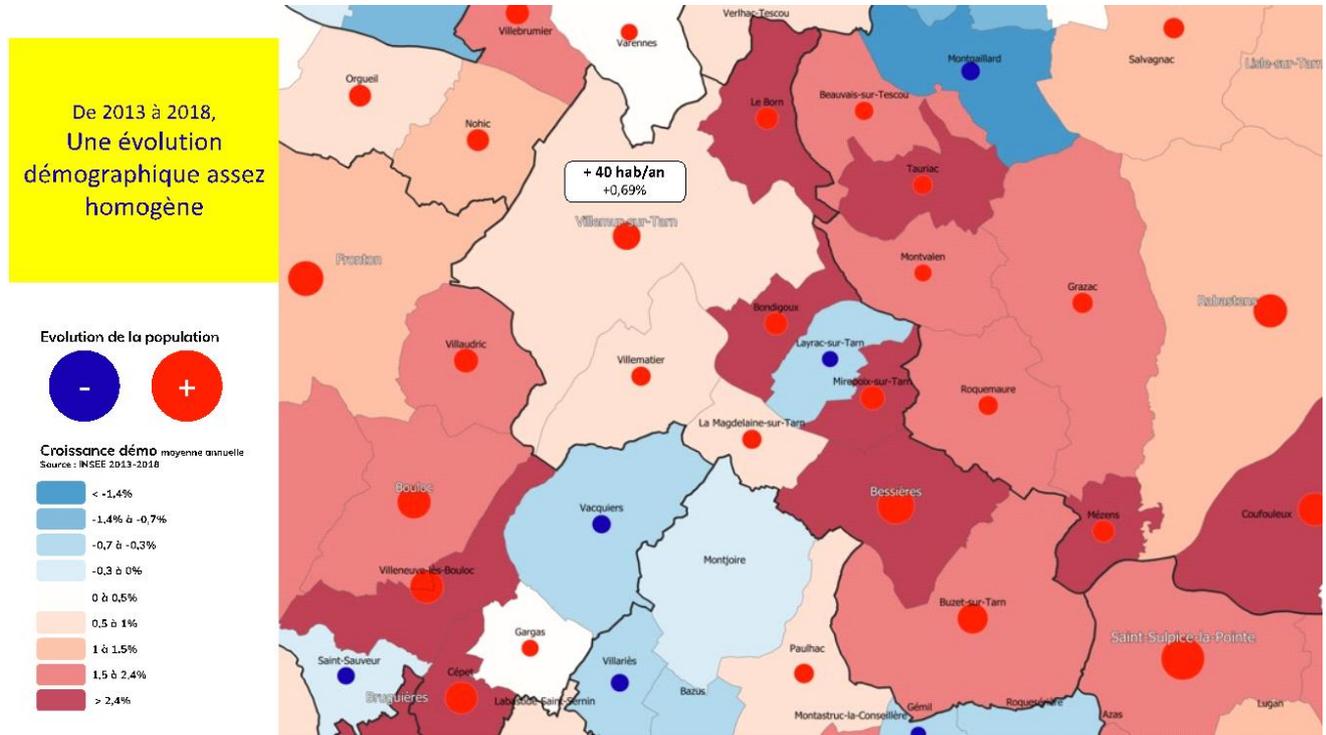


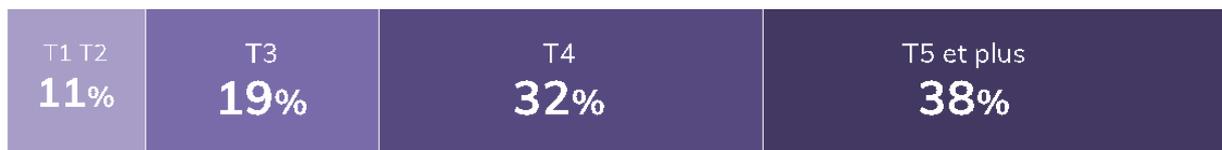
Figure 1 – Croissance démographique du territoire et à l'échelle – Insee 2013-2018  
Villes Vivantes

**#2** : Un décalage entre la taille des ménages (73% des ménages de 2 personnes ou moins) et la taille des logements (70% des logements ont plus de 4 pièces) qui crée une forte demande de petits logements sur le territoire.

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages créent un décalage important entre taille des logements et des ménages



**73%** des ménages de 2 personnes ou moins



**70%** des logements = 4 pièces ou plus

Figure 2 – Focus sur l'évolution la taille des ménages en lien avec la taille des logements – Insee 2013-2018  
Villes Vivantes

**#3** : Le vieillissement de la population à l'œuvre (20% de la population a plus de 65 ans) posant la question de l'adaptation structurelle des logements à l'âge.

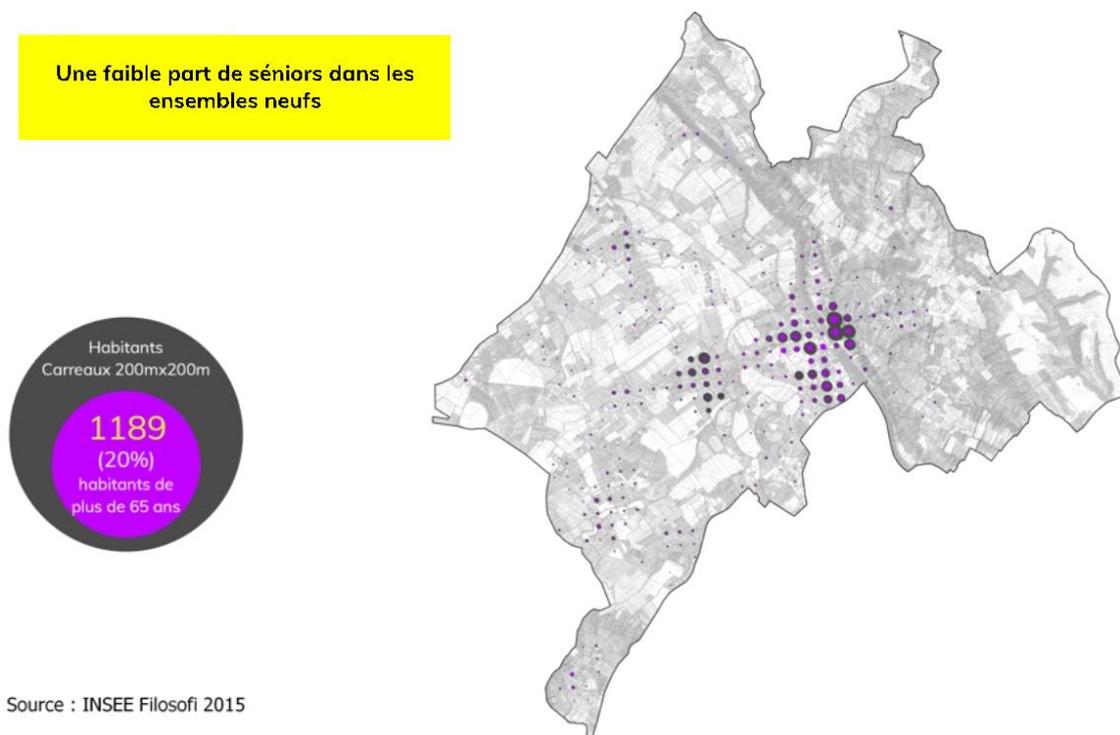


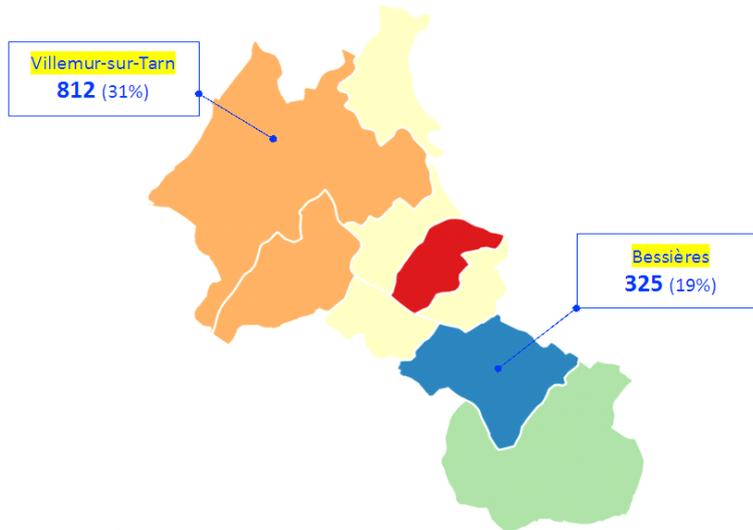
Figure 3 – Focus sur la part des + de 65ans dans la population Villemurienne – Insee Filosofi 2015  
Villes Vivantes

**#4** : 31 % des logements ayant fait l'objet d'un DPE depuis 7 ans sont des « passoires thermiques » (31 % d'étiquettes F et G du DPE) représentant potentiellement 812 logements à Villemur-sur-Tarn.

**812**  
 « passoires thermiques »  
 potentielles  
 31% du parc de logements  
 de la commune

Part de passoires thermiques  
 de la commune :

- < 20%
- 20 à 25%
- 25 à 30%
- 30 à 35%
- > 35%



Source : Base des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020  
 Retraitement par méthode statistique – Mines ParisTech

Figure 4 –Évaluation du potentiel de passoires énergétiques – Base DPE de l'ADEME 2013-2020  
 Villes Vivantes

#5 : 18% des logements vacants (soit 559 logements) dont 116 le sont depuis plus de 5 ans (4% du parc), avec une concentration dans le cœur de ville de Villemur (28% de logements vacants). Certains cadres de vie concentrent la vacance car ils sont peu adaptés aux aspirations du 21<sup>ème</sup> siècle.

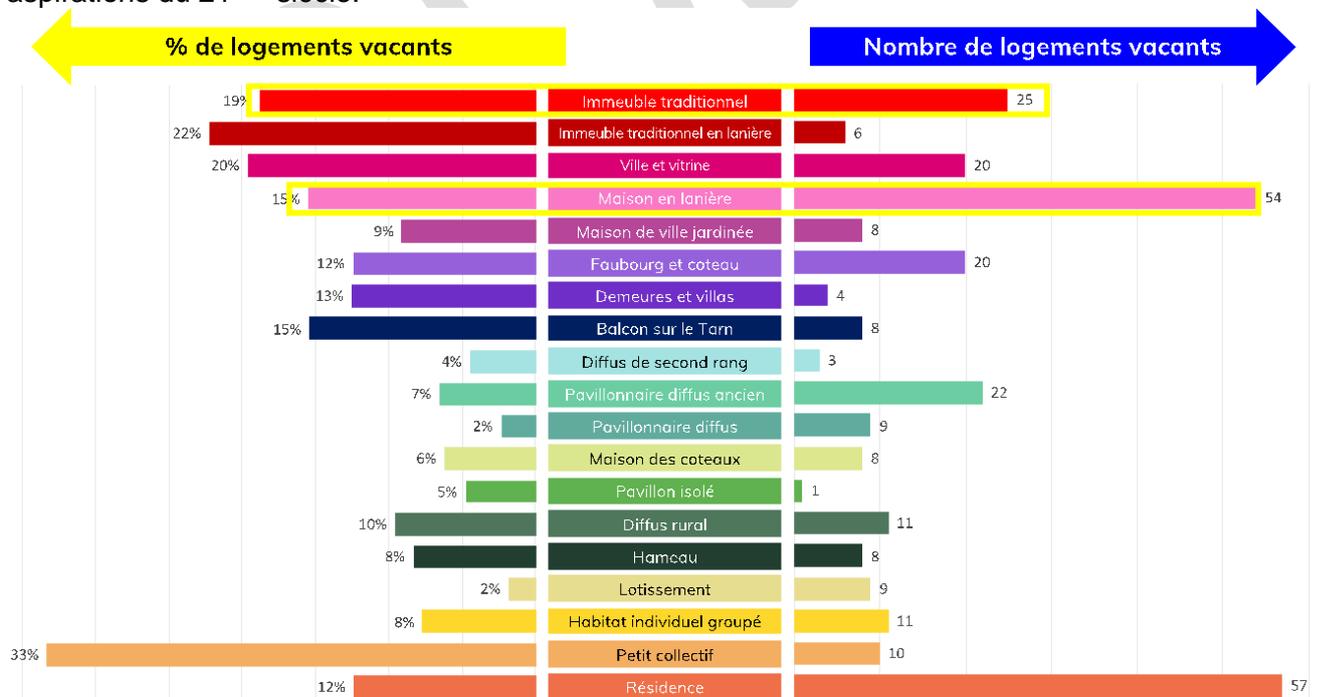


Figure 5 – Approche de la vacance par Cadres de Vie  
 Villes Vivantes

**# 6** : Un potentiel de logements dégradés (62 logements) notamment à l'échelle des cadres de vie de cœurs de villes et de bourgs.

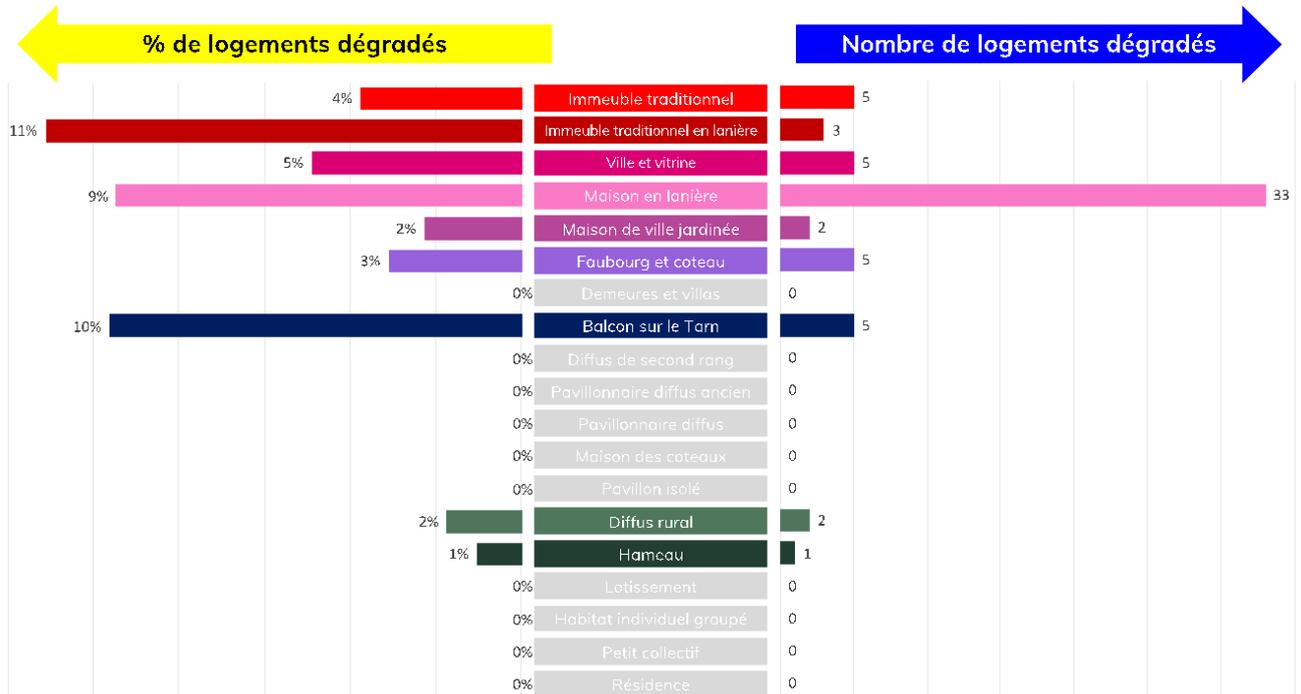
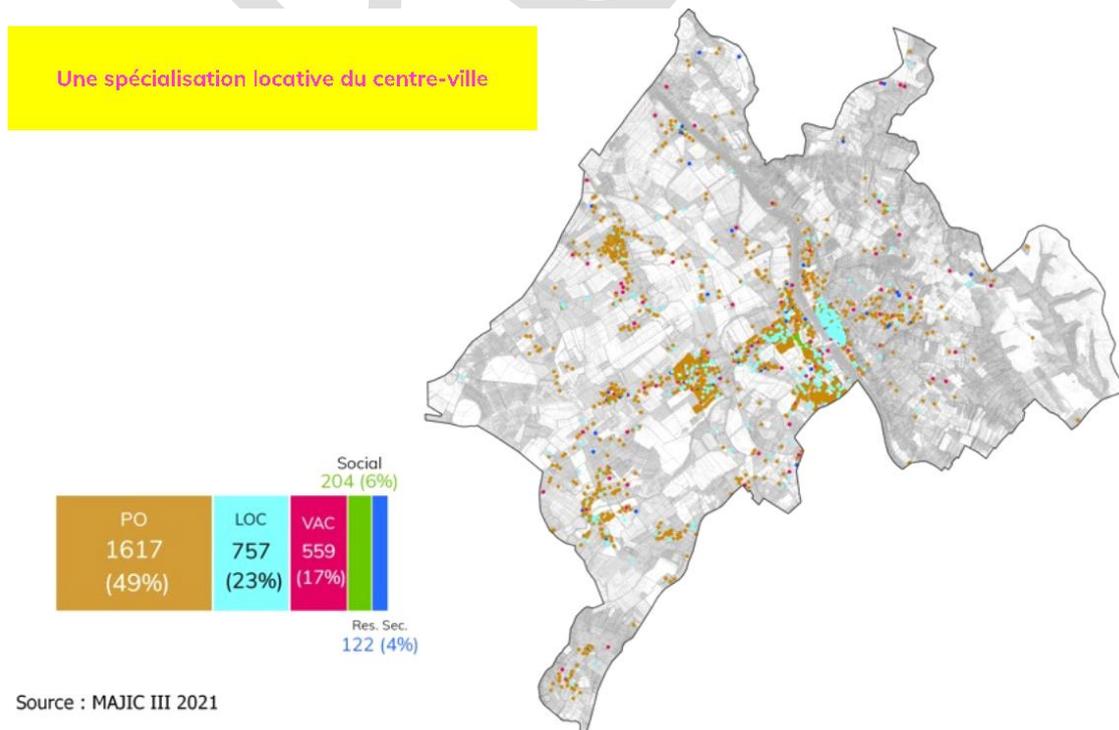


Figure 6 – Approche de la dégradation par Cadres de Vie Villes Vivantes

**#7** : Quasiment un quart du parc de logement en locatif privé (23%) dont la majorité est concentrée dans le centre-ville.



