



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
portée par la commune de Castelsarrasin**

2025-2030

N° de convention : XXX

Date de signature de la convention : XXX

La présente convention est établie :

Entre

La Commune de Castelsarrasin, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, sise 5 Place de la Liberté, 82100 CASTELSARRASIN, représentée par M. Jean-Philippe BESIERS, Maire ;

et

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Michel WEILL, président du Conseil Départemental, agissant dans le cadre de la convention de délégation de compétence du 18 avril 2024 conclue avec l'État, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, et ayant notamment pour objet l'attribution des aides publiques « ANAH » en faveur de la rénovation de l'habitat privé,

La Communauté de Communes Terres des Confluences, sise 636 Rue des Confluences, 82100 CASTELSARRASIN, représentée par M. Dominique Briois, Président ;

La Banque des Territoire, représenté par M. Pierre COLOMBET, directeur territorial Tarn-et-Garonne, sise 97 rue Riquet, 31073 Toulouse ;

La SACICAP MIDI HABITAT, représentée par sa Directrice Mme Perrine LEPLANT, dûment habilitée, dont le siège social est situé 1 boulevard Lacombe à Albi (81000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Albi sous le numéro 085 720 662 ;

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie, représenté par Mme Sophie LAFENÊTRE, directrice générale, sis Parc Club du Millénaire, 1025 rue Henri Becquerel, 34060 Montpellier ;

Action Logement, représenté par M. François MAGNE, directeur régional Occitanie sis 8 avenue José Cabanis, 31130 Quint-Fonsegrives ;

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement, représentée par M. José GONZALEZ, président, sise 3-5 rue Jules Ferry, 82000 Montauban.

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;

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

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées adopté par le Préfet du département de Tarn et Garonne et le Président du Conseil départemental de Tarn et Garonne le 2/04/2024 ;

Vu le plan départemental de l'habitat adopté par le Préfet du département de Tarn et Garonne et le Président du Conseil départemental de Tarn et Garonne le 9/04/2024 ;

Vu la convention cadre Action Cœur de ville valant Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, signée le 18 Janvier 2024 ;

Vu la convention de délégation de compétence pour les aides à la pierre du 18 avril 2024, conclue entre le délégataire et l'État en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention de gestion conclue le 18 avril 2024 entre l'ANAH et le Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne en application de l'article L.321-1 du code de la construction et de l'habitation pour la gestion des aides destinées aux propriétaires privés.

Vu la délibération n°09/2025-5 en date du 29 septembre 2025 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération n°XXX, en date du 07 octobre 2025 de l'assemblée délibérante de la communauté de communes Terres des Confluences, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Tarn et Garonne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 mars 2025 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 11 septembre 2025 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) intervenue le 10 octobre 2025 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières :

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	14
Article 2 – Enjeux.....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	16
Article 3 – Volets d'action.....	18
3.1. Volet urbain.....	18
3.2. Volet foncier.....	18
3.3. Volet immobilier.....	21
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	22
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	25
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	30
3.8. Volet social.....	31
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	32
3.10. Volet économique et développement territorial.....	33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	34
Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	38
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	38
5.1. Financements de l'Anah.....	38
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	39
5.3. Financements des autres partenaires.....	40
Article 6 – Engagements complémentaires.....	41
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	45
Article 7 – Conduite de l'opération.....	45
7.1. Pilotage de l'opération.....	45
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	45
7.1.2. Instances de pilotage.....	45
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	46
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	46
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	47
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	48

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées	49
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	49
7.3.2. Bilans et évaluation finale	51
Chapitre VI – Communication.....	53
Article 8 – Communication	53
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	55
Article 9 - Durée de la convention	55
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	55
Article 11 – Transmission de la convention.....	55
ANNEXES.....	57
Annexe 1 : Récapitulatifs des dossiers accompagnés (nombre de dépôt de dossiers)	57

Préambule

La commune de Castelsarrasin, située dans le département du Tarn-et-Garonne, présente un centre-bourg à fort potentiel patrimonial avec des ressources foncières importantes (habitat vacant et dégradé, friches).

A ce titre Castelsarrasin a intégré le programme national Action Cœur de Ville (ACV) en signant le 18 janvier 2024, la convention-cadre pluriannuelle avec 10 partenaires associés : l'État, la Communauté de Communes Terres des Confluences, la Banque des Territoires, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, le PETR Garonne-Quercy-Gascogne, l'Établissement Public Foncier Occitanie, la Chambre de Commerce et d'Industrie 82 et Tarn-et-Garonne Habitat.

La commune est déjà engagée dans une stratégie d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat privé et de réinvestissement des tissus urbains existants à travers plusieurs dispositifs : l'intégration de l'OPAH intercommunale de Terre des Confluences ainsi que l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants en 2024 puis en ayant établi, début 2025, le permis de louer afin de garantir une qualité des logements proposés à la location. De surcroît, le travail de repérage des logements indignes du CCAS sur l'entièreté de la commune participe au signalement des logements dégradés et impropres à l'habitation dans un but d'amélioration du parc locatif.

La ville souhaite aller plus loin en entreprenant une politique de requalification de son centre-ville ancien qui est aujourd'hui fortement impacté par la vacance des logements et la dégradation du bâti, engendrant notamment précarité énergétique et dangers potentiels pour les habitants. Un travail doit également être engagé sur une nécessaire adaptation de certains logements au regard du vieillissement des occupants.

Face à ces constats la collectivité souhaite mobiliser des acteurs de l'habitat et en faire des partenaires afin de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU) avec un focus sur le centre-ville. L'étude a donc porté sur le secteur ACV, correspondant au centre-ville élargi afin d'intégrer des secteurs à enjeux pour la réhabilitation et la requalification (friches etc.).

En ce sens, la commune s'inscrit dans la même dynamique que ses proches voisins comme la commune de Moissac qui s'est engagée, aux côtés de la communauté de communes Terres des Confluences, dans le programme "Petites Villes de Demain", conduisant ainsi à la création d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), en 2022. Castelsarrasin a, pour sa part, rejoint l'ORT en juin 2024 par avenant de la convention PVD de Moissac, ce qui permet, entre autres, d'être éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif.

Dans le cadre de la démarche ACV, une mission consistant à définir une stratégie d'intervention et un programme d'actions en matière d'habitat a été lancée sur le territoire avec un focus sur le périmètre en question. C'est pourquoi une pré-étude opérationnelle d'OPAH-RU a été réalisée par SOLIHA Tarn-et-Garonne entre août 2024 et mai 2025. Cette étude a pu rendre son constat via une analyse pluri thématique dont les enjeux sont exposés dans la partie suivante.

Les signataires de la convention d'OPAH-RU sont :

❖ L'Agence Nationale de l'Habitat :

L'Agence Nationale de l'Habitat, plus connue sous son acronyme ANAH, est un établissement public français qui joue un rôle fondamental dans la politique du logement. Son objectif principal est de financer des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier privé, qu'il s'agisse de logements occupés par leurs propriétaires ou mis en location. L'action de l'ANAH s'articule autour de plusieurs axes majeurs, tous visant à améliorer la qualité de l'habitat pour les Français les plus modestes.

- Lutte contre la précarité énergétique : C'est l'une des missions prioritaires de l'Agence. En octroyant des aides financières pour des travaux d'isolation, de chauffage ou d'amélioration de la ventilation, l'ANAH permet aux ménages d'alléger leurs factures d'énergie et de vivre dans un logement plus confortable. Ces travaux contribuent également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie : Face au vieillissement de la population, l'ANAH est un partenaire essentiel pour adapter les logements et permettre aux personnes âgées ou en situation de handicap de continuer à vivre chez elles en toute sécurité. Cela peut concerner l'installation d'une douche de plain-pied, de rampes d'accès ou l'aménagement de l'intérieur.
- Réhabilitation des logements dégradés : L'Agence soutient financièrement la remise en état de logements insalubres ou très dégradés, luttant ainsi contre l'habitat indigne et les logements vacants.

Les aides que propose l'Agence sont soumises à des conditions de ressources et s'adressent aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et, dans certains cas, aux copropriétés.

L'ANAH est bien plus qu'un simple organisme d'aide financière. C'est un véritable outil de politique publique qui favorise la transition énergétique, l'autonomie des personnes et la réhabilitation du parc immobilier existant, contribuant ainsi à un habitat plus digne et plus durable pour tous.

❖ La Communauté de communes Terres des Confluences :

Financements de la Communauté de Communes Terres des Confluences :

Dans le cadre de la continuité de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale étant également signataire de la convention Action Cœur de Ville, la Communauté de Communes Terres des Confluences réoriente une partie des crédits initialement affectés à la commune de Castelsarrasin vers le présent dispositif communal d'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

L'intercommunalité décide d'affecter cette enveloppe complémentaire de **49 900 euros**, issue du budget de l'OPAH mobilisable jusqu'au **31 juillet 2027**, au bénéfice du programme d'OPAH-RU de la commune de Castelsarrasin.

Cette somme est destinée à financer des **primes complémentaires ciblées**, portant sur des thématiques définies en lien avec les objectifs de la présente convention. Ces primes feront l'objet d'un **cofinancement par la commune de Castelsarrasin**, dans les conditions précisées par les partenaires.

Lesdites primes ne sont mobilisables qu'en **fin de chaîne d'instruction**, après validation du dossier par le délégataire de l'ANAH. Elles sont conditionnées à la **complétude et à l'éligibilité du dossier**, lequel devra être dûment instruit et agréé.

Les primes sont attribuées dans la limite des plafonds et des affectations prévues dans la répartition du budget.

Pour activer ce financement, **la commune de Castelsarrasin devra transmettre à la Communauté de Communes Terres des Confluences** une demande accompagnée des éléments suivants :

- ① le dossier complet du demandeur (pétitionnaire),
- ① l'ensemble des pièces justificatives requises,
- ① la fiche de calcul fournie par le délégataire de l'ANAH.

La Communauté de Communes évaluera la conformité du dossier avant le versement de la prime complémentaire.

Montants prévisionnels :

Thématiques	Objectifs 2 ans	Objectifs annuels	Montants primes intercommunales	Budget TDC 2 ans
PO énergie	16	8	650 €	10 400 €
PO autonomie	18	9	650 €	11 700 €
PO logement décent	4	2	2 000 €	8 000 €
PB énergie	12	6	650 €	7 800 €
PB logement décent	6	3	2 000 €	12 000 €
Total	56	28	—	49 900 €

❖ **Midi Habitat :**

La SACICAP MIDI HABITAT est la maison-mère du Groupe éponyme. Groupe immobilier régional Éthique, Responsable et Solidaire à la tête de 11 entités actrices de domaines variés de l'immobilier, le Groupe MIDI HABITAT est un véritable acteur global du logement.

Maison-mère du Groupe, la SACICAP MIDI HABITAT, de par son statut de coopérative, réinvestit une partie des dividendes qu'elle perçoit de ses filiales et des participations dans d'autres sociétés dans des actions d'utilité publique dans le domaine de l'habitat, les Missions Sociales. Elle s'inscrit alors pleinement dans une dynamique d'Économie Circulaire, faisant d'elle une actrice de l'Économie Sociale et Solidaire.

Labellisée ESUS, la SACICAP Midi Habitat soutient les politiques publiques des territoires en travaillant avec les collectivités au travers de dispositifs nationaux ou locaux pour contribuer à l'aménagement et l'attractivité des territoires. La SACICAP MIDI HABITAT permet ainsi d'améliorer la vie des bénéficiaires des Missions Sociales en leur permettant d'accélérer l'amélioration de leur logement.

❖ **Action Logement :**

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention « OPAH RU » Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le **16 juin 2023**, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Aide à la location salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires) sous certaines conditions.
- Dispositif « Louer pour l'emploi » destiné à des propriétaire d'un bien à mettre en location. Cette offre permet de sécuriser gratuitement les revenus locatifs et de valoriser un investissement grâce à un prêt travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique. Obtention sous certaines conditions. Applicable hors du périmètre ORT.

En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement, sous certaines conditions.

- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions.
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés, sous certaines conditions.

Par ailleurs, dans le cadre du programme **Action Cœur de Ville** dans le périmètre ORT, Action Logement Services accompagne la ville de Castelsarrasin pour la réhabilitation et la production de logements locatifs privés en centre-ville, financés sous forme de prêts et/ou de subventions, pouvant être portés par des bailleurs privés ou publics. Des droits de réservation sont prévus au bénéfice des salariés du secteur privé, afin de faciliter leur accès au logement.

Action Logement Services s'engage sur ces dispositifs sous réserve des évolutions réglementaires et dans la limite des enveloppes budgétaires prévues par la convention quinquennale 2023-2027.

❖ **L'Établissement Public Foncier d'Occitanie :**

L'EPF Occitanie se propose d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU et de sa déclinaison foncière, en particulier par le biais de la convention pré-opérationnelle puis opérationnelle. Ce conventionnement permet d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, par exemple sur les îlots stratégiques identifiés et étudiés, dans le respect de son plan pluriannuel d'intervention.

L'EPF accompagnera la collectivité d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens (fonds de compensation de la surcharge foncière, cofinancement d'études pré-opérationnelles de maîtrise d'œuvre, diagnostic bâtementaire, travaux de sécurisation ou démolition des biens...).

❖ **L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL82) :**

L'intervention de l'ADIL dans l'OPAH-RU se focalise sur la lutte contre la non-décence dans les logements.

o Conseil aux particuliers : Repérage des ménages allocataires CF en situation de logement non décent ; orientation vers les procédures amiables judiciaires ou vers un signalement ; suivi des situations signalées et des conservations (traitement administratif et suivi technique) ; accompagnement des parties au contrat (locataire, bailleur, tout au long de la procédure de conservation, lien avec la CAF.

o Conseil aux professionnels et acteurs du logement : animation de la convention territoriale (avec la commune) sur un plan opérationnel (établissement des liens avec les collectivités, mise en place des procédures de suivi, appui au maire et à l'opérateur, lien avec les autres volets de l'OPAH, formation des élus et agents, développement et mise à disposition d'outils de traitement ; suivi statistique de l'action.

Ainsi que sur la lutte contre l'habitat indigne :

o Conseil aux particuliers : RSD : Repérage et accompagnement des ménages (locataires, propriétaires) : orientation vers les procédures administratives et judiciaires, appui à rédaction des courriers, orientations vers les aides financières, lien avec les opérateurs locaux si existants ; lien avec le PDLHI.

Autres polices : repérage des situations et orientation vers le PDLHI ; accompagnement des ménages (locataires, bailleurs, propriétaires occupants) à la mise en œuvre des procédures adéquates.

o Conseil aux professionnels et acteurs du logement : RSD : Référencement et suivi des situations par territoire (établissement d'un fonds de connaissance de l'état du bâti et des caractéristiques socio-économiques des ménages touchés) ; accompagnement du maire à la mise en œuvre de ses pouvoirs de police ; formation et information auprès des élus et agents de la collectivité ; lien avec le PDLHI.

Autres polices : accompagnement juridique en appui du PDLHI et formation.

❖ **La Banque des Territoires :**

La Banque des Territoires intervient dans le cadre d'un conventionnement national avec l'ANAH et cofinance le suivi-animation de l'opération à hauteur de la moitié du niveau d'intervention de l'Agence, soit 25% de la part fixe de celle-ci.