Source : MAJIC III 2021

Figure 7 – Statut d'occupation des logements – MAJIC III 2021

**#8** : Une majorité de petites copropriétés mais les quelques copropriétés de grandes tailles représentent une grande partie des logements en copropriété. 50% des copropriétés de Villemur-sur-Tarn ne sont pas enregistrées.

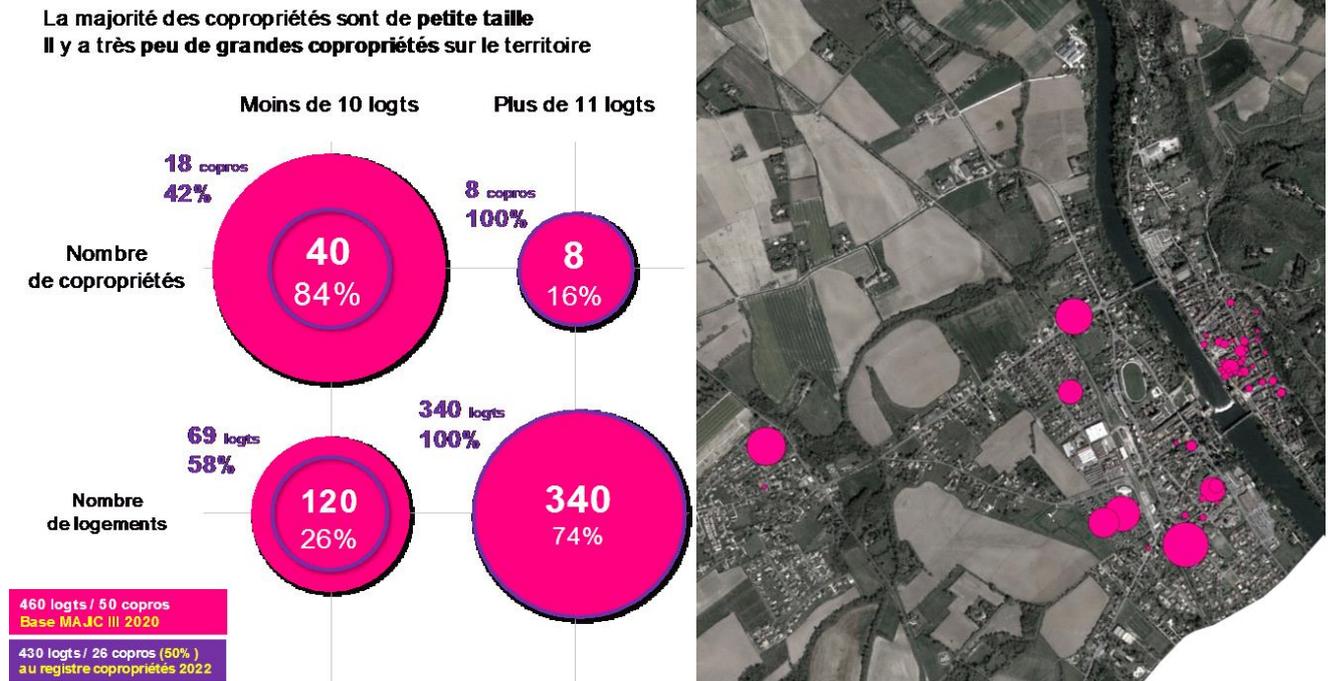
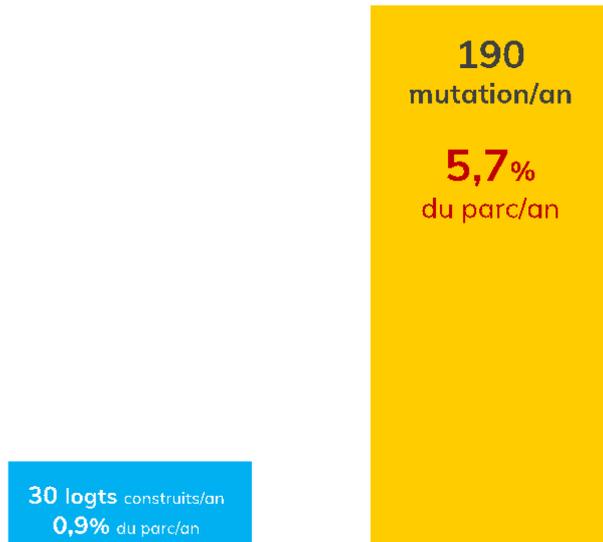


Figure 8 – Focus sur les copropriétés – MAJIC III 2020, RIC 2022  
 Villes Vivantes

**#9** : Un marché immobilier soutenu par le parc de logements anciens (190 logements vendus par an contre 30 constructions neuves entre 2016 et 2020), mais dont les prix augmentent depuis 2019. La construction neuve produit principalement des logements individuels.

**La dynamique des ventes dans l'ancien a un impact bien plus significatif que la production neuve sur l'accueil et le renouvellement de la population**

Production et mutations annuelles  
 2016-2020



\*Un changement de propriétaire correspond à la mutation du droit de propriété suite à une vente ou une transmission de patrimoine (donation, succession...)

Source : Exploitation Villes Vivantes fichiers fonciers 2020

Figure 9 – Volume annuel de constructions et de changements de propriétaire de logements dans l'ancien – Fichier foncier 2020 Villes Vivantes

**#10** : Un territoire marqué par la richesse et la diversité de ses cadres de vie appelant des réponses transversales en matière d'amélioration de l'habitat, mais également des approches sur mesure.

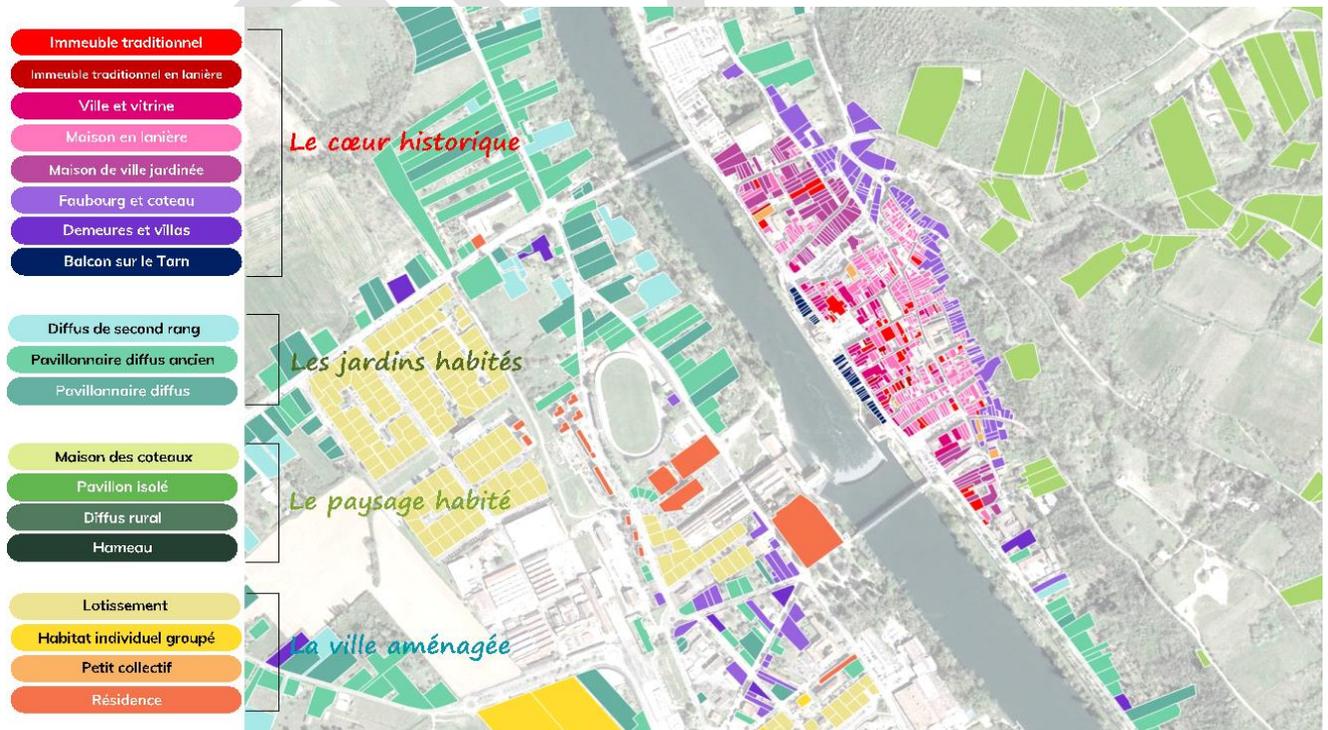


Figure 10 – Travail d'analyse sur la base de la méthode des cadres de vie Villes Vivantes

Plus généralement, la commune de Villemur-sur-Tarn et la Communauté de Communes Val'Aïgo ont exprimé le 4 décembre 2020, leurs motivations de s'inscrire au dispositif Petites Villes de Demain pour sauvegarder et développer l'attractivité de Villemur-sur Tarn en mettant en œuvre le projet de territoire porté par les élus, visant à un développement urbain, commercial et touristique durable. La commune de Villemur est également bénéficiaire de la politique Bourg Centre d'Occitanie dont le contrat a été validé le 26 novembre 2019 par l'EPCI, le PETR Pays Tolosan, la Région Occitanie et le Département de la Haute-Garonne.

Dans le cadre de ce dispositif dont la convention a été signée le 05 juin 2021, les élus se sont engagés à :

- Aménager et équiper la commune en intégrant l'innovation et la transition énergétique
- Sauvegarder et mettre en valeur l'ensemble des patrimoines
- Être transparent avec la population en favorisant la concertation locale et la communication
- S'inscrire dans les objectifs de politiques publiques

Par ailleurs, la Communauté de Commune Val'Aïgo a signé avec l'Etat un Contrat de Relance de Transition Ecologique (CRTE) qui vise à accompagner la relance de l'activité par la réalisation de projets concrets contribuant à la transformation écologique, sociale, culturelle et économique à l'échelle du territoire intercommunal. Le document établissant le diagnostic et les enjeux a été remis à la collectivité en décembre 2021.

La commune de Villemur-sur-Tarn remplit une fonction de centralité vis-à-vis de son environnement économique et social ; et doit, de ce fait, pouvoir offrir des services de qualité pour répondre aux attentes des populations existantes et nouvelles dans les domaines de l'habitat, des services aux publics, de la santé, de l'accès aux commerces, des équipements culturels, sportifs, touristiques, de loisirs... Pour son développement économique, elle doit également être en capacité d'apporter des réponses adaptées aux nouveaux besoins des entreprises notamment en termes de qualité des infrastructures d'accueil.

Les principaux enjeux relevés dans le cadre des politiques communales et intercommunales de l'habitat et de l'urbanisme consistent à :

- Revitaliser le Centre (problématique des vacances de commerces, de la rénovation de l'habitat,...) tout en préservant la population des risques d'inondation, exemplarité de la démarche dans la culture du risque
- Développer la richesse touristique en valorisant les patrimoines - Lutter contre l'artificialisation du sol (réhabilitation des délaissés et des friches)
- Aménager la ville pour s'adapter au réchauffement climatique (forêt, limiter l'imperméabilisation, création de poumons verts au centre-ville) et intégrer les mobilités douces.

En amont et en parallèle de l'élaboration d'une opération de revitalisation du territoire et d'une OPAH-RU constituant son volet habitat, la collectivité a mené ou mène les démarches suivantes :

- Etude préalable sur la valorisation des berges du Tarn, *juin 2009*
- Etude sur l'aménagement du centre-ville, *août 2013*
- Panorama social – Analyse des besoins sociaux de la commune de Villemur, *octobre 2015*
- Etude de renouvellement urbain et de revitalisation du centre-ville Etude intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, *septembre 2017*
- Plan Climat Air Energie du Territoire de la Communauté de Commune du Val'Aïgo, *2019*
- Mission d'optimisation des bases fiscales - bilan 2019, *septembre 2020*
- Diagnostic du Contrat de Relance et de Transition Ecologique de la Communauté de Commune du Val'Aïgo, *décembre 2021*
- Double portait CdC Valaïgo et Villemur-sur-Tarn fourni par l'Etat, *2021*
- Etude pour la révision du PPRi, *en cours*
- Etude SHOP'IN sur la revitalisation commerciale du centre de Villemur, *en cours*

- Etude stratégique pour le développement et la valorisation du Bourg- Centre de Bessières, *en cours*
- Réalisation d'un diagnostic du bâtiment situé sur la fiche Brusson : études structurelles, solidité et vétusté du bâti, diagnostic amiante et plomb, état du sol, *en cours*
- Etude pour la révision du PLU de la commune de Villemur, *lancement de l'appel d'offre*

Par ailleurs :

- Une étude d'OPAH RU, précédemment engagée, n'a pas abouti mais a établi le besoin d'un dispositif d'intervention conséquent.
- Des réflexions spécifiques au traitement des façades en bord de Tarn ont été engagées avec :
  - Une pré-étude menée par le CAUE ;
  - Un PPRI et son travail de révision.
- Depuis 2015 et jusqu'à présent, le territoire était inclus dans des PIG départementaux, dont le programme en cours EcoRénov'31 pour la période 2021-2023. Ce programme se caractérise par une efficacité en direction des porteurs de projets volontaires en maisons individuelles de faubourg, et des faiblesses pour concourir au traitement de l'habitat ancien dégradé dans le centre-ville.

Volet habitat de l'ORT, le dispositif OPAH-RU répond aux enjeux généraux que se donne la commune dans le cadre de sa stratégie globale de revitalisation ORT. Il s'articule avec les grands axes de l'ORT :

- Sur la revitalisation commerciale en concourant à l'accueil de population par réoccupations de logements vacants à proximité des linéaires commerciaux du cœur de ville et en confortant la visibilité et l'agrément de ces linéaires au travers d'une poursuite des interventions sur les façades ;
- Sur le traitement de l'espace public, en complétant les actions menées par des interventions sur l'espace privé ;
- Sur les déplacements, en contribuant au maintien des habitants en place dans des conditions de confort améliorées et à l'accueil de nouveaux habitants à proximités des commerces, équipements et services du cœur de ville ;
- Sur les équipements structurants, en accompagnant les actions de création et de rénovation d'équipements par une dynamique parallèle en direction de l'habitat privé.

Par ailleurs, le dispositif de l'OPAH-RU sera déployé en articulation étroite avec la mise en place des guichets du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'.

Le SPRH France Rénov' est assuré en Haute-Garonne par le Conseil Départemental, qui constitue aujourd'hui le premier point d'entrée des particuliers pour être conseillés et orientés dans leurs projets de rénovation.

Dans le périmètre de la présente OPAH-RU, cet espace conseil orientera systématiquement les porteurs de projets vers l'opérateur de suivi animation lorsque ces derniers entreront dans les critères de l'OPAH-RU. A l'inverse, l'opérateur de suivi animation orientera vers le SPRH les porteurs de projets propriétaires occupants hors plafonds Anah et les bailleurs et investisseurs ne conventionnant pas.

Enfin, la présente OPAH-RU constitue un des outils d'atteinte des objectifs de création d'offre nouvelle de logements en secteur urbain constitués par :

- Le SCoT Nord Toulousain approuvé en juillet 2012 (modification simplifiée en décembre 2020)
- Le PDH de la Haute-Garonne approuvé le 28 janvier 2020
- Le PLU approuvé le 21 mai 2013 (dernière révision allégée le 19 mars 2019)

Concernant le **volet urbain**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- Un centre-bourg très touché par la vacance, un tissu socio-économique avec des fragilités
  - Une forte présence de bâti dégradé et très dégradé dans le cœur historique (appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon une grille d'analyse multicritères)
  - Des façades ayant besoin de rénovation en cœur historique notamment
  - Des espaces publics très minéraux dans le centre-ville et une présence d'espaces végétalisés notamment le long du Tarn et sur les coteaux
- ⇒ **Un enjeu à préserver un cadre de vie attractif, vecteur de cohésion sociale et d'attractivité, en réalisant des aménagements urbains de qualité et durables renforçant la place de la nature en ville**

Concernant le **volet foncier**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- 68 immeubles de centre-ville dégradés ou très dégradés
  - Des secteurs urbains nécessitant des actions renforcées sur le bâti très dégradé, vacant ou occupé :
    - o 9, place Lesdiguières - parcelle 241
    - o Avenue du Quercy - parcelles 382 383 384
    - o Rue de la Bataille/ rue des Capucins - parcelle 1579
    - o Ilot Impasse du Dragon
    - o Rue Sabatié (parcelle E1033)
    - o 2 et 4, place Charles Ourgaut (zone PPRI rouge)
  - Des cadres de vie qui concentrent les difficultés : vacance, dégradation avec des besoins forts de restructuration pour correspondre aux aspirations du 21<sup>ème</sup> siècle
  - Des typologies de bâti à fort potentiel pour l'accueil des familles (potentiel de fusion, création d'espaces extérieur)
- ⇒ **Un enjeu de traitement des situations stratégique et/ou bloquées et de rénovation du bâti dégradé**

Concernant le **volet immobilier**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- L'accueil de population se fait principalement dans l'ancien : 190 logements vendus par an (5,7% du parc) contre 30 constructions neuves (0,9% du parc) entre 2016 et 2020
  - La construction neuve produit principalement des logements individuels
  - Les prix du neuf sont élevés par rapport à la capacité d'achat du couple médian<sup>1</sup>
  - Les prix dans l'ancien augmentent depuis 2019 : avec la hausse des coûts des matériaux, des prêts, la capacité d'achat des ménages diminue
- ⇒ **Un enjeu d'accueil de nouvelles populations dans des logements adaptés et rénovés à travers la production de logements locatifs abordables**

Concernant le **volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- 28 signalements au PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) enregistrés depuis 2010, dont une majorité des logements sont occupés par des locataires (24/28)