Au regard des constats établis, cette mission recommande la mise en œuvre d'une OPAH-RU ainsi qu'une identification des secteurs d'intervention ainsi que des thématiques prioritaires, en raison de la convergence de plusieurs problématiques (dégradation du logement, vacance, insalubrité, etc.). La présente mission fixe aussi les objectifs de réhabilitation à envisager pour la future équipe d'animation de l'OPAH-RU et cela afin de couvrir les besoins recensés du territoire.

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

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

Castelsarrasin souhaite, notamment au regard des éléments de tendance dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et précédemment évoqués, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements à travers la mise en œuvre d'une ambitieuse politique publique de rénovation de l'habitat privé.

Il s'agit de déployer une stratégie d'actions volontaristes et d'accompagnement des propriétaires et des habitants permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants. Plus globalement, l'objectif est de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

L'enjeu est double : remettre sur le marché des biens aujourd'hui vacants et inexploités afin de participer à la création de logements sans constructions neuves et par l'utilisation de ressources foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle ; permettre la rénovation des logements occupés et ainsi améliorer le confort et les commodités de ceux-ci.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large sur les rénovations lourdes portant sur du logement vacant et/ou en état de dégradation avancé, la commune s'engage sur le dispositif suivant :

Une OPAH-RU à l'échelle du périmètre Action Cœur de Ville de la commune de Castelsarrasin.

L'OPAH-RU mobilisera des moyens renforcés en ingénierie et en aides financières, ciblés sur plusieurs enjeux prioritaires :

- La lutte contre le logement indigne,
- L'amélioration de la performance énergétique dans l'habitat,
- L'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap,
- La création d'une offre de logements locatifs conventionnés en direction des ménages à faibles ressources,
- La structuration et la réhabilitation des copropriétés,
- La valorisation du patrimoine, notamment à travers l'opération façade,

Le traitement de ces enjeux se fera via un accompagnement proactif et incitatif des propriétaires à réaliser des travaux dans leurs logements.

Le recours à l'OPAH-RU est motivé par les constats de l'étude pré-opérationnelle ayant mis en évidence :

- Une vacance structurelle en cœur de ville qui nécessite des travaux importants,
- Une forte concentration de la dégradation,
- Un besoin de soutien à l'offre locative abordable, compte tenu de la fragilité économique des ménages,
- La présence d'immeubles dégradés situés dans le secteur urbain et patrimonial stratégique, pour lesquels un simple dispositif incitatif ne permet pas d'espérer une évolution favorable.

Ces situations appellent le recours à des procédures plus coercitives permettant une maîtrise foncière : ORI-THIRORI ou encore DUP simplifiées pour état d'abandon manifeste ou bien vacant sans maître.

La mission de l'opérateur de cette OPAH-RU (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet urbain global. Celui-ci devra prendre en compte l'évolution du service public de la performance énergétique vers un service public de la rénovation de l'habitat. En lien direct avec l'équipe municipale et des partenaires déjà présents sur le territoire (CAUE et ABF notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public.

Cette convention fixe les modalités d'intervention des parties signataires et vise à définir les objectifs, les moyens et les engagements pris pour mener à bien l'opération.

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Commune de Castelsarrasin et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur ACV de la commune signataire et cela pour la période allant du 1^{er} novembre 2025 au 31 octobre 2030.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU s'adosse aux périmètres ACV définis dans la convention correspondante.

A noter que l'OPAH-RU viendra se substituer, sur le périmètre ACV, à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Terres des Confluences lancée le 1er août 2024 et animée actuellement par URBANIS jusqu'au 31 juillet 2027.

Afin de maximiser l'effet levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, il a été décidé de majorer l'action incitative, à travers :

- **Des abondements de la Collectivité maître d'ouvrage**, sous forme de primes complémentaires, pour les travaux concernant les propriétaires occupants et bailleurs sur les thématiques de droit commun (énergie, adaptation, logement décent).
- **Une aide à la sortie de vacance des logements**, en proposant une prime de sortie de vacance (6000 € forfaitaire), octroyée sous certaines conditions définies dans le règlement d'attribution des primes des collectivités en annexe.
- **Un plan de ravalements de façades avec des primes forfaitaires (5000 €)** également octroyées sous certaines conditions définies dans le règlement d'attribution des primes des collectivités en annexe.

Aux fins de remédiation de certaines situations complexes, la collectivité engagera des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et îlots prioritaires.

Elle s'appuiera sur l'approfondissement de l'étude d'opportunité afin d'engager de possibles actions coercitives (en se référant sur les études de faisabilité déjà réalisées par SOLIHA + calibrage et procédures potentielles) à l'échelle de plusieurs immeubles (adresses détaillées dans le volet foncier).

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du dispositif opérationnel dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble, tout en mettant l'accent sur des réponses renforcées à accorder aux besoins spécifiques du centre-ville.

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre adossé au périmètre ACV, compte 2054 logements, dont 358 (17%) étaient vacants et dont 129 en situation de vacance structurelle de + de 5 ans en date du 31 décembre 2020 (source MAJIC3 2020). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble des enjeux :

- De performance énergétique ;
- D'adaptation au vieillissement des occupants;
- De transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI^{ème} siècle et prévenir la vacance (permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages).

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre sera complété par des actions de prospection ciblées en direction :

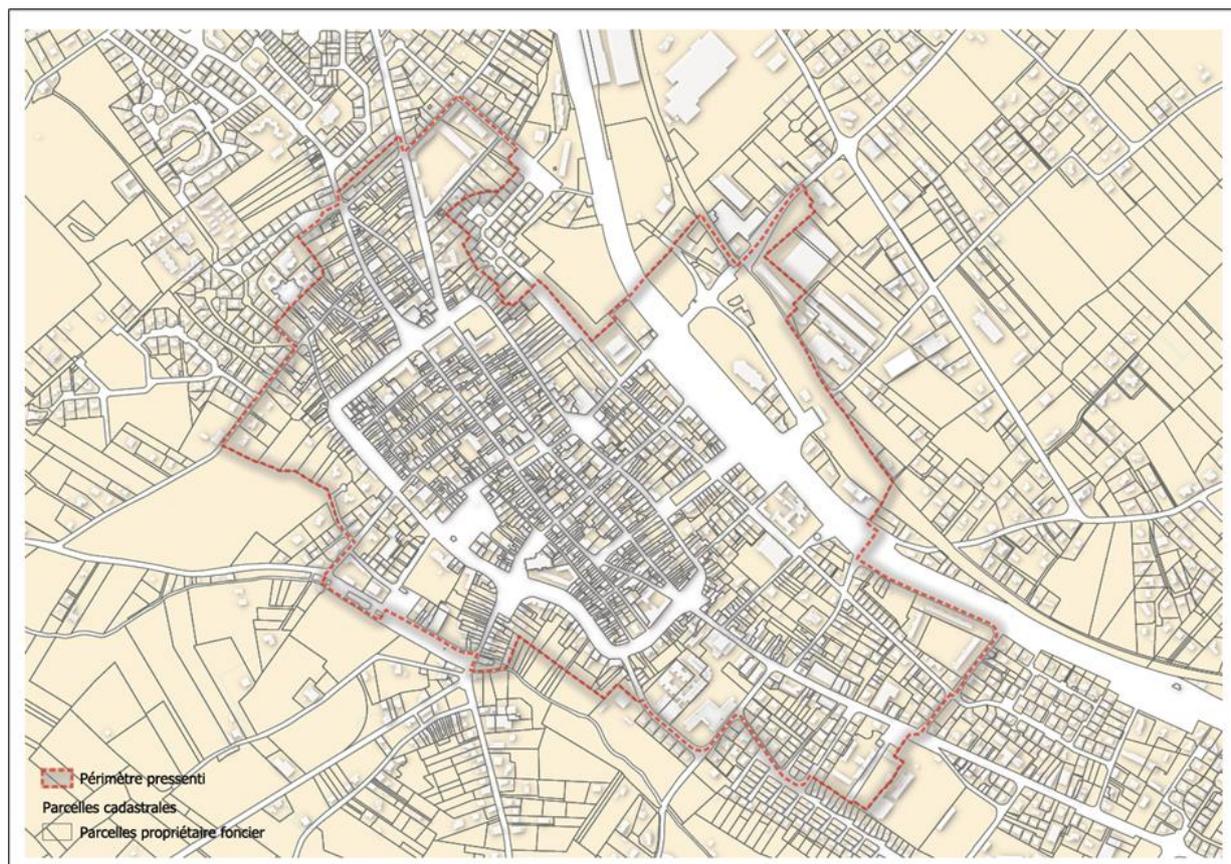
- Des logements indignes ;
- Des îlots révélés au cours de la pré-étude ;

- Des copropriétés en difficulté. Des actions de prospection ciblées en direction des copropriétés de cœur de ville seront menées par l'équipe de suivi-animation, notamment en direction de celles repérées lors de la pré-étude opérationnelle. Les actions de communication et en lien avec "l'aller-vers" seront précisées dans le chapitre VI ;

Plan du périmètre d'intervention (périmètre ACV) :

2054 logements dont :

- **753 propriétaires occupants**
- **1012 locatifs privés**
- **65 résidences secondaires**
- **358 logements vacants (selon données LOVAC)**
- **141 logements sociaux**



Repérage d'îlots prioritaires



Légende :

- Îlots prioritaires
- Enjeux superposés

Méthodologie :

- Priorité très élevée : LHI
- Priorité élevée à très élevée : logements en mauvais état, repérage terrain (bâti dégradé et suspicion de vacance),
- Priorité moyenne à élevée : logements en état médiocre et vacance structurelle de plus de 5 ans,
- Priorité moyenne : vacance structurelle de 2 à 5 ans et logements en état passable.



Sources : Fichiers MAJIC III, Fichiers Fonciers CEREMA, étude terrain, CCAS

Novembre 2024

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'opération est mise en œuvre afin d'apporter, au moyen d'une politique publique ayant une dimension incitative et une dimension coercitive, une réponse aux enjeux suivants :

➤ **Un manque de petits logements :**

La commune est sous dotée en petite typologie de logement (studio, T1bis) face à une population pourtant composée d'une grande partie de personnes vivant seules (personnes âgées et personne célibataire sans enfants). Nous notons une grande majorité de typologie T4/T5, en partie représentée par :

- Les maisons de faubourg autour de la ceinture extérieure ;
- Les anciennes maisons de maître en cœur du centre bourg ;
- Les maisons pavillonnaires en entrée de ville.

Les maisons qui prédominent en comparaison des petits appartements ou des copropriétés composées de plusieurs lots.

➤ **Beaucoup d'habitats indignes :**

L'insalubrité et la présence de logements dits indignes est une réalité sur le secteur ACV avec plus d'une cinquantaine de logements repérés dans l'hypercentre par le CCAS. Cette structure pilote et met en œuvre un permis de louer depuis le début d'année 2025 pour renforcer son action et avoir un regard plus large et plus précis sur ces situations de logements indignes.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la résorption de ces situations et le repérage accru de ces logements impropres à l'habitat sera une priorité à mener de front par l'équipe d'animation du dispositif. C'est pourquoi le travail de l'opérateur devra se faire en lien avec le CCAS sur le permis de louer, notamment parce que l'attribution de la prime façade aux propriétaires bailleurs sera conditionnée à l'obtention de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), à condition que la mise en location soit prévue sous peu ou, pour les logements déjà loués, à la preuve que le bâtiment concerné ne comporte aucun logement indigne/indécent (précisions dans le règlement en annexe).

➤ **Des suspicions de marchands de sommeil :**

La superposition des données sur l'état d'entretien des logements et la localisation des biens mis à la location révèle la présence de poches à surveiller. On y trouve plusieurs logements pour de l'usage locatif dont l'état semble préoccupant. Cet enjeu rejoint directement le précédent, car il fait référence au non-respect des règlements sanitaires définissant l'habitat indigne. Des actions proactives sont à mener, conjointement à celles du CCAS, pour repérer ces situations et les résoudre.

➤ **Des copropriétés à rénover :**

Les copropriétés et surtout celles de moins de 50 lots (qui représentent la grande majorité sur le territoire), constituent un enjeu de rénovation aux vues des obligations légales auxquelles elles sont confrontées depuis 2025.

Néanmoins suite à notre analyse, il reste difficile de repérer des copropriétés établies (suivies par un syndicat et enregistrées auprès du RNIC) qui nécessitent des travaux de rénovations. Nous remarquons surtout des copropriétés vacantes et non organisées qui nécessite un suivi lourd et de "l'aller vers" de la part de l'opérateur lauréat du marché.

➤ **Une vacance avérée :**

Un des sujets majeurs de l'étude menée est la présence importante de logements vacants (dont de la vacance structurelle lourde de plus de 5 ans). Ce sont un peu plus de 350 logements que nous estimons vacants et qui représentent donc une ressource foncière importante pour la mise sur le marché de logements rénovés et décents. Ces poches de vacances ont pu être repérées et le travail de l'équipe d'animation consistera notamment à entrer en contact avec les propriétaires afin de les inciter à la rénovation de leurs logements et à leur remise sur le marché locatif.

➤ **Peu de foncier disponible :**

Le foncier disponible dans le centre bourg est quasi inexistant (excepté la parcelle 26 rue Paul Descazeaux). Les dents creuses ou les fonds de jardins aménageables se trouvent surtout à l'extérieur de la ceinture, en partie faubourg et en entrée de ville.

➤ **Une déprise commerciale forte :**

La déprise commerciale est importante dans le secteur d'étude avec la grande majorité des commerces situés autour de la place de la mairie ainsi que dans la rue de la Révolution, les rues Antonin Delzers et Edouard Herriot. Cette vacance impacte aussi la vision du piéton sur la ville avec des rez-de-chaussée fermés, certains dégradés. La rénovation de bâtiment en cœur de ville pourra donc à la fois créer du logement et encourager à la réappropriation des RDC commerciaux qui sont aujourd'hui à l'abandon.

Un projet de charte des devantures de commerces est à l'encours de mise en œuvre par la collectivité avec justement pour ambition d'améliorer la qualité esthétique des rez-de-chaussée et donc de l'expérience piéton en cœur de ville.

➤ **Du confort thermique à apporter :**

Une majorité de logements pavillonnaires et de maisons de faubourg situées à l'extérieur de la ceinture ont un besoin important d'améliorer leur confort énergétique. C'est en effet presque 200 logements que nous pouvons identifier sur l'ensemble du secteur ACV et dont leur Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est aujourd'hui situé entre F et G (passoire thermique).

➤ **Une population vieillissante :**

Avec 28% de population retraitée, la commune de Castelsarrasin présente un taux élevé de personnes âgées, population pour laquelle l'adaptation du logement pour faciliter le maintien dans l'habitat est un phénomène à accompagner financièrement et techniquement (dans le cadre du dispositif Ma Prime Adapt' de l'ANAH).

L'étude pré-opérationnelle a permis de préfigurer la politique publique de l'habitat portée par la Commune et qui se concrétise à travers l'OPAH-RU. En ce sens, l'opération constitue une réponse à la vacance et à la vétusté du bâti ancien ainsi qu'à la dévitalisation du centre-ville. L'opération a pour ambition, d'une part la réhabilitation de l'habitat privé afin de proposer une offre d'habitat en adéquation avec les besoins du territoire et les aspirations actuelles en matière de logement, d'autre part la rénovation urbaine. Cela peut impliquer non seulement de rénover l'habitat, mais également, dans certains cas de le transformer de sorte à produire des volumes ainsi que des configurations de logements adaptés.