---

<sup>1</sup> La capacité d'achat maximale d'un couple médian sans enfant est de 190 000€ (calcul de la capacité d'achat : basé sur le revenu médian disponible dans l'agglomération de 35 100€/an pour un couple sans enfant, un prêt sans apport à 1,5% (2022))

- Une difficulté à mobiliser les propriétaires occupants dans des logements indignes pour faire des travaux (difficulté technique, administrative, financière...)
- 1 ménage sur 3 est éligible aux aides de l'ANAH pour des travaux de rénovation
- Un parc privé potentiellement indigne en diminution depuis 2009, mais un taux qui reste tout de même important (6,5% des résidences principales de Villemur)
  - ⇒ **Un enjeu à poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation grâce au réseau d'acteurs de terrain et intervenir de façon déterminée sur les adresses identifiées comme prioritaires**

Concernant le **volet copropriété**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- Les copropriétés représentent 14% du parc de logements (460 logements)
- Un taux important de copropriétés non enregistrées au Registre d'Immatriculation des Copropriétés (50% des copropriétés)
- Une majorité de petites copropriétés (84% des copropriétés font moins de 10 logements)
- La majorité des copropriétés non enregistrées au RIC sont des petites copropriétés (moins de 10 logements)
- Des situations de copropriétés fragiles ou dégradées dont 2 apparaissent prioritaires (Les Acacias / Beauséjour, 1 rue Debussy et La Résidence, 1-3 avenue du Président Kennedy)
  - ⇒ **Un enjeu d'accompagnement à la structuration des petites copropriétés en cœur de ville pour qu'elles puissent bénéficier d'aides à la rénovation des parties communes**
  - ⇒ **Un enjeu de rénovation thermique**

Concernant le **volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- 30% du parc de logement est identifié comme « passoires thermiques » (DPE étiquette F ou G)
- La performance énergétique du logement est la première préoccupation des particuliers interrogés lors de l'enquête web
- Un besoin de rénovation énergétique du parc de logement social
- Un besoin de rénovation énergétique des pavillons « anciens » (construits avant 1974) dont notamment le quartier de la Cité Verte
  - ⇒ **Un enjeu de rénovation énergétique pour massifier mais aussi cibler la rénovation, en poursuivant la réhabilitation thermique du parc de logements et en accompagnant les ménages en situation de précarité énergétique**

Concernant le **volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- Une population vieillissante avec des besoins d'adaptation des logements à l'âge et la perte de mobilité (20% de la population de Villemur a plus de 65 ans)
- De nombreux seniors habitent dans des pavillons anciens, dans les faubourgs, dans des cadres de vie peu adaptés à l'âge et au handicap (présence d'escaliers, grand terrain à entretenir...)
- Un déficit de logements adaptés aux seniors proches des services, soins, équipements et peu de terrains à bâtir pour des constructions de plain-pied
  - ⇒ **Un enjeu de soutien à l'adaptation des logements à l'âge mais également aux initiatives apportant de nouveaux modèles d'accueil des seniors**

Concernant le **volet social**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- Les ménages pauvres se retrouvent plus souvent dans les locatifs et peuvent en être captifs (29% des locataires sous le seuil de pauvreté)

- Les locatifs sont concentrés en centre-ville où l'on trouve le bâti le plus ancien et les biens dégradés (risque de mal logement)
- Le parc locatif social représente 257 logements à Villemur-sur-Tarn dont 80% sont des logements collectifs. La majorité des logements sociaux sont des T3 et des T4.
- Un besoin de rénovation énergétique du parc de logements sociaux (une grande partie des logements ont des DPE étiquetés E)
- Un besoin de pédagogie autour des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat à destination des bailleurs (Loc'Avantage, Denormandie...)
- 1 ménage sur 3 est éligible aux aides de l'Anah pour des travaux de rénovation
  - ⇒ **Un enjeu d'articulation entre les dispositifs afin de favoriser la communication et le lien entre les programmes en cours tels que le permis de louer, l'opération façade, le guichet Rénov' Occitanie...**

Concernant le **volet patrimonial et environnemental**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- La rivière Tarn, patrimoine naturel identitaire de la commune de Villemur, aujourd'hui peu mis en valeur mais au cœur d'une politique globale de valorisation (reconversion de la friche Brusson, projet de navigabilité, requalification des berges, rénovation des façades donnant sur le Tarn...)
- Une aide à la rénovation des façades du centre historique en cours
- Des exigences patrimoniales fortes sur certaines typologies de bâti notamment en cœur de ville
  - ⇒ **Un enjeu de mise en valeur du patrimoine naturel de la commune et plus particulièrement la rivière Tarn**
  - ⇒ **Un enjeu de mise en valeur et de préservation du patrimoine bâti**

Concernant le **volet économique et développement territorial**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- Un centre-bourg très touché par la vacance, un tissu socio-économique avec des fragilités
- Une offre marché de plein vent dynamique : vendredi soir à Magnanac, samedi matin et dimanche matin en centre bourg
- Un commerce perçu comme moderne et récent rive gauche du Tarn, des commerçants qui perçoivent des commerces à « deux vitesses »
- La proximité des centralités commerciales puissantes de Toulouse et Montauban, qui concurrencent certains segments de marché tout en étant un critère d'attractivité de la commune
- Des aides existantes à destination des commerçants (rénovation des façades, installation de nouveaux commerces, mises aux normes, boutiques éphémères...)
- Un enjeu transversal de performance énergétique
- La commune est à l'écart des principaux axes de communication routiers (A62 et A68) et ferroviaires (ligne Toulouse-Montauban et Toulouse-Albi). La desserte actuelle en bus se fait depuis Toulouse (ligne HOP) et depuis Montauban via une ligne régionale
- Désenclavement prévu à travers des projets d'infrastructures à moyen terme : sortie autoroutière à Saint Sulpice, future déviation de Bessières, création d'une gare LGV à Bressols
  - ⇒ **Un enjeu de développement de la rive gauche et de diversification des activités proposées en complémentarité avec celles proposées dans l'hypercentre**

- ⇒ ***Un enjeu de renforcement du lien entre les différentes polarités (hameau de Magnanac, rives droite, rive gauche) dont la synergie crée la spécificité et l'attrait de Villemur***

PROJET

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

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

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

La commune Villemur-sur-Tarn, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU précédemment évoquée, souhaite poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien aux ménages les plus fragiles du territoire et la requalification à l'échelle de secteurs prioritaires à approfondir, il est souhaité de mettre en œuvre, à l'échelle du centre-ancien et contemporain de Villemur -sur-Tarn un dispositif d'intervention volontariste en direction du parc privé reposant sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain.

Cette opération concentrera les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, de requalification d'immeubles et îlots stratégiques par maîtrise foncière le cas échéant.

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

La commune de Villemur-sur-Tarn, la Communauté de Communes Val d'Aïgo, le Département de la Haute-Garonne, l'État et l'Anah, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Villemur-sur-Tarn.

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU coïncide avec le périmètre de l'ORT dont seront retirés les secteurs de Magnanac, « Molex » et du Leclerc qui ne concentrent peu voire pas de problématiques liées au logement. Il a été décidé, au vu des problématiques révélées par le diagnostic (vacance, dégradation, PPRI...), d'intégrer un sous-secteur d'action renforcée comprenant l'ensemble du centre-ville (en bleu sur la carte ci-dessous).

Ainsi, et afin de maximiser l'effet de levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité de la commune, il a été décidé à l'occasion du COPIL du 17 janvier 2023 :

- D'abonder par la Collectivité Maître d'Ouvrage les aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dans une moindre mesure ;

- D'engager des études de faisabilité ou de calibrage à l'échelle de 19 bâtiments identifiés comme prioritaires et/ou stratégiques et pouvant faire l'objet d'un approfondissement pour un éventuel passage à l'action en matière de maîtrise foncière (adresses en annexe).

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble.

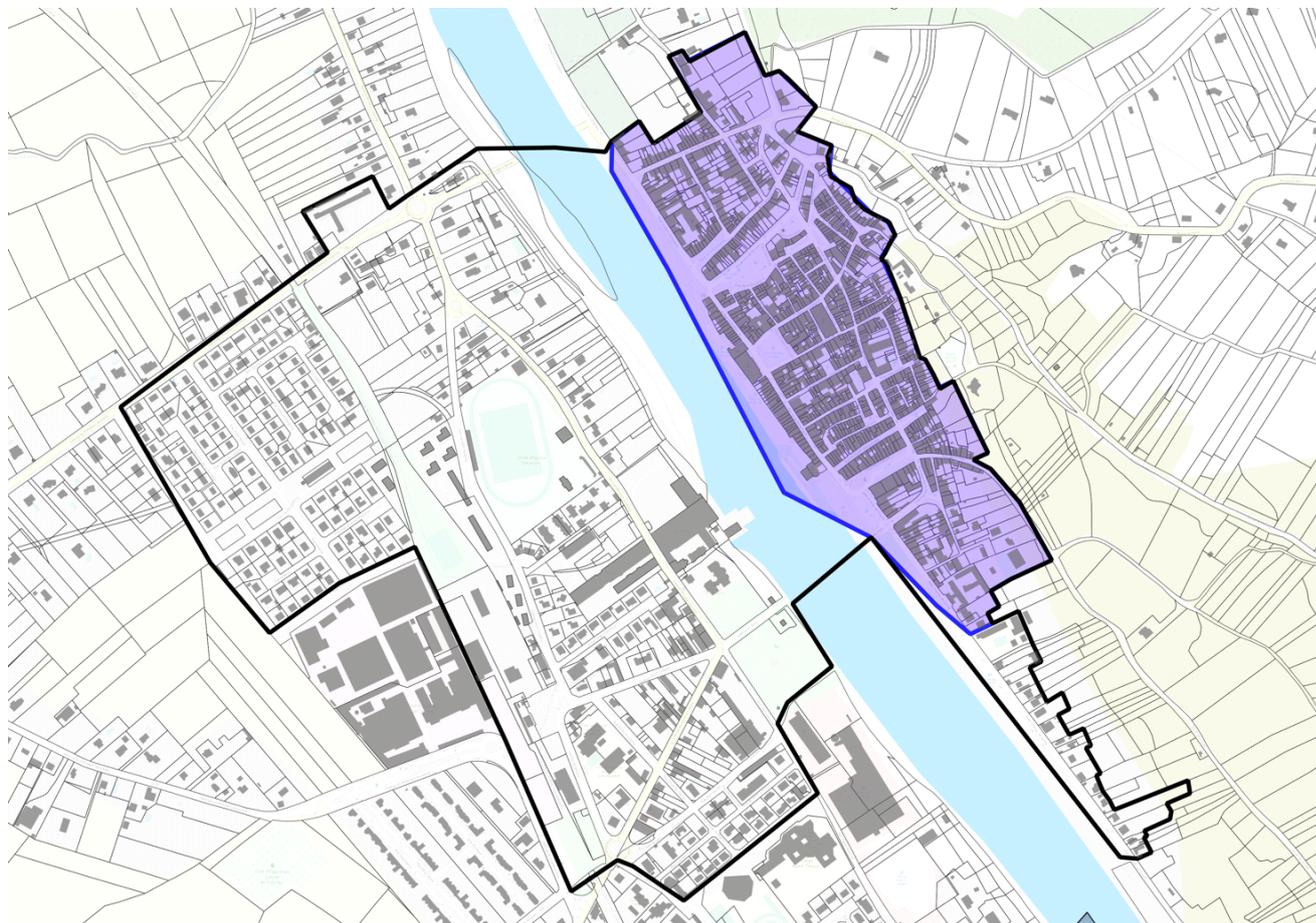


Figure 11 – Périmètres OPAH-RU (en noir) de Villemur-sur-Tarn avec périmètre renforcé sur le centre ancien (en bleu)  
Villes Vivantes

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 1 567 logements, dont 348 (22%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2020 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI<sup>ème</sup> siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de renouvellement urbain en direction d'immeubles et îlots stratégiques ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriétés dégradées.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 12 grands enjeux, 12 fils rouges d'une future programmation opérationnelle OPAH-RU, comme reflet d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambiances urbaines de Villemur-sur-Tarn.

Ces 12 enjeux de la future OPAH-RU sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins du territoire, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires.

1. Mener de front réhabilitation et création d'offre nouvelle de logements
2. Massifier mais aussi cibler la rénovation énergétique des logements en poursuivant la réhabilitation thermique du parc de logements et en accompagnant les ménages en situation de précarité énergétique avec un enjeu également dans le quartier de la Cité Verte
3. Inciter les propriétaires à rénover les logements en mobilisant et en bonifiant les aides de l'Anah en calibrant des abondements permettant un réel effet levier sur certaines thématiques
4. Adapter l'existant mais aussi l'offre nouvelle à l'âge et au handicap
5. Traiter l'habitat indigne et très dégradé en poursuivant le repérage et les actions d'intermédiation grâce au réseau d'acteurs de terrain et intervenir de façon déterminée sur les adresses identifiées comme prioritaires
6. Accompagner les copropriétés dans la structuration et la rénovation
7. Accompagner à la création de petits logements par un soutien accru pour les typologies de logements manquantes (petits logements proches des services pour les seniors, petits logements pour les jeunes actifs...)
8. Proposer un accompagnement capable d'interagir avec les porteurs de projets pour engager à la réalisation de travaux globaux grâce à une ingénierie sur mesure
9. Des cadres de vie prioritaires qui concentrent vacance et dégradation sur lesquels concentrer les efforts tout en préservant la qualité patrimoniale du bâti ancien
10. Le traitement du front bâti sur Tarn par la réhabilitation des façades et la réhabilitation et sécurisation des bâtis dans une approche patrimoniale de valorisation de ce front bâti emblématique de Villemur.
11. Favoriser la communication et le lien entre les programmes en cours tels que le permis de louer, l'opération façade, le guichet Rénov' Occitanie... en articulant les différents dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat
12. Promouvoir des filières d'accession abordable

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle de la commune de Villemur dans son ensemble, repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH-RU :

### **A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics :**

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'ANAH de manière traditionnelle (rénovation énergétique, adaptation...);
- Via des actions à destination de tous les publics sur le périmètre renforcé de l'OPAH-RU sur des travaux non-financés par l'ANAH

### **B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :**

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile » ;

### **C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :**

- Étude complémentaire sur la restructuration des immeubles/filot identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet RU) ;
- Actions d'animation pour accompagner les copropriétés et notamment celles qui ne sont pas encore enregistrées au RNC (réunions, courriers d'informations...)
- Action d'animation et d'accompagnement sur le projet de rénovation des façades du Tarn

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne/dégradé) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie proactive) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
  - Les aides du département de la Haute-Garonne ;
  - Le dispositif Denormandie qui sera accessible sur toute la commune dès l'entrée en vigueur de l'ORT

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la commune de Villemur-sur-Tarn, développé à travers le contrat bourg-centre, le programme « Petites Villes de Demain » de la commune et l'ORT signée le 9 mars 2023 dont il trouve une articulation particulière. Ce programme repose notamment sur la création de cœurs de villes unifiés, structurés et modernes, qui puissent bénéficier non seulement à la commune concernée et à ses habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, le projet urbain s'appuie à l'échelle de la future ORT sur 24 actions répondant à 8 objectifs :

- Favoriser le développement économique au sein du bourg centre ;
- Redévelopper l'offre d'habitat en centre-ville ;
- Valoriser les espaces et équipements publics et réintroduire la nature en ville ;
- Requalifier l'ensemble de la friche Brusson ;
- Aménager des mobilités douces entre rive gauche et rive droite ;
- Renforcer et valoriser la polarité du hameau de Magnanac ;
- Développer les activités en lien avec la rivière du Tarn ;
- Structurer les acteurs et les activités touristiques en lien avec le patrimoine de Villemur.

Ces 24 actions sont déclinées selon 3 orientations stratégiques, déclinées à leur tour en sous orientations :

- **Orientation 1 : Renforcer le cadre de vie pour l'accueil des commerces et le développement de l'habitat**
  - 1.1/ Favoriser le développement économique au sein du bourg centre
  - 1.2/ Redévelopper l'offre d'habitat en centre-ville
  - 1.3/ Valoriser les espaces / équipements publics et réintroduire la nature en ville
- **Orientation 2 : Créer une nouvelle centralité en reliant les différentes polarités**
  - 2.1/ Requalifier l'ensemble du site Brusson
  - 2.2/ Aménager les mobilités douces entre rives gauche et droite
  - 2.3/ Organiser le hameau de Magnanac comme une polarité complémentaire du centre ancien
- **Orientation 3 : Développer une identité touristique en valorisant les patrimoines**
  - 3.1/ Développer les activités en lien avec la rivière du Tarn
  - 3.2/ Structurer les acteurs et les activités touristiques en lien avec le patrimoine de Villemur

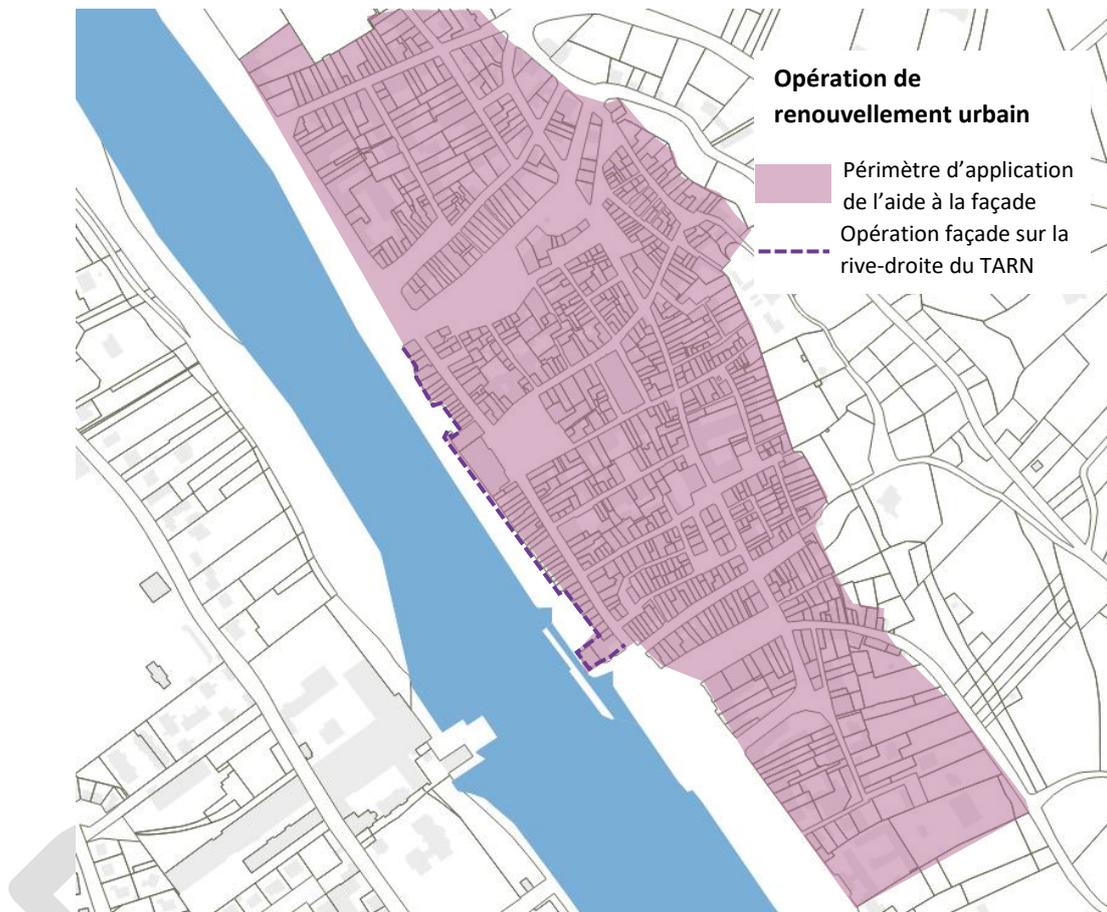
L'OPAH-RU de Villemur-sur-Tarn s'inscrit dans l'orientation 1 : Renforcer le cadre de vie pour l'accueil des commerces et le développement de l'habitat, 1.2/ Redévelopper l'offre d'habitat en centre-ville.