De telles réalisations, en résorbant la vacance et en répondant au besoin de logements, doivent permettre de dynamiser la démographie du cœur de ville, avec les externalités attendues sur le commerce, la vie sociale, l'animation et l'utilisation des espaces publics. Plus largement, un impact positif sur l'image du cœur de ville et de tout Castelsarrasin est attendu. En ce sens, l'opération a pour objectif d'enclencher et d'alimenter une dynamique de réhabilitation de l'habitat privé en centre-ville de Castelsarrasin.

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux observés à l'échelle du périmètre d'OPAH-RU pour la commune de Castelsarrasin, repose sur les actions complémentaires suivantes :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour les publics éligibles au dispositif :

- Au moyen d'actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'Anah via le montage de dossiers d'aide type : rénovation énergétique, adaptation, travaux lourds (logement décent) ;
- Au moyen d'aides aux travaux complémentaires financées par les collectivités telles que, pour la commune, la prime sortie de vacance et une prime pour la rénovation de la façade majorée et amplifiée par rapport au dispositif précédent.

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour accompagner les propriétaires du périmètre d'opération (pré-diagnostic, conseil, montage des dossiers etc.), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés)
- Pour conseiller les investisseurs, les primo-accédants, les auto-rénovateurs, à travers un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière etc.).

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Étude sur le repérage et l'accompagnement des petites copropriétés de cœur de ville, pour certaines d'entre elles encore non immatriculées.

Ainsi, au cours de la phase opérationnelle, il sera notamment évalué l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des petites copropriétés, et ce, en fonction des tendances réellement observées sur le territoire. Un travail de prospection sera mené par l'animateur de l'OPAH-RU en ce sens et cela afin de repérer finement les copropriétés dégradées ou pouvant rentrer dans le cadre des subventions Ma Prime Copro' et de leur proposer un accompagnement technique et administratif tout le long du processus et des travaux de rénovation.

D/ Étude approfondies sur la restructuration des immeubles/ilots identifiés comme prioritaires et stratégiques lors de l'étude pré-opérationnelle.

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

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération. L'amélioration du cadre urbain à travers quelques opérations « vitrines » devrait ainsi permettre d'inciter davantage de propriétaires à investir dans leurs logements ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les aides de la commune ;
 - Les actions de France Renov' en faveur des projets de réhabilitation de logements de propriétaires occupants à faibles ressources ainsi que des investisseurs et propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement Loc'Avantages (non obligatoire) ;
 - L'avantage fiscal Denormandie (Possible grâce à l'ORT) ;

- Les Caisses de retraite ;
- Les Certificats d'économie d'énergie ;
- Les prêts bancaires.

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 orientera 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).

À noter que dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique, une attention particulière devra être portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux de la qualité patrimoniale du cœur de ville, et ce, en totale articulation avec les prescriptions de l'ABF (réglementaires) et du CAUE (conseil). Ces prescriptions concerneront en particulier l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public. Une relation particulière devra donc être entretenue entre l'équipe d'animation et les services des bâtiments de France afin de garantir des rénovations de qualité et qui s'inscrivent dans le contexte du territoire concerné.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le territoire de Castelsarrasin présente une bonne organisation de son réseau urbain (axes routiers, stationnements, lieux de rencontres) avec un réseau en périphérie permettant de contourner le centre-ville ancien. Cependant quelques points restent à retravailler et à améliorer afin de renforcer l'attractivité et les confort d'usage en cœur de ville. De manière globale la gestion des flux de circulation est efficace/pertinente avec la présence de nombreuses places de stationnements temporaires et d'appoints.

Le cœur historique est organisé autour de plusieurs axes en sens uniques. Cependant on repère un vieillissement des revêtements de sols et une absence de sol perméable.

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique de revitalisation du centre-ville avec notamment la signature de la convention Action Cœur de Ville ainsi que de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

La redynamisation du cœur de ville portée par la collectivité s'appuie sur plusieurs piliers dont le dénominateur commun consiste à renforcer l'attractivité du centre-ville en améliorant le cadre de vie. Il s'agit à la fois de rénover les logements et de les adapter aux enjeux du territoire et de l'époque : confort et performance énergétique, vieillissement de la population, qualité d'une offre proportionnée aux dimensions et attentes des ménages. C'est pourquoi le soutien à la rénovation du parc privé s'opère concomitamment aux différents aménagements prévus en matière de mobilités et d'espaces publics en cœur de ville sur les 5 prochaines années. Une collaboration régulière avec les partenaires de la ville dans le programme ACV ainsi qu'avec l'UDAP sera indispensable pour le succès de ces aménagements.

La future OPAH-RU trouve aussi une articulation avec l'OPAH de la communauté de communes Terres de Confluence qui s'étend d'août 2024 à fin juillet 2027, animée par l'opérateur Urbanis.

3.1.2 Objectifs

Il convient ici de retenir la mise en œuvre des actions suivantes au sein de la commune comme autant d'objectifs à articuler avec les actions de l'OPAH RU, à savoir les indicateurs de résultats suivants :

- Mise en cohérence des projets d'aménagement public avec la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU et dialogue entre la collectivité et l'opérateur.
- Nombre d'aménagements d'espaces publics réalisés au cours de l'opération et nature de ces aménagements.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Au sein du secteur d'étude, le bâti est en grande majorité à destination d'habitation avec une prépondérance de logements individuels. Les commerces de RDC (boutiques et restaurations) sont aussi situés dans l'hyper-centre. 72% du parc sont des maisons individuelles (maisons de faubourg en lanière, maisons de maître et du pavillon diffus). En centre-bourg les appartements sont des grands et petits collectifs et des immeubles anciens recomposés. Les T1 sont peu représentés (8%) en comparaison des T2 et T5. Le logement à Castelsarrasin est en grande partie composé de résidences principales (89%). Le reste étant partagé entre les résidences secondaire ou occasionnelles de type saisonniers ou AirBnB (2,5%) et une partie de logements vacants (8,5%).

La vacance est un enjeu croissant et localisée dans le centre ancien, notamment dans les immeubles de ville ou les maisons de maître à fort potentiel. Cependant ces derniers nécessitent de lourds travaux de rénovations.

On repère une forte densité bâtie qui diminue avec l'éloignement du centre-bourg, toutefois il reste quelques fonciers à construire (dents creuses et terrains vacants comme dans la Rue Paul Descazeaux).

Sur le volet foncier, l'articulation de l'OPAH RU avec les projets de revitalisation et de renouvellement urbain permettra d'apporter

un accompagnement à la commune pour :

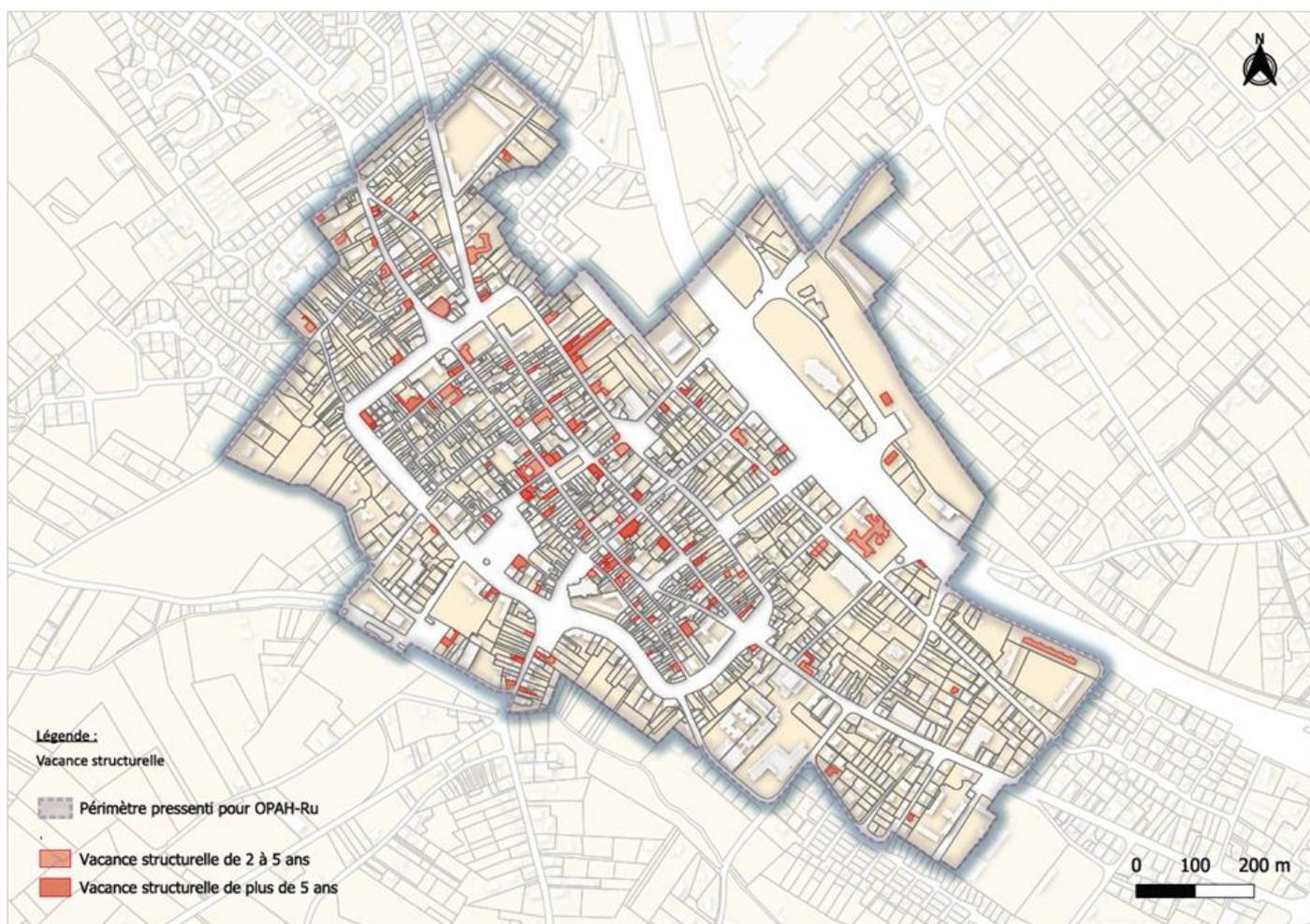
- Des situations d'immeubles stratégiques bloquées sans perspective d'évolution spontanée ou de situations de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité par le détenteur actuel de l'immeuble.
- Des biens sans maître et en état d'abandon manifeste.

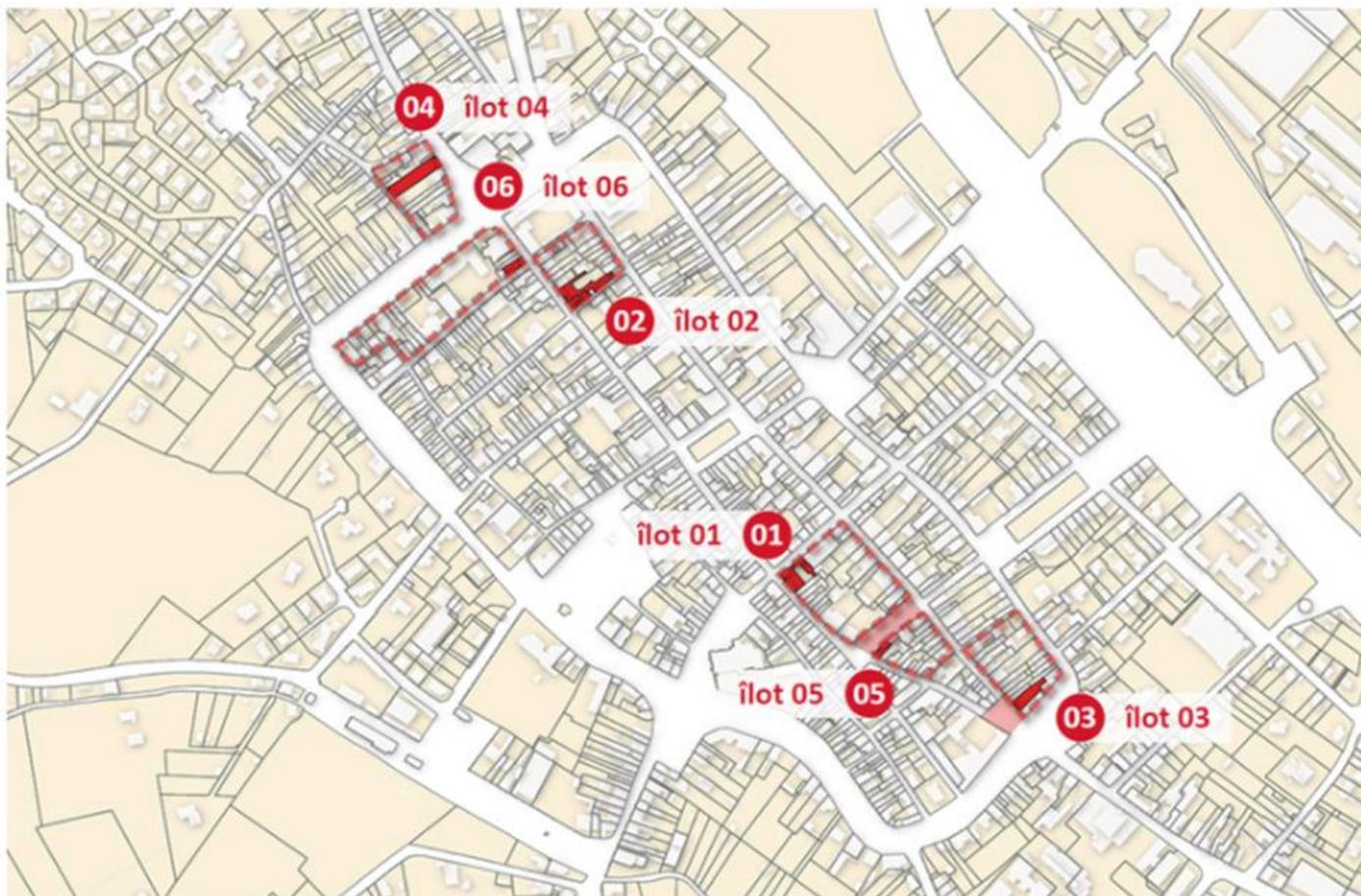
L'étude stratégique habitat a permis de faire émerger des immeubles vacants/dégradés ou faisant l'objet de projet. Au regard de ce constat, la commune souhaite notamment profiter de la future OPAH RU pour agir sur les immeubles cartographiés ci-dessous. De plus un repérage terrain a révélé d'autres situations semblables (à voir cartographie page suivante)

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra de faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et/ou les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas et le cas échéant, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront être soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori etc.), le soutien de l'ANAH sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre durant l'année 2 de l'OPAH-RU.

L'intervention de l'Établissement Public Foncier, régie par la convention foncière pré-opérationnelle signée en février 2023 avec la commune et l'EPCI, pourra également aider à la réalisation de telles opérations grâce à des dispositifs de maîtrise foncière.