L'envergure des projets identifiés nécessite un temps de concrétisation à plus ou moins long terme.

Certaines de ces actions ont été identifiées dans la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire comme « actions phares à venir », dont fait partie l'OPAH-RU, précisant les actions matures à engager à court terme. Ces projets, en lien avec l'OPAH-RU participent à une requalification urbaine globale de la commune de Villemur.

- Les actions de valorisation du patrimoine et du cadre de vie avec la rénovation des façades : Le centre ancien de Villemur-sur-Tarn est l'empreinte d'une histoire riche, son patrimoine apporte une identité et un cadre de vie unique. La commune par le biais de son premier contrat Bourg-centre a lancé deux programmes de rénovations de façade : sur l'axe commerçant et sur les façades du Tarn. Actuellement, la commune a mis en place l'aide à la façade sur l'ensemble du centre ancien. L'aide est renforcée la rue principale (rue Saint-Jean et rue de la république sur les linéaires donnant sur la rive droite du TARN. Il a été établi un règlement d'aide différencié :
  - Pour le linéaire donnant sur les rives du Tarn : prise en charge de 60% du devis sur avis de l'ABF plafonnée à 6 000 € ;

- Pour les linéaires donnant sur l'espace public situé dans le centre ancien : bâti de plus de 15 ans à usage d'habitation ou mixte, travaux de ravalement complet (réfection des peintures compris) et remplacement et/ou rénovation dégradé et/ou défectueux (zingueries, génoises, débords de toiture...), le calcul de la surface de la façade comprend la façade dans son intégralité (menuiseries incluses) dans la limite de 200 m<sup>2</sup>, l'abondement est de 12/m<sup>2</sup> plafonnée à 35% du devis TTC



- Redévelopper l'offre d'Habitat en centre-ancien : A travers le projet d'OPAH-RU la commune souhaite revaloriser son parc de logement en venant aider l'ensemble des foyers de son territoire. Son projet vise en priorité à accompagner les politiques publiques en matière de rénovation sur travaux lourds, d'autonomie ou énergétique. La commune s'est également fixé un objectif de reconquête de la vacance notamment sur les bâtiments mixte (commerce et logement) en proposant d'accompagner les porteurs de projets sur la création d'accès indépendant et/ou mutualisé. Elle s'est donnée comme objectif secondaire de venir transformer les modes d'habiter en proposant une aide qui contribue à valoriser le cadre de vie. Elle se propose d'accompagner les porteurs de projets qui souhaiteraient proposer des projets architecturaux innovant qui propose la création ou la reconquête d'espace extérieur ou en créant des terrasses par exemple.
- La reconversion de la friche Brusson : site emblématique de la commune de Villemur-sur-Tarn ayant marqué son développement sur l'autre rive du Tarn, et longtemps resté

à l'abandon faute de projet économiquement viable. La municipalité lors de son conseil du 29 juin 2022, a retenu le projet du Groupe Essor qui travaillera avec le Cabinet XTU-Architects pour reconvertir de façon respectueuse et attractive ces bâtiments historiques ayant marqué l'histoire de la commune. Le projet a été acté par une promesse de vente signée le 8 novembre 2022.

- La réintroduction de la nature en ville : face aux effets du changement climatique et pour rendre la cité plus résiliente au réchauffement, la commune développe un programme de réintroduction de la nature en ville et de valorisation des espaces publics, principalement au travers des projets de :
  - o Renaturation de la ville par un vaste programme de plantations
  - o Création d'un jardin public en centre ancien sur le site de l'ancien théâtre
  - o Désimperméabilisation et la revégétalisation de la cour d'école Jules Michelet ainsi que la désimperméabilisation des cimetières.
- Le développement des mobilités douces : Les déplacements et les mobilités douces constituent un enjeu crucial pour la commune de Villemur caractérisée par ses rues étroites et une place prépondérante de la voiture. La requalification progressive des espaces publics s'oriente vers une répartition de l'espace en faveur des déplacements doux sur son territoire.

D'autres actions en maturations comme la valorisation des espaces publics au travers de la requalification des voiries en hypercentre participent également à une requalification urbaine globale en lien avec le traitement des îlots et immeubles stratégiques (décrits dans le volet foncier de la présente convention) et le programme de rénovation des façades, choisi notamment pour une action visible susceptible de créer un effet d'entraînement. En 2021, elle a confié une mission au bureau d'étude Naldéo pour définir le projet général concernant l'aménagement d'une partie des rues du centre-ville ancien. Cette étude a permis de :

- Déterminer les réfections à prévoir par rues : description des aménagements souhaités et identification des contraintes zones par zones (foncière, topographique...)
- Réaliser une enveloppe des investissements par rues et une programmation des tranches de travaux

Au regard des coûts importants, la réfection des voies n'a pas encore été programmée. Elle devra être étudiée en cohérence avec les secteurs d'intervention et immeubles/îlots prioritaires, identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ORT / OPAH – RU.

### 3.1.2 Objectifs

#### Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

- **Campagne de ravalement de façade incitative sur le secteur renforcé de l'OPAH-RU**
  - *Les aides de la ville seront attribuées selon les modalités d'exécutions du règlement d'intervention.*
- **Campagne de ravalement de façade incitative sur les bâtiments rive droite du Tarn**
  - *30 façades à ravalement en 5 ans avec les aides de la commune et de la région jusqu'en 2025 non inclus.*

#### Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non-éligibles aux aides de l'Anah :

- **Création d'accès indépendant pour les logements situés en R+1 de commerce**
  - 5 accès à créer pour reconquérir des logements vacants après création/ restauration d'un accès indépendant ou mutualisé à l'étage. Aide de la commune selon le règlement d'intervention ;
- Création d'espaces extérieurs

- Apporter un nouvel élan dans les modes d'habiter en centre-ancien. L'aménagement d'espace extérieur aura pour objectif de proposer d'adapter le bâti ancien aux modes d'habiter contemporains (terrasse, petit jardin...). L'objectif est de valoriser des projets proposant un cadre de vie plus qualitatif alliant enjeux de reconquête des centre-anciens et environnementaux.

### Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT ;
- Nombre de projets mixtes Habitat / commerce ;
- Nombre de façades traitées.
- Nombre de création d'accès indépendants aux étages réalisés
- Nombre de terrasse ou espaces extérieurs aménagés

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

La complexité des domanialités, la forte imbrication des parcelles en cœur de ville et le PPRI questionnent quant à l'opportunité d'engager des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlot afin de retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

19 immeubles pouvant faire l'objet d'un approfondissement pour un éventuel passage à l'action en matière de maîtrise foncière, ont été pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU notamment lors de rencontres avec les élus de la commune. Dans ces 19 immeubles, 6 ont été sélectionnés constituant le présent volet foncier.

Ces 6 immeubles ont été choisis au regard de :

- leur situation géographique : zone couverte par le PPRI, visibilité...
- la situation du bien : état de dégradation, abandon, vacance, occupation, situation du propriétaire, locaux commerciaux en rdc...
- la dureté foncière
- leur potentiel

Il s'agit des immeubles et îlots :

- 9, place Lesdiguières - parcelle 241 ;
- Avenue du Quercy - parcelles 382 383 384 ;
- Rue de la Bataille/ rue des Capucins - parcelle 1579 ;
- Ilot Impasse du Dragon - parcelles 341, 337, 2516, 2517 et 2515 ;
- Rue Sabatié (parcelle E1033) ;
- 2 et 4, place Charles Ourgaud (zone PPRI rouge).

Trois de ces 6 immeubles ont été ciblés comme prioritaires. Ces situations ont été définies avec les élus et techniciens de la commune selon plusieurs critères : l'état de dégradation avancé et/ou la présence de logement vacant, la visibilité, la présence de risques identifiés au PPRI, une situation administrative complexe (indivision, bien sans maître, propriétaire très âgé...). Les 3 immeubles définis ont fait l'objet d'un focus pour en étudier le potentiel, les leviers d'activation possibles pour la commune et un estimatif du bilan financier de rénovation (documents en annexe) afin d'avoir une première vision globale de leur réinvestissement.

Il s'agit des immeubles :

- 9, place Lesdiguières - parcelle 241 ;
- Avenue du Quercy - parcelles 382 383 384 ;
- Rue de la Bataille / rue des Capucins - parcelle 1579 ;

L'intervention à l'échelle de ces îlots très visibles dans le cœur ancien a pour objectif de lancer une dynamique de rénovation dans le centre-ville, par effet d'entraînement.

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra aussi de faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans ce cadre, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU. A noter que cette mission d'approfondissement en phase opérationnelle se concentrera sur les immeubles repérés, ci-dessus, dans le cadre de la mission d'étude pré-opérationnelle (fiches de présentation des trois immeubles prioritaires disponibles en annexe).

La commune a déjà mis en place un partenariat avec l'EPFO. Dans le cadre du volet foncier de l'OPAH-RU, et au regard des immeubles ciblés, l'EPFO est un partenaire de choix afin d'aider la commune à porter ces projet complexes. L'objectif, dans le cadre de la rénovation de ces immeubles, est de pouvoir mobiliser des bailleurs sociaux, en particulier ceux qui ont déjà du parc sur la commune, en tant que porteurs éventuels d'opérations en acquisition-amélioration, susceptibles de bénéficier pour leur équilibre d'opération des aides ANAH en VIR/DIIF ou des aides d'Etat et du Conseil départemental pour la création de logements sociaux en acquisition-amélioration en centres-bourgs.

Des focus ont été réalisés sur les trois immeubles ciblés, néanmoins des études de faisabilités plus poussées seront nécessaires afin d'avoir une modélisation, financière notamment, plus précise permettant ainsi de faciliter le positionnement potentiel de bailleurs sociaux ou privés sur ces immeubles. La commune considère néanmoins que la rénovation de ces îlots contribuera à créer un élan dans le projet de renouvellement urbain. Elle envisage un accompagnement public sur l'un de ces trois îlots. Elle imagine mobiliser les partenaires tels que l'EPFO (achat, accompagnement juridique...) ou PROCIVIS (bailleur social) ou autres bailleurs sociaux pour l'accompagner dans la faisabilité du projet.

### 3.2.2 Objectifs

- **Accompagnement étude et procédures**
- **Études de faisabilité / calibrage**
- 6 immeubles identifiés dont 1 en cours de rénovation et des opportunités complémentaires identifiées en phase opérationnelle. Une action prioritaire de la commune sur les 3 immeubles identifiés ci-dessus, un accompagnement public dans la faisabilité du projet via les différents partenariats.

#### Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
- Nombre de locaux démolis
  - dont logement

- dont autres locaux
- Nombre de relogements
- Nombre de logements créés (dont logement familiaux)
- Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
- Montant des acquisitions
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière de la commune de Villemur-sur-Tarn est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle. Elle passe par :

- une augmentation de l'offre de logements locatifs et une amélioration de ce parc,
- une adaptation des logements à l'âge et au handicap notamment en cœur de ville et dans les quartiers pavillonnaires des années soixante,
- une amélioration globale de la performance énergétique du parc de logement (locatif et propriétaire occupant),
- le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- le traitement de situations stratégiques.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global, notamment en valorisant le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages**, dans l'objectif de créer et d'améliorer l'offre locative, qui permet :

- Une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire), et du recours ou non à un organisme d'intermédiation locative agréé
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du bien logement avant la mise en location.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés grâce à la mobilisation des données MAJIC III (2021) dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, pour une partie dégradée, notamment afin de renforcer l'offre locative.

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU aura la charge :

- De permettre aux porteurs de projets l'accès aux financements de l'OPAH-RU ;
- De permettre le cas échéant une orientation vers les dispositifs de soutien d'Action Logement,
- D'assurer une bonne orientation et articulation avec les financements et dispositifs tiers (Denormandie, MaPrimeRénov') ;

Il s'agira par ailleurs d'accompagner aux mieux les investisseurs en apportant, a minima, du conseil sur le dispositif Denormandie s'il peut être mis en œuvre dans le cadre du déploiement de l'ORT et une mise en relation avec d'autres partenaires.

Ce volet immobilier est en lien étroit, et en complémentarité avec les actions mises en place par l'ORT.

- Le lancement d'un programme renforcé sur les façades sur le Tarn (action 1.2.2) dans le but d'en renforcer l'attractivité d'une part mais également et surtout d'en permettre une rénovation autant « esthétique » que structurelle.
- La mise en œuvre du permis de louer permettant d'empêcher la mise en location de logements non décents

### 3.3.1.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

3 types d'accompagnement financier sont prévus sur ce volet « immobilier » rentrant dans le périmètre de mission du futur opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- 1- « les aides complémentaires », pour aider à supporter les coûts de rénovation et favoriser le bien-être des habitants :
  - Prime « Patrimoine » pour la rénovation des menuiseries en périmètre ABF,
  - Prime « cadre de vie » pour la création ou le réaménagement d'espace extérieurs ;
- 2- La mise au norme PPRI des bâtis soumis à l'aléa fort pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :
  - Subvention pour la réalisation de travaux de mise aux normes PPRI des logements pour les propriétaires occupants très modestes et modestes ;
- 3- La reconquête de logement vide, permettre de réduire la vacance résiduelle ou induite par des changements de mode de pratique :
  - Prime vacance propriétaire occupant, qui remet sur le marché un logement vacant depuis plus de 5 ans dans le périmètre renforcé,
  - Prime au rétablissement ou à la création d'accès indépendant et/ou mutualisé aux étages de commerces destinés à recevoir des logements.

### **3.3.2 Objectifs**

Sur 5 ans la commune, à travers L'OPAH-RU, se donne pour objectif la réalisation de :

- 10 projets de propriétaires occupants modestes et très modestes dans le cadre de la mise en œuvre de travaux de mise aux normes par rapport au PPRI ;
- 164 projets sur les 3 types d'accompagnement financier d'aides complémentaires ;
- 15 projets de sortie de vacances, 10 vacants de plus de 5 ans et 5 créations d'accès pour les logements en étage de commerces.

### **Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :**

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;

- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre de logements par type de financement (Anah VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture) ;
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture).

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence au sein du cœur de ville, 62 logements potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 1,9% des logements de la commune, qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.

On relève 3 cadres de vie à 10 % de dégradation en particulier à l'échelle des typologies de vie de cœurs de ville (« Immeuble traditionnel en lanière », « Maison en lanière », « Balcon sur le Tarn »).

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif. 28 signalements au PDLHI ont été recensés depuis 2010 et dont la majorité des situations sont signalées par des locataires (24 sur 28 signalements).

Ce volet consiste en :

- La poursuite du permis de louer permettant un repérage des situations de mal logements avant leur mise en location ;
- La poursuite du repérage des logements vétustes ou indignes ;
- Une protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents ou par leur hébergement le temps des travaux ;
- Une veille des immeubles sensibles dans l'attente de leur traitement et l'accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;
- La conduite des procédures coercitives suivant toutes les dispositions possibles et, en dernier recours, la réalisation de travaux d'office lorsqu'il n'aura pas été possible de faire réaliser les interventions nécessaires par les propriétaires.

Ce volet met en œuvre une dimension complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles (aménagement et restauration immobilière). En effet, tous les immeubles médiocres ou vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs curatifs « lourds » et les questions de sécurité sont en jeu *dans l'ensemble du parc* et pas seulement dans les situations les plus complexes.

Globalement le traitement des situations fait référence à une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairie, signalements des travailleurs sociaux, signalements du PDLHI, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs...)

- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) ;
- La réalisation des rapports de visite, en vue de la bonne transmission des informations au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), pour une prise de relais efficace auprès des partenaires.
- La création d'une commission rassemblant l'ensemble des partenaires (les partenaires sociaux du territoire, bailleurs sociaux...).

En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée (articulation des outils incitatifs et coercitifs) :

- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement et suivi des procédures coercitives, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au relogement si nécessaire,
- La vérification de la réalisation des travaux,
- L'accompagnement de la collectivité dans la réalisation de travaux d'office.

L'action conduite en la matière se déclinera au travers de :

#### **A/ L'accompagnement et financement des travaux dans le cadre du dispositif incitatif :**

Les propriétaires de biens dégradés volontaires pour réaliser des travaux de sortie d'indignité seront accompagnés par l'équipe opérationnelle de suivi-animation pour mobiliser les aides majorées associées à ces logements dégradés. Ils seront également accompagnés dans leurs démarches de manière renforcée (du point de vue technique et administratif) afin de sortir de la situation d'indignité rencontrée. Au-delà de ce cadre, des actions complémentaires seront mobilisées en cas de blocage ou d'urgence nécessitant la mobilisation des actions de police adéquates.

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés (37 rénovations, 11 PO et 26 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés.

#### **Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet**

- Propriétaires occupants (très modestes et modestes) réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ;
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement ;
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie de dégradation en logement dégradé avec conventionnement.

#### **B/ La mobilisation des actions de police (péril, insalubrité) :**

Lorsqu'une situation d'insalubrité est constatée, un arrêté préfectoral est systématiquement pris et suivi, ainsi que la mise en œuvre des mesures de l'arrêté en cas de défaillance des propriétaires par les services de l'État.

Les arrêtés de mise en sécurité (péril) et de traitement de l'insalubrité, relevant de la police du Maire ou du Préfet, sont diversement mobilisés et suivis en raison de la limite des moyens disponibles, de l'ampleur des besoins potentiels et de la dispersion des cas à traiter.

Le repérage s'appuiera sur la base du travail réalisé dans le cadre de l'étude-pré opérationnelle et des procédures en cours. Les actions de repérage prévues dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuieront notamment sur :

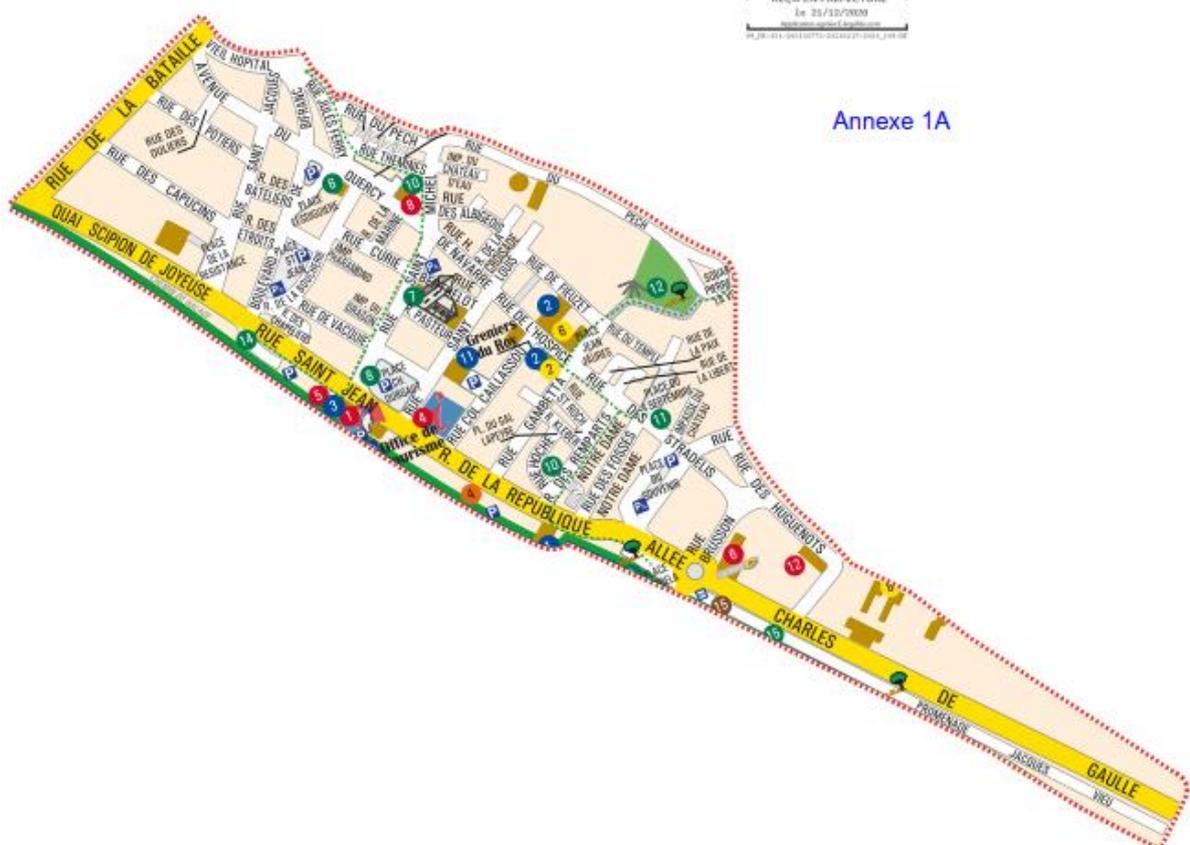
- un partenariat avec le CCAS de la commune :
  - Repérer les cas relevant de l'urgence et à traiter sans délai (péril imminent, insalubrité justifiant interdiction provisoire ou définitive d'habiter, etc), avec mise en œuvre des moyens de suivi ad hoc sur le plan juridique, social et technique (mise en œuvre de la procédure, éventuellement relogement, voire travaux d'office dans certains cas) ;
  - Repérer les cas ne relevant pas de l'urgence mais susceptibles d'être traités au titre de l'OPAH-RU par un programme de travaux globalement et durablement requalifiant.
- les signalements/plaintes reçus par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne;
- les données de la CAF et de la MSA concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
- les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le département ;
- le croisement des données citées précédemment ;
- des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles)) ;
- les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
- les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés);
- la visite obligatoire des parties privatives des immeubles qui feront l'objet de demande d'aide ANAH à la rénovation des façades.
- des visites ciblées d'immeubles à forte présomption de logement indigne. Une stratégie de visite des logements s'appuiera sur des prises de contact en porte à porte avec les locataires (pour les logements occupés) et des courriers aux propriétaires (logements occupés ou vacants) notamment dans les secteurs concentrant l'habitat dégradé ;
- Les visites effectuées dans le cadre de la mise en œuvre du permis de louer.

### **C/ La mise en œuvre de travaux d'office le cas échéant**

### **D/ La Mise en œuvre de la Déclaration de Mise en Location et Autorisation en vue de diviser un immeuble en logements**

Depuis le 21 décembre 2021, la communauté de communes a instauré le « permis de louer » sur l'ensemble de la commune de Villemur-sur-Tarn pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la dégradation de l'immobilier. L'étude menée par la commune avait montré la nécessité de créer deux périmètres :

- un périmètre soumis à déclaration de mise en location sur l'ensemble du territoire communal
- un périmètre soumis à autorisation préalable de mise en location sur le centre ancien, rive droite du Tarn.



La mise en place du permis de louer sur Villemur-sur-Tarn permet à la commune d'avoir une meilleure visibilité de son parc de logement et de cibler la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des occupants.

L'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH-RU procédera au classement de ces logements et des immeubles selon les grilles de cotation de l'Anah, et procédera au montage des dossiers techniques et financiers pour la réalisation des travaux à engager dans le cadre de l'OPAH-RU si une voie amiable peut être trouvée.

Dans le cas contraire, la Ville, conseillée et guidée par l'opérateur, activera les procédures administratives adaptées à chaque situation et accompagnera si nécessaire le relogement (temporaire ou définitif) des locataires et propriétaires occupants (voir article 3.7, volet social).

Dans le cas de logements occupés par leur propriétaire, un échange partenarial sera systématiquement opéré pour trouver des solutions opérationnelles adéquates aux situations les plus complexes.

Enfin, dans le cas de la mise en œuvre de travaux d'office (arrêté de police (mise en sécurité et/ou insalubrité) sur tout ou partie d'un logement), en lien avec les services communaux et communautaires compétents, seront évalués les travaux à effectuer et les besoins en hébergement, et organiseront l'hébergement ou l'éloignement des occupants pendant la durée des travaux.

L'opérateur sera chargé d'identifier les situations délicates avec des points de blocage pour que celles-ci soient analysées conjointement par une commission mal logement si besoin. Celle-ci sera adaptée à chaque situation délicate, et sera mise en place avec les partenaires

sociaux et avec les acteurs en lien avec les problématiques de l'habitat. Tous les partenaires seront identifiés au commencement de l'opération.

### 3.4.2 Objectifs

#### Option haute

- **5 logements** de propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés ;
- **32 logements** de propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés,

#### Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH ;
- Comparatif du nombre d'arrêté de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH ;
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD [les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés] engagées avant et durant l'OPAH ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

### 3.5. Volet copropriété

Avec 460 logements, les copropriétés représentent 14% du parc de logements de la commune de Villemur-sur-Tarn avec 50 copropriétés dont 26 sont enregistrées au Registre d'immatriculation des Copropriétés. Parmi elles, on relève 40 copropriétés de moins de 10 logements, représentant 120 logements soit un quart des copropriétés de la commune.

L'étude pré opérationnelle n'a pas relevé a priori de copropriétés en difficulté. Si des copropriétés en difficultés sont identifiées en cours de programme, alors un avenant à la convention pourra être réalisé (liste des copropriétés, fiche par copropriété) avec le rajout d'un volet copropriétés en difficulté.

Cependant, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des copropriétés,

notamment de petite taille (immeubles de moins de 10 logements notamment). Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux copropriétés non structurées, nécessitant un accompagnement accru (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

La stratégie privilégiée sera de nature préventive, avec dès la première année de programme, la prise de contact terrain + courriers avec les copropriétés du périmètre pour rencontrer un maximum de syndicats/conseillers syndicaux et proposer des actions de sensibilisation aux enjeux de structuration des copropriétés comme préalable indispensable à la réalisation de travaux.

Des permanences de conseil dédiées aux copropriétaires et syndicats pourront ensuite être déployées sur les questions de gestion et de structuration des copropriétés, et notamment pour accompagner les petites copropriétés à l'immatriculation au registre national

### **3.5.2. Objectifs**

Améliorer la connaissance des petites copropriétés du centre-ancien de Villemur et leur sensibilisation aux enjeux de structuration et de bonne gestion, pouvant aboutir dans un second temps à l'identification de copropriétés confrontées à des difficultés particulières. Le cas échéant, des stratégies spécifiques d'intervention seront alors ajoutées par avenant à la convention d'OPAH-RU.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet copropriété :**

- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndicats reçus en permanence ;
- Nombre de copropriétés immatriculées au registre avant/après l'OPAH.

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

### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement du Programme MaPrimeRénov' s'articule directement avec les thématiques transversales du CRTE, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation. Il s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Pour rappel, 30% du parc de logement de Villemur est identifié comme « passoires thermiques » (DPE étiquette F ou G) avec une concentration dans le cœur historique de Villemur. La performance énergétique du logement est ressortie comme la première préoccupation des particuliers interrogés lors de l'enquête web.

Durant l'étude est ressorti un enjeu particulier de performance énergétique sur le quartier de la Cité Verte qui concentre des pavillons identiques et très énergivores construits avant 1974. Le quartier est intégré dans le secteur de l'OPAH-RU. Lors de l'OPAH-RU il peut être envisagé un traitement groupé du lotissement en cherchant à mobiliser concomitamment un maximum

de propriétaires pour essayer de monter les dossiers ANAH dans des temps proches et essayer d'obtenir, de la part des entreprises, des devis attractifs puisque possibilité de décrocher plusieurs chantiers similaires sur un même quartier.

Le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimales.

Enfin, des copropriétés ont été repérées dans la phase d'étude comme pouvant relever d'un accompagnement pour mobiliser éventuellement Ma Prime Rénov' Copropriété, dont 2 copropriétés, Les Acacias/Beauséjour, rue Debussy et La Résidence, avenue Kennedy ont été identifiées avec de forts besoins de rénovations énergétiques. Il appartiendra à l'opérateur de suivi-animation de l'opération de reprendre contact avec ces deux copropriétés en particulier (fiche synthétique de présentation annexées à la présente convention), dès la première année du programme. L'AMO auprès de toute copropriété souhaitant s'engager dans un programme de rénovation énergétique globale sera dévolue à l'opérateur de suivi-animation.

Une stratégie de mobilisation des propriétaires bailleurs de biens en étiquette F et G, qui ne pourront progressivement plus être loués sans travaux préalables suite à la loi Climat et Résilience, sera par ailleurs déployée :

- une intervention auprès des agences immobilières et notaires sur ce sujet en même temps que sur celui de l'habitat indigne ;
- une exploitation du travail produit lors de l'étude pré-opérationnelle sur la base de données ADEME pour réaliser certains boitages ou porte à porte ciblés sur les secteurs de cœur de bourgs concentrant les « passoires énergétiques » ainsi que dans les lotissements et secteurs pavillonnaires construits avant 1974.

À noter que le présent volet et sa mise en œuvre devront tenir compte de l'existence des outils d'ores et déjà déployés sur le territoire en matière de rénovation énergétique, nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :

- les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
- les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;

Les services du département chargé de l'information, de l'accompagnement des projets et des travaux de rénovation énergétique qui réorienteront les ménages habitants sur le secteur OPAH RU à l'opérateur dédié.

Enfin, la mobilisation des professionnels locaux du bâtiment sera également un axe d'intervention prioritaire sur ce volet, à travers l'organisation d'une réunion publique dès le début d'opération afin de sensibiliser les artisans de la rénovation, ainsi que les agents immobiliers et notaires qui seront des relais essentiels de l'opération.

### 3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 43 logements répartis de la manière suivante :

- 35 Propriétaires occupants ;
- 8 Propriétaires bailleurs.

Deux copropriétés ayant besoin de rénovation énergétique ont été identifiées au diagnostic et intégrées dans le périmètre de l'OPAH-RU comprenant **64 logements** et constituant l'objectif du volet copropriété.

#### Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population à Villemur-sur-Tarn, invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (20% de la population a plus de 65 ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du Département de la Haute-Garonne en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intègrera une mobilisation des aides de l'Anah, du Département et de la commune. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

- **l'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;

- les **aides financières** : Adaptation des logements de propriétaires occupants et de locataires à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, via le dispositif MaPrimeAdapt' L'intensification du partenariat avec les équipes du Conseil départemental chargées localement d'établir les évaluations GIR en lien avec les demandes d'APA

Par ailleurs, le délégataire des aides à la pierre exigera systématiquement, lors des demandes d'avis préalables propriétaires bailleurs, que les logements réhabilités en RDC soient adaptés à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, sauf contraintes techniques avérées par l'opérateur d'OPAH RU.

### 3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie de **20 logements occupés par leur propriétaire**.

#### Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Montant des travaux réalisés.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de la commune de Villemur-sur-Tarn répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de villes et de bourgs par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de Villemur-sur-Tarn vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Cette logique se manifestera au travers de trois principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Conseil départemental (Maisons Des Solidarités, directions personnes âgées / personnes handicapées), le CCAS présent à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement pourra inclure

l'ensemble des prestations liées aux AMO renforcées définies dans l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, et/ou tout autre texte réglementaire national qui viendrait à paraître ultérieurement. Pourront ainsi être assurées, en fonction des besoins liés aux situations rencontrées :

- visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
  - dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
  - faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) ;
  - accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
  - assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
  - assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc ;
  - assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
  - accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités. Aussi, l'opérateur assurera une mission de coordination des acteurs sociaux (CCAS, ARS, Police Municipale, différents services du secteur social) en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, afin de conduire le relogement et l'accompagnement des habitants concernés par les opérations de réhabilitation, de restructuration ou démolition, et l'accompagnement des propriétaires les plus fragiles dans la bonne réalisation des travaux.

#### >> Les actions de relogements temporaires et définitifs

Les opérations de relogement temporaires ou définitifs auront pour objectif :

- \* l'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social préétabli par l'opérateur,
- \* la recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- \* la préparation du relogement avec le ménage ;
- \* le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

#### >> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH-RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec le CCAS et le Service Urbanisme.

Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- aide à la sollicitation d'entreprises ;
- aide à la constitution du dossier auprès des services compétents ;
- aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux ;
- recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (partenariat avec le groupe Procvivis pour l'octroi d'avances et de prêts aux ménages en difficulté, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant.

#### >> Les actions en faveur des occupants de logements dégradés

Au-delà des missions de relogement, la mission de coordination sociale assurée par la Collectivité aura comme actions :

- la sensibilisation au repérage de l'habitat dégradé des travailleurs sociaux intervenant à domicile ;
- un partenariat avec la CAF et la MSA pour la déclaration de logements non décents menant à la conservation des allocations logements ;
- une coordination des interventions des travailleurs sociaux impliqués dans le suivi des situations les plus complexes (réunions de synthèse) ;
- une sensibilisation des organismes tutélaires en charge des mesures de protection des majeurs pour le signalement des locaux d'habitation fortement dégradés ;
- une évaluation des interventions sociales pour le relogement.

### 3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

#### **Indicateurs de résultats du volet social :**

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser, taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires)
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territorial exprimé à travers le CRTE notamment.

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Villemur-sur-Tarn permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de la commune, de ses hameaux, un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets. Le centre-ville de Villemur est couvert par une

protection au titre des abords de monuments historiques (Le Grenier du Roy et La Tour de Défense).

Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN de Villemur.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, commune et Département permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

L'opérateur de suivi-animation devra être sensibilisé à la question des risques naturels sur la commune de Villemur, actuellement couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, révisé en 2021. Une partie du centre historique de Villemur, ainsi que les quartiers pavillonnaires à l'ouest sont en zone rouge (zone d'aléa fort) ou en zone bleue (zone d'aléa moyen à faible).

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France. Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra également à la prévention et à la protection des individus aux risques naturels dans les zones définies au PPRI.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale, notamment en termes de prévention des risques (PPRI) à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Une **aide à la rénovation des façades** du centre historique et de la façade sur le Tarn ;
- Un **partenariat étroit avec le CAUE**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec le CAUE, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre ;
- Un partenariat avec la **Fondation du Patrimoine**.

### 3.9.2 Objectifs (en lien avec le volet urbain)

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

#### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial et environnemental :

- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de projets réalisés en zone inondable du PPRI.

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle de la commune en matière

d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec le dispositif « Petites Villes de Demain » et sur le périmètre *ORT*.