Pour ces immeubles et secteurs stratégiques repérés,

- Dans un premier temps (années 1 et 2) : Une animation renforcée sera menée par une communication ciblée et une prise de contact pro-active des propriétaires concernés.
- Dans un second temps (années 3 et 4) : En fonction du déclenchement ou non de projets par les détenteurs, la réalisation d'études de faisabilité en vue de la création de contenus procéduraux (DUP travaux, DUP aménagement, DUP simplifiée suite état d'abandon manifeste ou bien sans maître, constat d'insalubrité, péril...) pourra être envisagée et mise en œuvre.
- Dans un dernier temps (année 5) : Les procédures seront diligentées avec l'appui le cas échéant d'un outil de portage tiers sous contrat.

Le travail de suivi-animation permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de la pré-étude opérationnelle, et dès la première année d'opération :

- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi-animation aura proposé et fait valider une formalisation des intentions de la commune vis-à-vis de ces situations (quelle vocation souhaitée ? quelles aides ou quelles facilités la commune souhaite mettre en place ? ...). Un protocole d'expression de la commune auprès des détenteurs des immeubles sera à concevoir pour plus de facilité.
- D'identifier les immeubles stratégiques d'un point de vue urbain mais demeurant sans perspective de vente à des porteurs de projets et/ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans ce second cas, et dans une logique de subsidiarité ; des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH RU, au plus tard lors du premier trimestre de la deuxième année d'opération. Dans le cas d'intervention foncière communale à l'échelle d'immeubles isolés ou d'îlots, ces procédures (acquisition amiable ou contentieuse, abandon manifeste, bien sans maître...) seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH et par la commune de Castelsarrasin.

- D'actionner les nouveaux outils mis en place par l'ANAH, la VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) et le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière). Ces outils pourront être alors très pertinents dans le cadre de réhabilitation d'immeubles dégradés afin d'accompagner la dynamique immobilière en réamorçage sur le territoire.

L'évaluation du volet foncier de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats :

- Nombres de projets sur les immeubles identifiés ;
- Nombre d'acquisitions engagées par la commune ;
- Nombre de procédures coercitives mises en place.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La valeur foncière sur le secteur de Castelsarrasin est disparate entre les types de logements et les secteurs géographiques. Le prix moyen pour une maison est de 1 300 €/m² avec des écarts marqués selon la vétusté/l'état des bâtis. Pour un appartement les prix sont compris entre 900 et 1 000 €/m² même si certains biens de qualités, peuvent atteindre les 2 500 €/m².

Le parc résidentiel sur la commune est partagé entre des maisons individuelles et des appartements. Cela crée des dynamiques résidentielles à double vitesse. En périphérie, les maisons types pavillonnaire affichent une bonne tenue de leur prix. Alors que dans l'hypercentre, les logements anciens souffrent d'une certaine dévalorisation liée à leur vétusté en dépit de leur potentiel patrimonial.

Le parc locatif n'est pas négligé sur la commune car les logements mis à la location représentent 49% du parc immobilier, cependant l'offre locative ne répond pas aux besoins actuels. Il y a une faible diversité dans les surfaces proposées avec des logements rarement inférieurs à 35m². De plus les loyers sont relativement élevés entre 8 à 13 €/m². Cela interroge sur la capacité d'accueil en centre-ville.

Une vacance commerciale et une faible attractivité économique ont été constatées en cœur de ville.

La requalification de l'offre immobilière sur la commune de Castelsarrasin est une condition de base au maintien de la population présente et de l'arrivée d'une nouvelle population. La vacance et notamment la vacance structurelle, qui est souvent associée à une dégradation du bâti, participe à la déqualification du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle. A ce titre la résorption de la vacance est l'un des enjeux majeurs de l'OPAH-RU.

Ainsi, afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs axes :

- **Le renforcement de l'offre locative conventionnée dans le parc privé.** Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler l'offre en logements en la rendant plus qualitative. Cette démarche qui permet de bénéficier de réductions fiscales apparaît pertinente dans un contexte local de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés. Dans le cadre de sa mission de conseil aux bailleurs, l'opérateur du suivi-animation devra assurer la promotion du dispositif Loc'Avantages et de l'inter-médiation locative.
- **L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera également un enjeu important de l'OPAH-RU :** il participera au repositionnement du centre historique dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés. L'accession à la propriété sera soutenue dans le périmètre de renouvellement urbain avec l'application des aides ANAH relatives aux travaux lourds ainsi qu'une prime à la sortie de vacances pour des ménages remettant sur le marché de l'habitat des logements vacants depuis plusieurs années.
- **Les restructurations permettant la restauration ou l'amélioration de l'habitabilité des logements notamment via la reconfiguration d'îlots, et en utilisant si nécessaire des procédures coercitives** (à ce titre, l'étude de cas de l'îlot 02 est

un "cas d'école" présentant une reconfiguration d'îlot avec réhabilitation lourde + curetage d'îlot + constructions neuves). Le portage foncier avec l'EPF assure à la commune un accompagnement dans l'acquisition, le portage et le recyclage d'immeubles stratégiques tandis que l'accompagnement de l'UDAP sera indispensable pour garantir la qualité des réalisations opérées dans le cadre des opérations à l'îlot. .

Afin d'encourager la remise sur le marché de biens en situation de vacance structurelle, la commune entend soutenir la sortie de vacance des logements non occupés depuis plus de trois ans en proposant une prime forfaitaire de 6000 € par logement (les modalités d'attribution sont précisées dans le règlement des aides des collectivités en annexe de la convention).

De surcroît, les offres de financement (prêt et subventions) proposées par Action Logement (signataire de la convention Action Cœur de Ville) viendront compléter les dispositifs incitatifs mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU, par exemple dans le cadre d'opérations de requalification à l'îlot soutenues par la collectivité ou sous maîtrise d'ouvrage préalable de celle-ci (pour les îlots les plus dégradés).

L'intervention de l'Établissement Public Foncier, régie par la convention foncière pré-opérationnelle signée en février 2023 avec la commune et l'EPCI, pourra également aider à la réalisation de telles opérations grâce à des dispositifs de maîtrise foncière.

L'évaluation du volet Immobilier de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombres de logements vacants subventionnés ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux.
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'un financement par Action Logement
- Nombre d'opérations de requalification à l'îlot soutenues ou portées par la collectivité.

3.3.2 Objectifs :

En matière de lutte contre la vacance, les objectifs sont :

Prime sortie de vacance de la commune	11 logements par année
---------------------------------------	------------------------

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La commune de Castelsarrasin est confrontée à une problématique persistante de logements indignes ou non décents, en particulier dans le centre-bourg. Depuis 2020, plus d'une cinquantaine de signalements ont été enregistrés auprès du CCAS et sont souvent concentrés dans des immeubles anciens en état d'entretien médiocre. Par ailleurs en 2020 un arrêté a été pris sur un logement en forte dégradation (situé 26 rue Paul Descazeaux). Dans le but de renforcer les leviers d'action, la commune a choisi de mettre en place un permis de louer. Ce dispositif donnera un droit de regard sur les logements destinés à la location. Au-delà de son rôle de contrôle, ce dispositif constitue un puissant levier d'action foncière ainsi qu'une meilleure connaissance et lisibilité du marché locatif dégradé.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé génère :

- Une nécessité d'identification des situations ;
- Un besoin d'accompagnement des élus à la mise en œuvre des procédures adaptées ;
- Un besoin d'accompagnement financier et social des propriétaires occupants ;
- La mise en œuvre d'outils coercitifs lorsque cela est nécessaire dans le cas de bailleurs récalcitrants à

engager les travaux nécessaires à la mise aux normes de leur logement.