L'*ORT* de Villemur-sur-Tarn, dans laquelle s'inscrit la présente OPAH-RU, prévoit des actions sur les commerces et l'économie dans le but de redynamiser le centre-ville en confortant la place des petits commerces de la centralité :

- Action 1.1.1 – Implanter des boutiques éphémères à vocation artisanale, culturelle ou artistique (2023)
- Action 1.1.2 – Développer un réseau avec les commerçants de proximité (depuis 2021, en cours en 2023)
- Action 1.1.3 – Développer l'économie solidaire et créer des dépôts ventes avec les producteurs locaux pour valoriser le terroir local (en maturation)
- Action 1.1.4 – Mise en place d'une charte sur les enseignes commerciales (2023)
- Action 1.1.5 – Renforcement de l'attractivité commerciale en centre-ville et amélioration du process d'attribution des aides (2023)
- Action 1.1.6 – Mise en place d'une vitrophanie sur les locaux commerciaux vacants (2023-2024)
- Action 1.1.7 – Mise en place de marchés thématiques (2023-2024)

Ces actions répondent à 4 enjeux et ambitions de l'*ORT* :

- Renforcer l'attractivité du centre-bourg en favorisant l'installation de nouveaux commerçants et la diversification de l'offre commerciale adaptée aux populations existantes et à venir ;
- Lutter contre la vacance commerciale
- Accueillir de nouvelles populations dans des logements adaptés et rénovés qu'à travers la production de logements locatifs abordables
- Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en rénovant l'habitat mais également les façades

Enfin, l'opérateur de la présente OPAH-RU s'appuiera sur le réseau d'artisans présent sur le territoire. En complément du portail France Rénov' permettant de trouver des artisans RGE sur le territoire, l'opérateur s'appuiera sur la CAPEB afin de créer un annuaire d'artisans labellisés et fiables pour la rénovation du bâti. Un partenariat pourra être établi avec la CAPEB afin de sensibiliser et former les artisans à la rénovation du bâti ancien protégé.

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat de Villemur-sur-Tarn combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 3,5 Millions (haute) / 2,8 Millions (basse) d'euros de travaux en 5 ans. Les principales actions prévues sont :

- l'**accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de Villemur-sur-Tarn dans son ensemble, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aides spécifiques qui permettront notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire communal et à l'échelle du cœur de ville en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
- un **soutien à la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces du cœur de ville ;
- l'alimentation d'une **dynamique d'attractivité** du cœur de ville, au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux.

### 3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

#### Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 229 logements minimum, répartis comme suit :

- 105 logements occupés par leur propriétaire ;
- 55 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 64 logements en copropriétés ;
- 5 logements en étages de commerces.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 164 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire ;
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 64 logements en copropriétés ;

#### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte,

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>60</b>
dont logements indignes ou très dégradés	1	1	1	1	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	7	7	7	7	7	35
dont aide pour l'autonomie de la personne	4	4	4	4	4	20

<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>40</b>
dont logements indignes ou très dégradés	8	8	8	4	4	32
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	1	1	8
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>38</b>	<b>64</b>

Pour renforcer l'action de l'OPAH-RU, La ville prévoit des cofinancements sur les thématiques Anah et des actions pour inciter et renforcer le renouvellement urbain notamment sur le centre ancien :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>
Dont LHI et TD*	1	1	1	1	1	5
Dont Prime Patrimoine	4	4	4	4	4	20
Dont Prime cadre de vie	1	1	1	1	1	5
Dont Prime PPRI	2	2	2	2	2	10
Dont Prime sorti de vacance	2	2	2	2	2	10
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>47</b>
Dont LHI et TD*	8	8	8	4	4	32
Dont Prime Patrimoine	2	2	2	2	2	10
Dont Prime cadre de vie	1	1	1	1	1	5
<i>Création d'accès indépendant pour les logements au-dessus des commerces</i>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des

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

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

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 407 358€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (12 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €				
dont aides aux travaux	344 822,00 €	344 822,00 €	344 822,00 €	464 509,00 €	464 509,00 €	2 066 888,00 €
dont aides à l'ingénierie	48 800,00 €	48 800 €	48 800 €	44 880 €	44 880 €	236 160
Dont aides chef de projet	23 180 €	23 180 €	23 180 €	23 180 €	23 180 €	104 310 €
Total	416 802,00 €	416 802,00 €	416 802,00 €	532 569,00 €	624 383,00 €	2 407 358,00 €

**NB : Les montants prévisionnels indiqués sont établis sur la base du régime d'aides de l'ANAH en vigueur à la date de rédaction de la présente convention initiale et susceptibles de modifications ultérieures.**

## 5.2. Financements de la commune de Villemur-sur-Tarn - Maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

La commune de Villemur-sur-Tarn est Maître d'Ouvrage compétente en matière d'habitat. À ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

Dans ce cadre, les dispositifs d'aides destinés à accompagner les porteurs de projet serviront à compléter les aides de l'ANAH et proposer des dispositifs d'aides complémentaires qui contribueront à soutenir le renouvellement urbain.

Le programme d'aides complémentaires alloués par la commune devra se conformer au règlement mis en place par la collectivité. Il se déploiera de la manière suivante :

- Aide avec plafond de ressources (pouvant être cumulable avec les aides ANAH) :
  - Propriétaire occupant travaux lourds
  - Propriétaire bailleurs travaux lourds
  - Primes travaux de mise au norme PPRI pour les propriétaires occupants



- Aide sans condition de ressources :
- Prime patrimoine pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Prime cadre de vie pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Prime sortie de vacances pour les logements vacants de plus de 5 ans pour les propriétaires occupants
- Prime création d'accès indépendant pour les logements à l'étage d'un commerce

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage (Villemur-sur-Tarn) pour l'opération sont de 564 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (12 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €				
Total	126 000,00 €	126 000,00 €	126 000,00 €	114 000,00 €	114 000,00 €	564 000,00 €
dont aides aux travaux	93 000,00 €	93 000,00 €	93 000,00 €	73 000,00 €	73 000,00 €	425 000,00 €
dont HT ingénierie	26 200,00 €	26 200,00 €	26 200,00 €	30 200,00 €	30 200,00 €	139 000,00 €

## 5.3. Financements du Département

### 5.3.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes découlent du règlement départemental d'intervention pour l'habitat approuvé par délibération de l'Assemblée départementale du 18 octobre 2022 et de ses avenants ultérieurs éventuels.

Le règlement départemental prévoit également une subvention au maître d'ouvrage pour le suivi-animation des OPAH RU à hauteur de 30% du coût HT de la mission, la subvention étant plafonnée à 15 000 € / an.

Les montants prévisionnels d'autorisation d'engagement sur les fonds propres du Conseil départemental de la Haute-Garonne pour l'opération sont de 652 000 €, selon l'échéancier suivant :

Année 1 (12 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Total
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-------



AE prévisionnels	Montant en €					
Total	105 000 €	105 000,00 €	105 000,00 €	153 500,00 €	183 500,00 €	652 000,00 €
dont aides aux travaux	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	138 500,00 €	168 500,00 €	577 000,00 €
dont HT ingénierie	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	75 000,00 €

**NB : Les montants prévisionnels indiqués sont établis sur la base du régime d'aides du Conseil départemental en vigueur à la date de rédaction de la présente convention initiale et susceptibles de modifications ultérieures.**

Par ailleurs, le Département, et plus particulièrement les travailleurs médico-sociaux de la Maison des Solidarités de Villemur-sur-Tarn, travailleront en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage et l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH RU pour le repérage des situations d'habitat indigne et/ou de grande précarité énergétique, ainsi que pour l'accompagnement social des occupants les plus précaires du périmètre.

En tant que délégataire des aides de l'Etat à la production de logements locatifs sociaux, un lien sera fait avec les opérateurs HLM susceptibles de pouvoir intervenir sur le territoire au cas où les études qui seront approfondies dans le cadre de l'OPAH RU sur certains immeubles ou îlots viendraient à confirmer la pertinence d'un portage de certaines opérations de réhabilitation par ce type d'opérateurs.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **6.1. Engagement de PROCIVIS sud Massif-Central, Toulouse Pyrénées**

Le réseau PROCIVIS s'engage dans tous les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme le parc social, avec pour objectif d'offrir des logements abordables, durables et décents et de permettre l'accès à la propriété du plus grand nombre. Son statut coopératif l'amène à mobiliser une part significative des ressources générées par ses activités commerciales à des activités sociales dans le secteur du logement.

Le Groupe PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), constitué des SACICAP Sud Massif Central et SACICAP Toulouse Pyrénées, décline ses activités par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles.



Les actions des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'habitat dans leurs territoires. Ce soutien a été réaffirmé par PROCIVIS, par la signature de la troisième convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023, pour la période de 2023-2030. Cette nouvelle convention est l'occasion pour PROCIVIS de confirmer son engagement au côté de l'Etat pour la rénovation du parc privé, mais également pour l'Etat de fixer des contreparties à cet engagement, en faveur de l'ensemble des filiales opérationnelles du réseau, dans un objectif de d'équilibre du système.

En effet, la participation des SACICAP aux politiques de l'habitat reposant sur la pérennité des activités de leurs filiales, les collectivités, par déclinaison de l'Etat, s'engagent à introduire ou conserver une réciprocité des relations, avec l'acteur PROCIVIS local.

C'est à ce titre que figurent dans la présente convention les engagements réciproques des parties.

#### **I- Objectif poursuivi par PROCIVIS Toulouse Pyrénées**

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

Le but de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES est de favoriser le financement d'opérations où l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire. PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale, étant entendu que PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES se réserve le droit d'affecter ou non l'aide dont le montant et les conditions sont également fixées par elle.

Les bénéficiaires

Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménage nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires

du fait de leur situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

## **II- Engagement de PROCIVIS Toulouse Pyrénées**

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES apporte les financements « Missions Sociales » nécessaires pour :

- L'octroi de prêts, sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire,
- Et/ou l'avance des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage sans frais. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à PROCIVIS le montant des subventions accordées.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES s'engage à :

- accompagner les actions de l'opération programmée
- réserver une enveloppe annuelle à l'action,
- étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre du présent contrat.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

## **III- Engagement des collectivités**

L'Etat et par déclinaison, les collectivités locales signataires, reconnaissent le travail utile de PROCIVIS TP en faveur du logement des ménages modestes et s'engagent à soutenir le développement de ses activités, notamment en facilitant, dans le respect des procédures en vigueur, la cession et la mise à disposition d'emprises foncières. Ils facilitent l'obtention par les filiales du Groupe PROCIVIS TP de droits à construire dans les programmes nationaux et grandes opérations dont ils sont pilotes ou partenaires, dans le respect des procédures en vigueur.

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

La commune de Villemur-sur-Tarn sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé notamment afin d'apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du CRTE, notamment en matière de production d'offre logement en intensification et du dispositif « Petites Villes de Demain » en matière d'attractivité et de revitalisation du cœur de ville.

### **7.1. Instances de pilotage**

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la commune de Villemur-sur-Tarn, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- Commune de Villemur : Maires, Adjoints à l'urbanisme et techniciens,
- Département de la Haute-Garonne ;
- État ;
- Anah ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Espace Conseil France Rénov' du territoire ;
- EPFO ;
- Bailleurs sociaux du territoire ;
- PROCIVIS ;
- CMA/CAPEB ;

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- Commune de Villemur : Maires, Adjoints à l'urbanisme et techniciens,
- Département de la Haute-Garonne ;
- État ;
- Anah ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Espace Conseil France Rénov' du territoire

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CIAS, les CCAS, le PdLHI... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le CAUE ... ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et

du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précédera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles permanentes à l'échelle de la commune ;
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants,
- À la valorisation du patrimoine de la commune dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Villemur-sur-Tarn se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 3 « blocs » de suivi-animation » :
  - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la commune et du Département (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
  - **L'accompagnement de la commune dans la mise en œuvre d'un volet coercitif de maîtrise foncière à l'échelle d'immeubles/flots stratégiques.**

Le périmètre de mission de l'équipe de suivi-animation prendra en compte ces 2 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

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

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit à l'échelle la commune.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de la commune de Villemur-sur-Tarn.

#### 7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH-RU

L'équipe de suivi-animation OPAH-RU assurera les missions suivantes :

#### Communication

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront assumées par l'opérateur.

#### Information

Le 1<sup>er</sup> accueil des porteurs de projets sera réalisé par l'opérateur de suivi-animation sous la forme de permanences téléphoniques (numéro dédié) et physiques, courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés, hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU.
- L'information sur les interventions possibles d'Action Logement, le cas échéant.
- L'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre du programme « Petites Villes de Demain » et du déploiement de l'ORT.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés seront développées dans les parties correspondantes au contenu de la mission, avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

*Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.*

#### **7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.**

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Aide à la valorisation des CEE le cas échéant
- Réalisation des études de calibrage (via un opérateur dédié pour cet élément de mission) dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les

immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la commune et à ses partenaires pour :

- La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
- La définition des projets de restauration.
- La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.
- Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
- Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre et la promotion des programmes, « MaPrimeRénov' » et « MaPrimeRénov' Copropriété » au sein de l'OPAH-RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation OPAH-RU et à l'Espace Conseil France Rénov' porté par le Conseil départemental.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera établi à cet effet par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif.

*Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.*

### **7.2.2.3 Volet C / Les missions de Mon Accompagnateur Rénov'**

L'opérateur en charge du suivi-animation devra, dès le lancement de l'opération ou au plus tard au 1er janvier 2024, disposer d'un agrément MonAccompagnateurRénov' (MAR). Pour tout projet visant à mobiliser des aides publiques conditionnées à un accompagnement MAR, l'opérateur devra être en capacité de réaliser l'ensemble des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévues à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, et/ou tout autre texte réglementaire national qui viendrait à paraître ultérieurement dans le cadre du déploiement en cours de la réforme MAR.

Ces missions sont les suivantes :

- Définition des travaux : visite, diagnostic, préconisations de travaux adaptés ;
- Conseils pour la sélection des entreprises et choix des devis ;
- Appui aux démarches administratives ;
- Aide spécifique pour les ménages en situation de précarité ;
- Mobilisation des financements ;
- Conseils en fin de chantier.

L'objectif du dispositif est de simplifier le parcours de rénovation avec un accompagnement personnalisé et de traiter chaque étape du projet dans ses différentes dimensions : technique, sociale, administrative ou financière. L'accompagnement doit obligatoirement comporter 3 étapes :

- Une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- Un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- La préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet.
- Conformément aux annonces de l'Anah rendues publiques le 12 octobre 2023, les ménages engageant une rénovation d'ampleur ne déposeront qu'un seul dossier d'aide auprès de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Celle-ci valorisera en effet, à la place du ménage, les aides complémentaires au titre des certificats d'économie d'énergie (CEE) à partir de janvier 2024. En ce qui concerne les propriétaires occupants, jusqu'à 70 000 euros de travaux pourront être pris en compte pour les rénovations les plus performantes et le taux de prise en charge pourra atteindre 90 % pour les ménages aux revenus très modestes qui rénovent une passoire énergétique.
- Une information et une orientation seront dispensées aux propriétaires bailleurs concernés par les dispositions de la loi Climat et Résilience, qui vont évoluer durant l'OPAH-RU. Ainsi :
  - dès à présent, un logement loué avoir au moins la classe G du DPE ;
  - à partir du 1er janvier 2025, un logement loué devra avoir au moins la classe F du DPE ;
  - à partir du 1er janvier 2028, un logement loué avoir au moins la classe E du DPE ;

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le prestataire sera tenu de conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Par ailleurs, il est rappelé que les missions de suivi-animation seront menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Ces missions porteront sur l'ensemble du programme d'actions de l'OPAH RU.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la commune, du Département,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF, Action Logement...),
- les instructeurs ADS / ABF.
- L'espace conseil France Rénov'

## **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.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation (envisagée en régie à ce stade) présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation (envisagée en régie à ce stade) et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La commune de Villemur-sur-Tarn informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

Un bilan 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 sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation (envisagée en régie à ce stade).

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
  - De l'efficacité de l'animation mise en place.
  - De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
  - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
  - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
  - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
  - Du respect du plan de communication.
  - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, 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. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

### **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 en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra à *minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
  - De la performance énergétique des logements.
  - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
  - De l'impact environnemental.
  - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;

- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

#### 8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale 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 de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (**0 808 800 700**) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro gris et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, 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 chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation 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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

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

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

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature par tous les partenaires.

### **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.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 22/12/2023



ID : 031-213105844-20231220-DELIB2023126A-DE

PROJET



Fait en 4 exemplaires à xx, le xx

<p>Pour le maître d'ouvrage La Commune de Villemur-sur-Tarn Le Maire</p> <p>Jean-Marc DUMOULIN</p>	<p>Pour l'Agence nationale de l'habitat, représentée en application de la convention de délégation de compétence par le Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne,</p> <p>Sébastien VINCINI</p>
<p>Pour la société PROCIVIS,</p> <p>Prénom NOM</p>	<p>Pour le Conseil Départemental de la Haute-Garonne Le Président,</p> <p>Sébastien VINCINI</p>

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 22/12/2023



ID : 031-213105844-20231220-DELIB2023126A-DE

PROJET



## ANNEXES

### Annexe 1. Récapitulatif des aides de la commune de Villemur par nature de projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)

Les objectifs globaux sont évalués à **229 logements** minimum, répartis comme suit :

OPAH-RU VILLEMUR-SUR-TARN COUTS SUR 5 ANS		564 000,00 €	Nombre de projets			COUTS D'OPERATION	
						Aides aux travaux	Ingénierie TTC
						425 000,00 €	139 000 €
Projet éligibles aux aides de l'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers propriétaires occupant logements dégradés ou très dégradés	5	60	164	45 000,00 €	139 000,00 €
		Dossiers propriétaires occupant travaux de lutte contre la précarité énergétique	35				
		Dossiers propriétaires occupants aide pour l'autonomie de la personne	20				
	Propriétaires bailleurs	Dossiers propriétaires bailleurs logements dégradés ou très dégradés	32	40	160 000,00 €		
		Dossiers propriétaires bailleurs travaux de lutte contre la précarité énergétique	8				
	Copropriétés	Dossiers copropriétés performance énergétique	64	64	0,00 €		
AIDES LOCALES	Prime patrimoine propriétaires occupants		20	65		220 000,00 €	
	Prime patrimoine propriétaires bailleurs		10				
	Prime cadre de vie propriétaires bailleurs		10				
	Prime cadre de vie propriétaires occupants		15				
	création accès indépendant ou mutualisé pour logement en étage de commerce		5				
	Prime sorti de vacance pour les logements vacants de plus de 5 ans		10				
	Prime travaux mise aux normes PPRI		10				

### Annexe 2. Détail et règlement des aides complémentaires de la commune

- **Aide avec plafond de ressources :**
  - **Propriétaires occupants modestes ou très modestes réalisant des travaux lourds :**
    - abondement de 40% de la commune de Villemur-sur-Tarn sur le reste à charge dans la limite de 9000 €, sous condition de présence de la parcelle concernée dans le périmètre « renforcé » de l'OPAH-RU  
Attribution : validation ANAH
  - **Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds de résorption de l'habitat indigne avec conventionnement social, très social ou intermédiaire :**
    - abondement de la commune de Villemur-sur-Tarn de 2500€ par logement dans la limite de 2 logements par propriété sur le reste à charge dans la limite de 5000 €, sous condition de présence de la parcelle concernée dans le périmètre « renforcé » de l'OPAH-RU  
Attribution : validation ANAH
  - **Primes travaux de mise au norme PPRI pour les propriétaires occupants :**
    - abondement de 10% de la commune de Villemur-sur-Tarn sur le reste à charge dans la limite de 1000 €,
- **Aide sans condition de ressources :**

- Prime patrimoine pour les propriétaires occupant :
  - **abondement de 10% de la commune de Villemur-sur-Tarn sur le reste à charge dans la limite de 1000 € par propriété,**
- Prime patrimoine pour les propriétaires bailleurs
  - **abondement de 10% sur le reste à charge dans la limite de 2000 € par propriété,**
- Prime cadre de vie pour les propriétaires occupants
  - **abondement sous la forme d'une prime de 2000 € aide plafonnée à 70% du montant des travaux éligibles,**
- Prime cadre de vie pour les propriétaires bailleurs
  - **abondement sous la forme d'une prime de 3000 € aide plafonnée à 70% du montant des travaux éligibles,**
- Prime sortie de vacances pour les logements de vacant de plus de 5 ans pour les propriétaires occupants :
  - **abondement sous la forme d'une prime de 1000 €, ,**
- Prime création d'accès indépendant pour les logements à l'étage d'un commerce :
  - **abondement sous la forme d'une prime de 5000 € par logement aide plafonnée à 70% du montant des travaux éligibles,**
- Aide rénovation façade :
  - **abondement sous la forme d'une prime de 3000 € par logement donnant sur les rives du TARN aide plafonnée à 70% du montant des travaux éligibles,**
  - **abondement sous la forme d'une prime de 200 € par logement aide plafonnée à 50% du montant des travaux éligibles sur l'ensemble du périmètre renforcé,**
  - **abondement sous la forme d'une prime de 1000€ plafonnée à 50% du montant des travaux éligibles sur les axes ciblés dans le règlement,**

## Annexe 3. Fiches immeubles stratégiques – Volet foncier

### 1. ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Quercy

● Logement déclaré vacant (MAJIC 2021)

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- État dégradé
- État très dégradé

#### ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Quercy

##### Composition du bien

E382	m <sup>2</sup>	PO
E383		Vacant
E384		garage

Source : Base MAJIC III 2021

##### Situation actuelle

Trois petites parcelles mitoyennes dans un état très dégradé, dont l'une est déclarée occupée (384). La position de ces bâtisses sur la place de la Marine rend leur réhabilitation stratégique pour transformer l'image du quartier en créant une offre de logement neuve avec stationnement.

##### Projet envisageable

**Option 1**  
Réhabilitation des 3 maisons, curetage des cours arrière pour création d'espaces extérieurs, conservation des parkings en RDC.

**Option 2**  
Démolition des 3 bâtiments pour reconstruction d'une petite séquence urbaine cohérente.

##### Procédures possibles

**Option 1**  
Tentative d'achat à l'amiable si les propriétaires sont vendeurs.

**Option 2**  
Engager une procédure coercitive pour se rendre maître du foncier (ORI/THIRORI) Mobilisation du VIR/DIIF

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité

ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Quercy
Existant
Vue depuis la place de la Marine

#### Analyse PLU - Zone Uc

**Façade :** alignement rue, retournement en angle : construire une front bâti

**Limites séparatives :** implantation sur 1 limite latérale au moins, sinon 3m de retrait min

**Emprise au sol :** non règlementé

**Hauteur :** 9m à l'égout, 12m au faitage (annexes : 3,5m acrotère ou faitage)

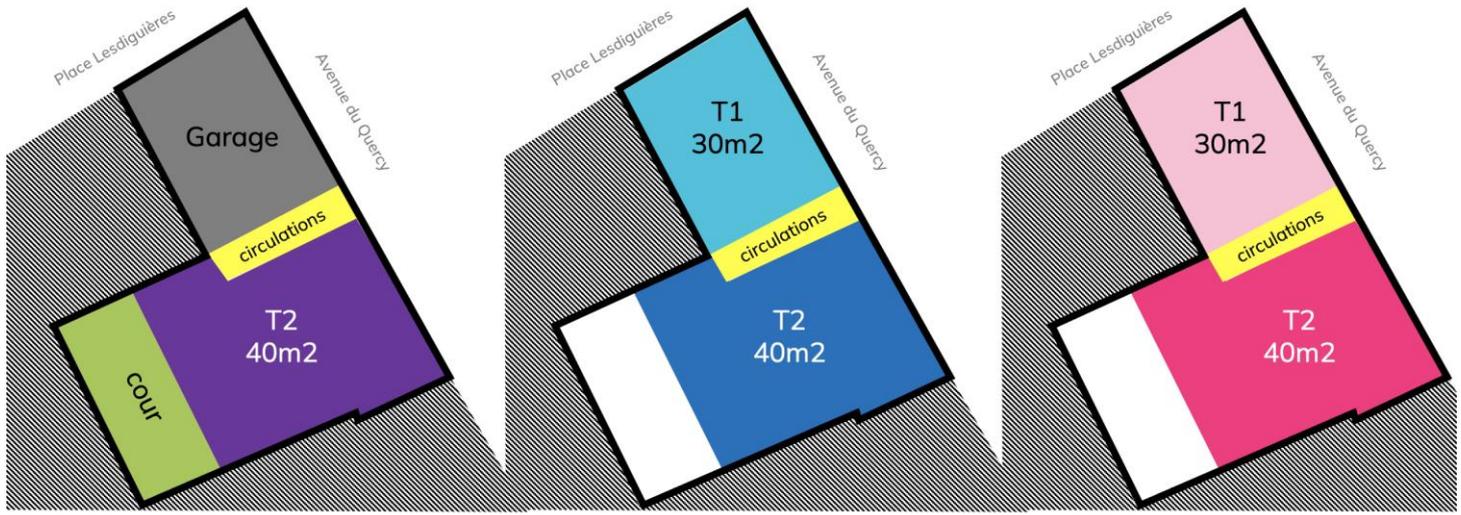
**Toiture :** terrasse ou pentes tuiles terre cuite entre 30 et 35% de pente

**Espaces extérieurs :** 10% du terrain d'assiettes

Vue depuis la place Lesdiguières



**ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Query Scénario 1**



RDC

R+1

R+2

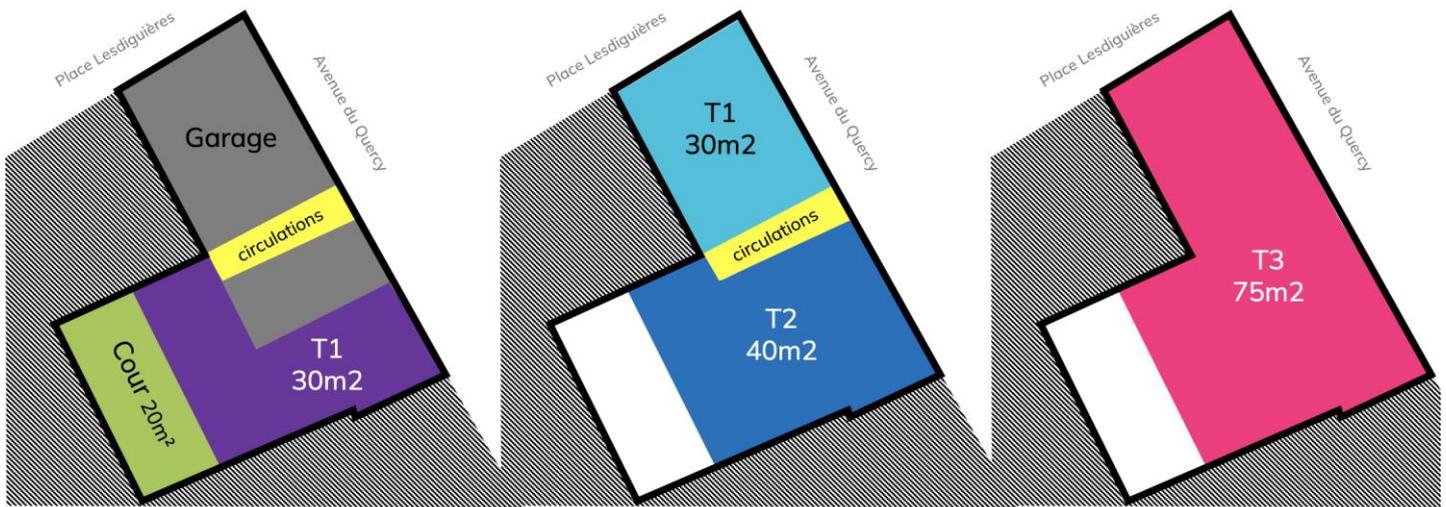


**ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Query Scénario 1- Bilan financier**

PROPOSITION DE BILAN D'OPERATION			
	Opérateur privé prix simple	Opérateur privé prix sobre	Opérateur privé prix luxe
<b>Valeur du bien après rénovation</b>			
Valeur du bien au m² des logements rénovés	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Prix de vente total des logements rénovés	396 000 €	432 000 €	468 000 €
Prix de vente/m² commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
Prix vente total commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
<b>VALEUR TOTALE DU BIEN RENOVE (commerce + lgt)</b>	<b>396 000 €</b>	<b>432 000 €</b>	<b>468 000 €</b>
<b>Coût de la rénovation</b>			
Coût travaux	400 000 €	470 000 €	520 000 €
Prix au m² de travaux			
Coût promotion immobilière (30% en prix bas et 50% pour le reste du coût des travaux)	120 000 €	235 000 €	260 000 €
<b>COÛT RENOVATION TOTALE DU BIEN</b>	<b>520 000 €</b>	<b>705 000 €</b>	<b>780 000 €</b>
<b>Achat du bien à rénover</b>			
Prix Acquisition/m² logement			
Prix Acquisition/m² commerce			
<b>PRIX D'ACQUISITIONS</b>	<b>51 000 €</b>	<b>51 000 €</b>	<b>51 000 €</b>
<b>COÛT TOTAL DU BIEN RENOVE</b>	<b>571 000 €</b>	<b>756 000 €</b>	<b>831 000 €</b>
<b>AIDES ANAH + PARTENAIRES + AL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Bilan pour le porteur de projet sans intervention ville</b>	<b>-175 000 €</b>	<b>-324 000 €</b>	<b>-363 000 €</b>

Création de 5 **petits appartements accessibles** aux personnes âgées et de **deux garages** en cœur de ville

Coût travaux HT	
Démolition * <small>Hors dépollution, désamiantage</small>	<b>36 k€</b>
Création de 3 T2 et 2 T1* <small>*hors désamiantage et reprise structurelle majeure</small>	<b>486 k€</b> 2700 €/m²
Parties communes, ascenseur	<b>40 k€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>520 k€</b>



RDC

R+1

R+2



ILOT 01 – Place Lesdiguières / Avenue du Quercy

Scénario 2- Bilan financier

PROPOSITION DE BILAN D'OPERATION			
	Opérateur privé prix simple	Opérateur privé prix sobre	Opérateur privé prix luxe
<b>Valeur du bien après rénovation</b>			
Valeur du bien au m² des logements rénovés	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Prix de vente total des logements rénovés	396 000 €	432 000 €	468 000 €
Prix de vente/m² commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
Prix vente total commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
<b>VALEUR TOTALE DU BIEN RENOVE (commerce + lgt)</b>	<b>396 000 €</b>	<b>432 000 €</b>	<b>468 000 €</b>
<b>Coût de la rénovation</b>			
Cout travaux	400 000 €	470 000 €	520 000 €
Prix au m² de travaux			
Coût promotion immobilière (30% en prix bas et 50% pour le reste du coût des travaux)	120 000 €	235 000 €	260 000 €
<b>COÛT RENOVATION TOTALE DU BIEN</b>	<b>520 000 €</b>	<b>705 000 €</b>	<b>780 000 €</b>
<b>Achat du bien à rénover</b>			
Prix Acquisition/m² logement			
Prix Acquisition/m² commerce			
<b>PRIX D'ACQUISITIONS</b>	<b>51 000 €</b>	<b>51 000 €</b>	<b>51 000 €</b>
<b>COÛT TOTAL DU BIEN RENOVE</b>	<b>571 000 €</b>	<b>756 000 €</b>	<b>831 000 €</b>
<b>AIDES ANAH + PARTENAIRES + AL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Bilan pour le porteur de projet sans intervention ville</b>	<b>-175 000 €</b>	<b>-324 000 €</b>	<b>-363 000 €</b>

Création de 3 **petits appartements**  
**accessibles** aux personnes âgées et un  
 logement familial avec garage

<b>Coût travaux HT</b>	
Démolition * Hors dépollution, désamiantage	<b>36 k€</b>
Création de 2 T1, 1 T1 et 1 T3* *hors désamiantage et reprise structurelle majeure	<b>472 k€</b> 2700 €/m²
Parties communes	<b>6 k€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>510 k€</b>

## 2. ILOT 02 – 9 place Lesdiguières






**Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères**

- État dégradé
- État très dégradé
- Logement déclaré vacant (MAJJC 2021)

### 9 place Lesdiguières

**Composition du bien**

Logt	90m <sup>2</sup>	T3 loué
Local	150m <sup>2</sup>	boulangerie
parcelle	340m <sup>2</sup>	dont 120m <sup>2</sup> jardin

Source : Base MAJJC III 2021

**Zone du PLU : UCC**

**Zone du PPRI**

Rouge    Bleue    Blanche

Altitude : 96,51 m  
PHEC : 98,2m

**Propriétaires**

Connus et contactés

**Parcelle E239 et E241 :**  
SC FAC - M Alain HUSSON  
domicilié au 10 place Lesdiguières  
31340 Villemur sur Tarn

### Situation actuelle

Une grande parcelle traversante avec un espace extérieur sur laquelle un bâti d'angle abrite plusieurs logements dont un occupé. Des menus travaux ont été faits ces dernières années (menuiseries, volets) mais l'immeuble reste dans un état général médiocre. La parcelle est au contact d'un cabinet médical qui vient d'être rénové et à l'est, de deux maisons déclarées vacantes mais en réalité habitées (situation à vérifier et régulariser).

### Projet envisageable

**Option 1**  
Réhabilitation des logements en l'état en exploitant au mieux les espaces extérieurs côté place du Lavoir.

**Option 2**  
Démolition des 3 bâtiments pour reconstruction d'une petite séquence urbaine cohérente.

### Procédures possibles

**Option 1**  
Tentative d'achat à l'amiable si les propriétaires sont vendeurs.

**Option 2**  
Engager une procédure coercitive pour se rendre maître du foncier (ORI/THIRORI)  
Mobilisation du VIR/DIIF

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité

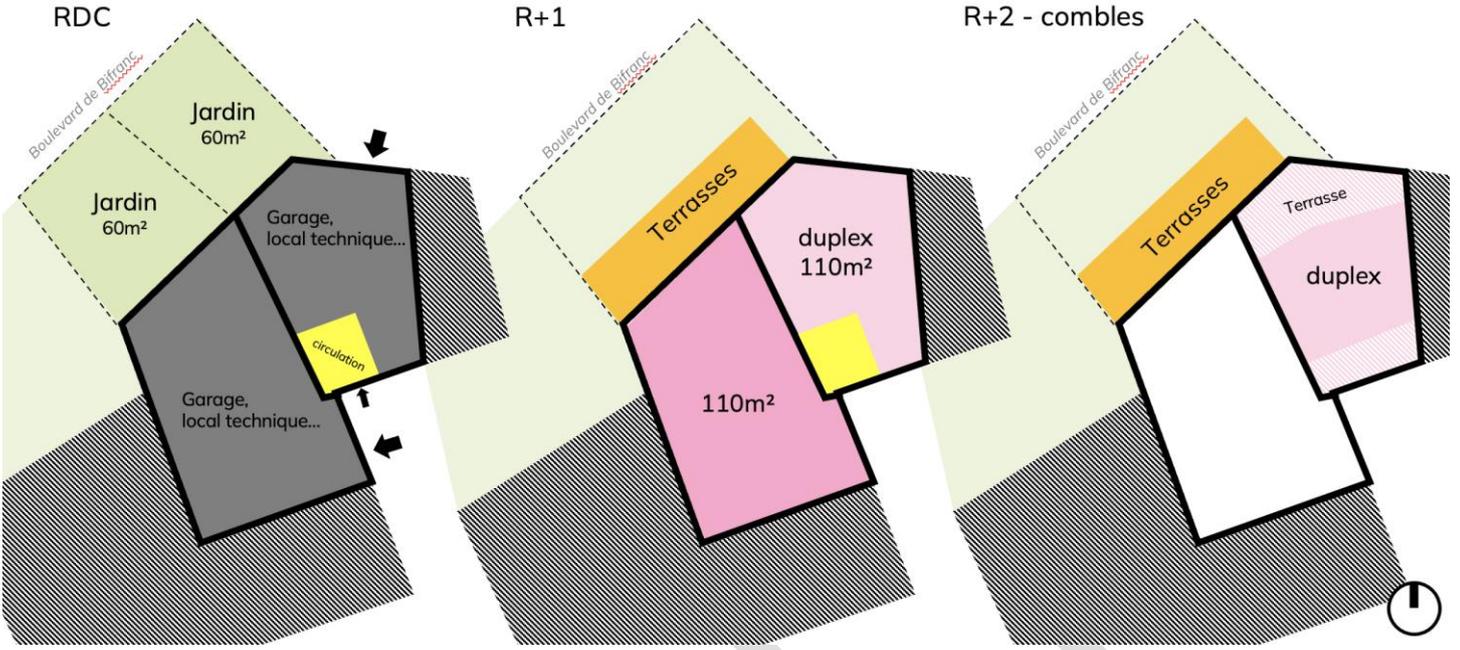
### ILOT 02 – 9 Place Lesdiguières

Existant





**ILOT 02 – Place Lesdiguières** **Projet**



**ILOT 02 – Place Lesdiguières** **Scénario 2- Bilan financier**

Possibilité de mobiliser des financements de l'ANAH

PROPOSITION DE BILAN D'OPERATION			
	Opérateur privé prix simple	Opérateur privé prix sobre	Opérateur privé prix luxe
<b>Valeur du bien après rénovation</b>			
Valeur du bien au m² des logements rénovés	2 000 €	2 200 €	2 500 €
Prix de vente total des logements rénovés	440 000 €	484 000 €	550 000 €
Prix de vente/m² commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
Prix vente total commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
<b>VALEUR TOTALE DU BIEN RENOVE (commerce + lgt)</b>	<b>440 000 €</b>	<b>484 000 €</b>	<b>550 000 €</b>
<b>Coût de la rénovation</b>			
Coût travaux	280 000 €	320 000 €	430 000 €
Prix au m² de travaux	1 000 €	1 200 €	1 700 €
Coût promotion immobilière (30% en prix bas et 50% pour le reste du coût des travaux)	84 000 €	160 000 €	215 000 €
<b>COÛT RENOVATION TOTALE DU BIEN</b>	<b>364 000 €</b>	<b>480 000 €</b>	<b>645 000 €</b>
<b>Achat du bien à rénover</b>			
Prix Acquisition/m² logement			
Prix Acquisition/m² commerce			
<b>PRIX D'ACQUISITIONS</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>
<b>COÛT TOTAL DU BIEN RENOVE</b>	<b>484 000 €</b>	<b>600 000 €</b>	<b>765 000 €</b>
<b>AIDES ANAH + PARTENAIRES + AL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Bilan pour le porteur de projet sans intervention ville</b>	<b>-44 000 €</b>	<b>-116 000 €</b>	<b>-215 000 €</b>

Les frais de relogement ne sont pas pris en compte

Création de 2 **maisons familiales** avec garages, atelier, jardin et terrasses

<b>Coût travaux HT</b>	
Aménagement espaces extérieurs et garage en RDC	<b>57 k€</b>
Rénovation de 2 logts (100 et 110m²)* <small>*hors désamiantage et reprise structurelle majeure</small>	<b>480 k€</b> 1200 €/m²
<b>TOTAL</b>	<b>600 k€</b>



### 3. ILOT 03 – Rue de la Bataille / rue des Capucins






Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- État dégradé
- État très dégradé
- Logement déclaré vacant (MAJIC 2021)

#### Rue de la Bataille / Rue des Capucins

##### Composition du bien

E1579	T4	100m <sup>2</sup>	Déclaré vacant
	Local	180m <sup>2</sup>	garage
Surf au sol		370m <sup>2</sup>	

Source : Base MAJIC III 2021

##### Zone du PPRI

Rouge
  Bleue
  Blanche

##### Propriétaires

Connu et contacté

**Parcelle E568 :** M Yves PIOVAN  
 Domicilié :  
 (chez Mme Anne Marie PIOVAN)  
 1 rue Saint Michel  
 31360 LESTELLE DE SAINT MARTORY

#### Situation actuelle

Un foncier important en plein cœur de ville et zone bleue du PPRI qui pourrait intéresser des investisseurs / petits promoteurs pour de la création de logements locatifs. Côté rue de la Bataille, un logement est occupé et rénové. L'intervention pourrait ne porter que sur la partie qui longe la rue des Capucins.

#### Projet envisageable

**Option 1**  
Création de petites maisons de ville avec garage

**Option 2**  
Création d'un petit collectif

#### Procédures possibles

**Option 1**  
Tentative d'achat à l'amiable si les propriétaires sont vendeurs / préemption avec EPFO

**Option 2**  
DUP aménagement car le foncier stratégique n'est pas occupé par du logement.

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité

### ILOT 03 – Rue de la Bataille

### Projet

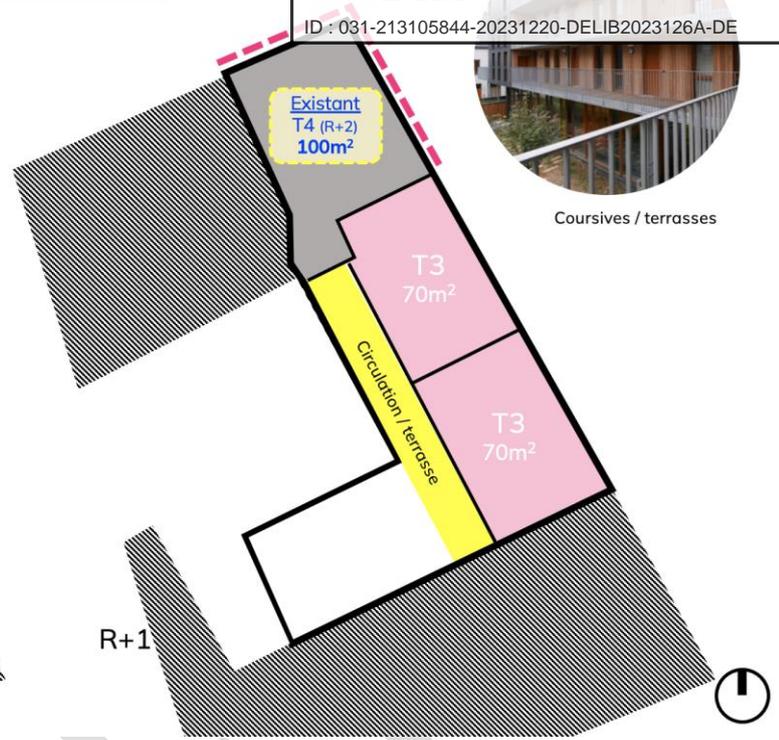
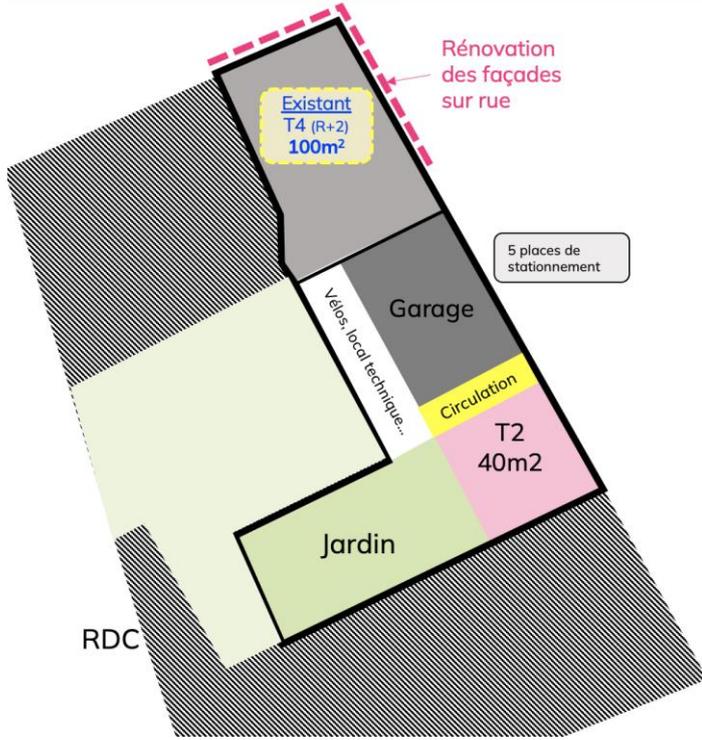


T4 (R+2)  
100m<sup>2</sup>

Appartements rénovés /  
façade en mauvais état à  
rénover

Garages (RDC)  
180m<sup>2</sup>

Démolition des  
garages très  
dégradés



PROPOSITION DE BILAN D'OPERATION

	Opérateur privé prix simple	Opérateur privé prix sobre	Opérateur privé prix luxe
<b>Valeur du bien après rénovation</b>			
Valeur du bien au m² des logements rénovés	2 500 €	2 800 €	3 000 €
Prix de vente total des logements rénovés	450 000 €	504 000 €	540 000 €
Prix de vente/m² commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
Prix vente total commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
<b>VALEUR TOTALE DU BIEN RENOVE (commerce + lgt)</b>	<b>450 000 €</b>	<b>504 000 €</b>	<b>540 000 €</b>
<b>Coût de la rénovation</b>			
Cout travaux	390 000 €	460 000 €	520 000 €
Prix au m² de travaux			
Coût promotion immobilière (30% en prix bas et 50% pour le reste du coût des travaux)	117 000 €	230 000 €	260 000 €
<b>COUT RENOVATION TOTALE DU BIEN</b>	<b>507 000 €</b>	<b>690 000 €</b>	<b>780 000 €</b>
<b>Achat du bien à rénover</b>			
Prix Acquisition/m² logement			
Prix Acquisition/m² commerce			
<b>PRIX D'ACQUISITIONS</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>
<b>COUT TOTAL DU BIEN RENOVE</b>	<b>567 000 €</b>	<b>750 000 €</b>	<b>840 000 €</b>
<b>AIDES ANAH + PARTENAIRES + AL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Bilan pour le porteur de projet sans intervention ville</b>	<b>-117 000 €</b>	<b>-246 000 €</b>	<b>-300 000 €</b>

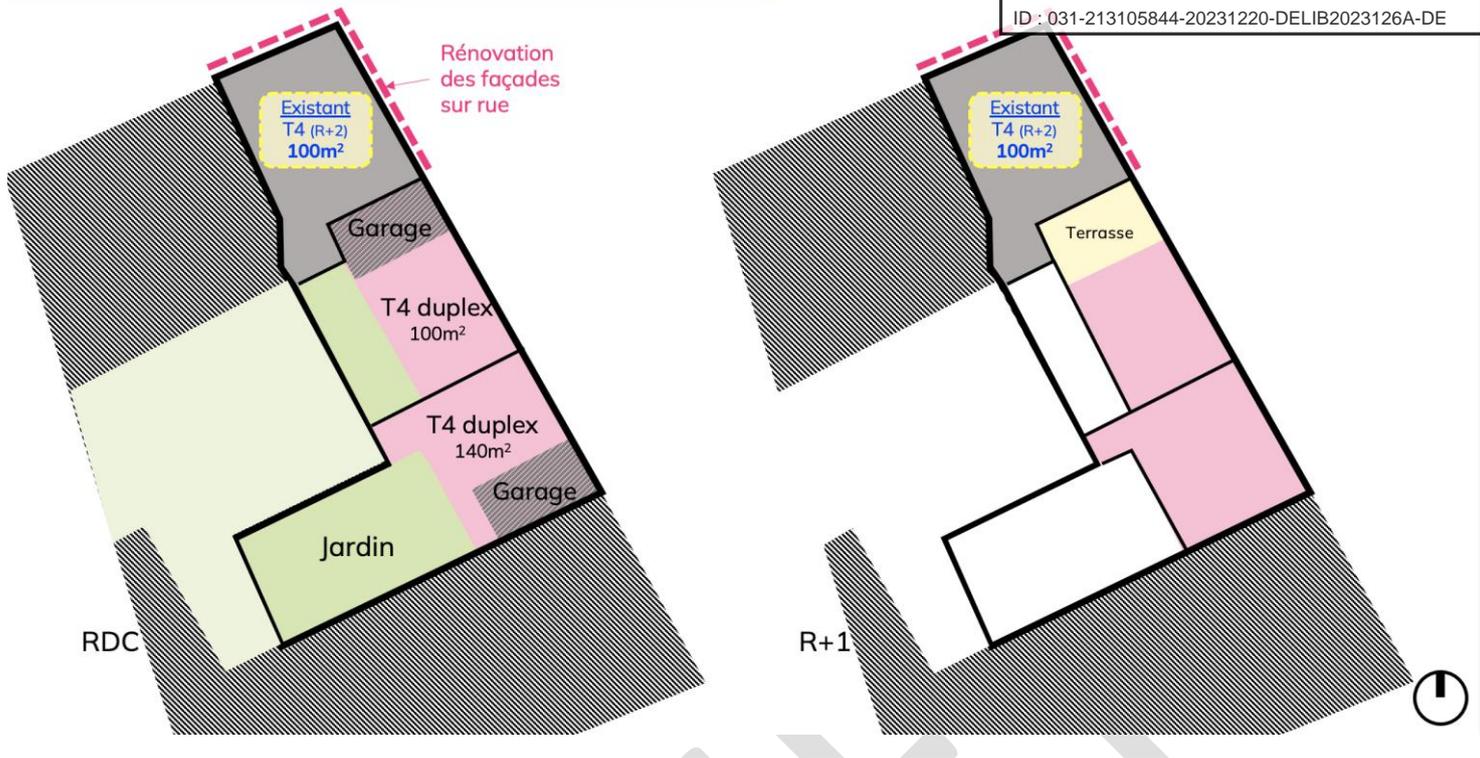
Création d'un T2 avec jardin  
et deux T3 avec terrasses pour jeunes couples

Coût travaux HT

Démolition * Hors dépollution, désamiantage	32 k€
Création de 2 T3 et T2* *hors désamiantage et reprise structurelle majeure	756 k€ 2700 €/m²
Parties communes	5k€
<b>TOTAL</b>	<b>790 k€</b>



**ILOT 03 – Rue de la Bataille**      **Scénario 2 – Maisons de ville**



**ILOT 03 – Rue de la Bataille**      **Scénario 2 – Maisons de ville**

PROPOSITION DE BILAN D'OPERATION			
	Opérateur privé prix simple	Opérateur privé prix sobre	Opérateur privé prix luxe
<b>Valeur du bien après rénovation</b>			
Valeur du bien au m² des logements rénovés	2 500 €	3 000 €	3 500 €
Prix de vente total des logements rénovés	700 000 €	840 000 €	980 000 €
Prix de vente/m² commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
Prix vente total commerce rénovés	0 €	0 €	0 €
<b>VALEUR TOTALE DU BIEN RENOVE (commerce + lgt)</b>	<b>700 000 €</b>	<b>840 000 €</b>	<b>980 000 €</b>
<b>Coût de la rénovation</b>			
Coût travaux	590 000 €	700 000 €	790 000 €
Prix au m² de travaux	2 000 €	2 400 €	2 700 €
Coût promotion immobilière (30% en prix bas et 50% pour le reste du coût des travaux)	177 000 €	350 000 €	395 000 €
<b>COÛT RENOVATION TOTALE DU BIEN</b>	<b>767 000 €</b>	<b>1 050 000 €</b>	<b>1 185 000 €</b>
<b>Achat du bien à rénover</b>			
Prix Acquisition/m² logement			
Prix Acquisition/m² commerce			
<b>PRIX D'ACQUISITIONS</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>
<b>COÛT TOTAL DU BIEN RENOVE</b>	<b>827 000 €</b>	<b>1 110 000 €</b>	<b>1 245 000 €</b>
<b>AIDES ANAH + PARTENAIRES + AL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Bilan pour le porteur de projet sans intervention ville</b>	<b>-127 000 €</b>	<b>-270 000 €</b>	<b>-265 000 €</b>

Création de 2 **maisons de ville familiales** avec jardin et garage individuel, un produit rare en centre-ville

Coût travaux HT	
Démolition * <small>Hors dépollution, désamiantage</small>	<b>32 k€</b>
Création de 2 maisons de ville* <small>*hors désamiantage et reprise structurelle majeure</small>	<b>756 k€</b> 2700 €/m²
Parties communes...	-
<b>TOTAL</b>	<b>790 k€</b>

## Annexe 4. Fiches Copropriété

### Copropriété Les Acacias / Beauséjour

Adresse : 1 rue Debussy

✓ Inscrite au RIC

✗ Pas d'information financière

#### ⚠ Points de vigilance

- +50% de locataires
- Bâtiment des années 1960 non rénové : amélioration de la performance énergétique à prévoir
- Balcons avec besoin de travaux

#### Informations générales

Source : RIC

Code	Nom d'usage	Nb de lots d'habitation	Taux d'impayés	Date du règlement de copro	Date de construction
Copropriété AG0182345	Beauséjour	52	-	04/01/1965	1965

DPE disponibles : 1 étiquette D et 3 étiquettes E

#### Occupation

Source : Fichiers Fonciers 2021

Propriétaires occupants



Logements locatifs



Logements vacants



#### Priorité proposée

Faible ●●●●● Forte Immeuble connu et identifié par les élus



### Copropriété La Résidence

Adresse : 1-3 av du président Kennedy

✓ Inscrite au RIC

✓ Syndic professionnel : CABINET IMMOBILIER DU COMTE TOLOSAN

#### ⚠ Points de vigilance

- Il y a eu un signalement PDLHI qui a été pris en charge
- Difficulté financière : fort taux d'impayés (39%)
- Performance énergétique à améliorer

#### Informations générales

Source : RIC

Code	Nom d'usage	Nb de lots d'habitation	Taux d'impayés	Date du règlement de copro	Date de construction
Copropriété AG0182345	La Résidence	38 sur 114	39%	23/11/1981	1961

DPE disponibles : 1 étiquette C et 2 étiquettes D

#### Occupation

Source : Fichiers Fonciers 2021

Propriétaires occupants



Logements locatifs

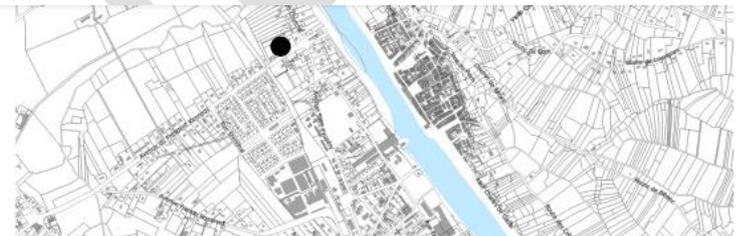


Logements vacants



#### Priorité proposée

Faible ●●●●● Forte Immeuble connu et identifié par les élus



## Annexe 5. Cartes du PPRI sur le centre de Villemur-sur-Tarn