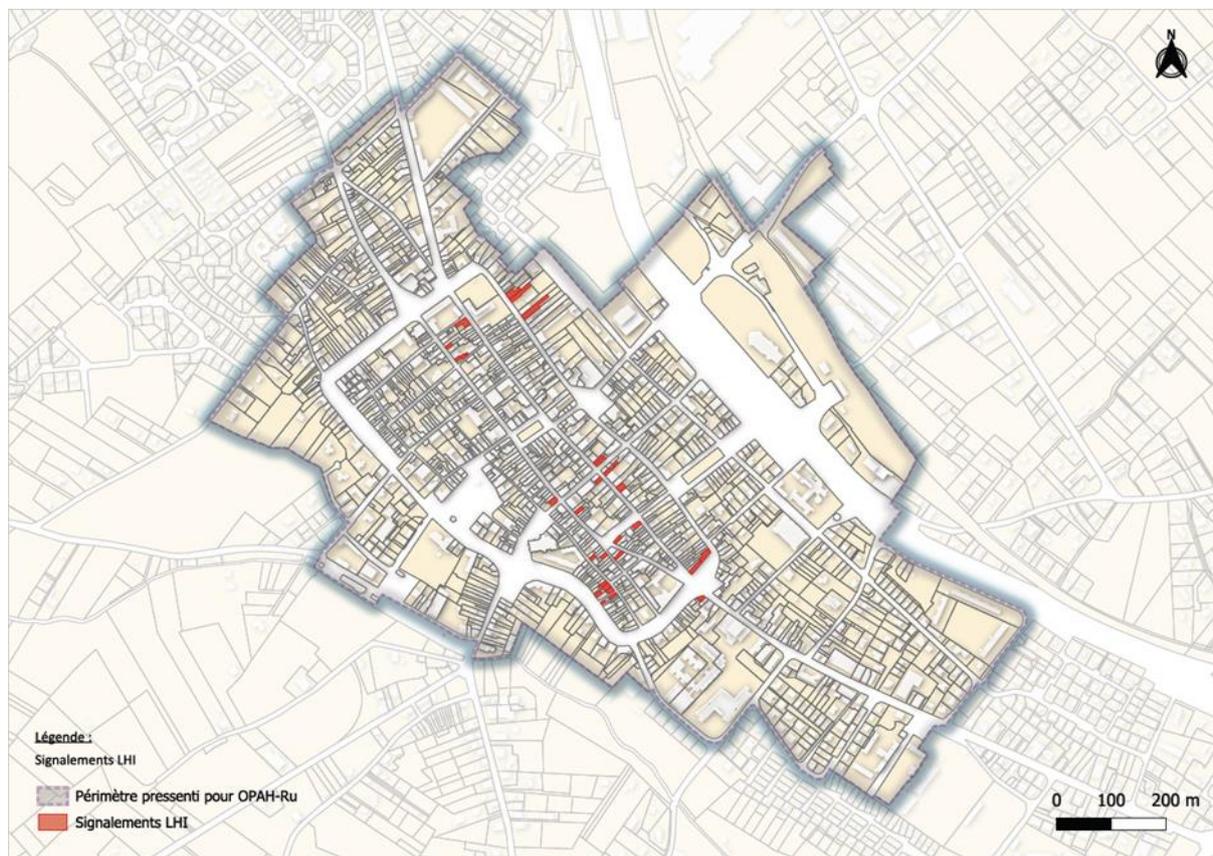
L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence des logements potentiellement vacants et/ou dégradé. Il s'agit de logements situés dans des immeubles a valeur architecturale ou extérieurement repérés comme dégradés lors de l'arpentage de terrain (voir cartographies de la partie 2 : volet foncier). De surcroît, le travail du CCAS sur ce sujet a permis de révéler des situations précises sujettes à des signalements LHI.

Ce volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé intègre les points suivants :

- Au préalable, la mise en place par l'opérateur d'une mission de repérage des logements vétustes ou indignes ainsi que le maintien, tout au long de l'opération, d'une veille sur les immeubles sensibles dans l'attente de la résolution des situations.
- Le prestataire du suivi-animation assurera les visites et éventuelles contre-visites en suivant des logements ayant fait l'objet d'un signalement. L'opérateur produira également les rapports de diagnostic afférents et les transmettra à la collectivité ainsi qu'aux autres partenaires responsables et/ou impliqués dans le suivi de ces dossiers.
En revanche, la mission de conseil sur l'habitat dégradé ainsi qu'un accompagnement auprès de la collectivité à la mise en place des procédures habitat ne relèvera pas nécessairement du champ d'intervention de l'opérateur lorsque l'ADIL prendra le relai, conformément à ses prérogatives mentionnées dans la convention bipartite passée avec la commune.
- L'équipe de suivi-animation sera chargée de la prise de contact, de l'information, des relances éventuelles et de l'accompagnement du propriétaire tout au long de la démarche permettant la réhabilitation de son bien (assistance à maîtrise d'ouvrage et subventions aux travaux de l'ANAH et des collectivités). Elle saisira les services compétents en fonction des difficultés rencontrées. Pour les situations locatives, lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage, dont la responsabilité incombera en premier lieu au propriétaire du bien concerné, une prestation d'accompagnement social sera réalisée. Les propriétaires occupants pourront également être aidés par l'opérateur et/ou les services sociaux de droit commun dans l'amélioration de la situation de leur logement (travaux, démarches etc.) mais sans que cela n'engage la collectivité au titre des pouvoirs de police du Maire.
- Au regard de la complexité technique et de la situation sociale du propriétaire, sur proposition du prestataire et après validation de la maîtrise d'ouvrage, le recours à un maître d'œuvre pourra conditionner le bénéfice des aides.
- Les outils de traitement ou les mesures d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements, seront mis en œuvre par les détenteurs des pouvoirs de police.
- Dans tous les cas où des travaux ont été prescrits par un arrêté de police, à caractère imminent ou non, lorsque l'administration a constaté qu'après le délai Imparti, le propriétaire ou l'exploitant n'y a pas procédé, l'autorité compétente étudiera la mise en œuvre des travaux d'office.

La LHI fait en outre l'objet d'un conventionnement spécifique entre la commune, l'Agence Départementale d'Information sur Logement et la Caisse d'Allocations Familiales afin de renforcer les dispositifs coercitifs à l'endroit des propriétaires défailants (par exemple au moyen de la conservation de l'allocation logement). En ce sens, l'ADIL est partie-prenante à part entière de l'OPAH-RU.

La direction départementale des territoires de Tarn-et-Garonne coordonne au niveau départemental l'action publique de LHI à travers le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).



3.4.2 Objectifs

Priorité incontournable du programme, la lutte contre le mal logement passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent. Il s'agira d'accompagner les occupants dès le repérage jusqu'à la résolution des difficultés, en combinant les différents leviers (incitatifs, coercitifs) afin d'aboutir à la résolution des situations.

Au cours de la première année, les efforts pourront être fournis sur 3 édifices déjà repérés sur le secteur et qui sont actuellement sous arrêtés :

Parcelle **82033 000 DE 24** – 26 Rue Paul Descazeaux

Parcelle **82033 000 DE 675** – 2 Rue du Commandant Chatinières

Parcelle **82033 000 DE 422** – 23 Avenue du Général de Gaulle

A ces derniers s'ajoute les repérages effectués par les services du CCAS et qui pourront faire l'objet du dispositif Ma Prime Logement Décent.

En matière de lutte contre le logement indigne, les objectifs quantitatifs sont :

Propriétaires occupants Ma prime logement décent	10
Propriétaires bailleurs Ma prime logement décent	15
TOTAL	25

L'évaluation du volet Lutte contre l'Habitat Indigne de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Efficience des modalités de traitement utilisées.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés du secteur ACV sont principalement des copropriétés de petites tailles (44 copropriétés de moins de 20 lots). S'ajoutent à cela 8 copropriétés dites intermédiaire (20 à 50 lots) dont quelques-unes en centre ancien. Cette cinquantaine de copropriétés est à surveiller.

Les grandes copropriétés (6 de plus de 51 lots) ne présentent pas de signes de dégradations lourdes mais pourrait nécessiter des interventions sur les équipements collectifs.

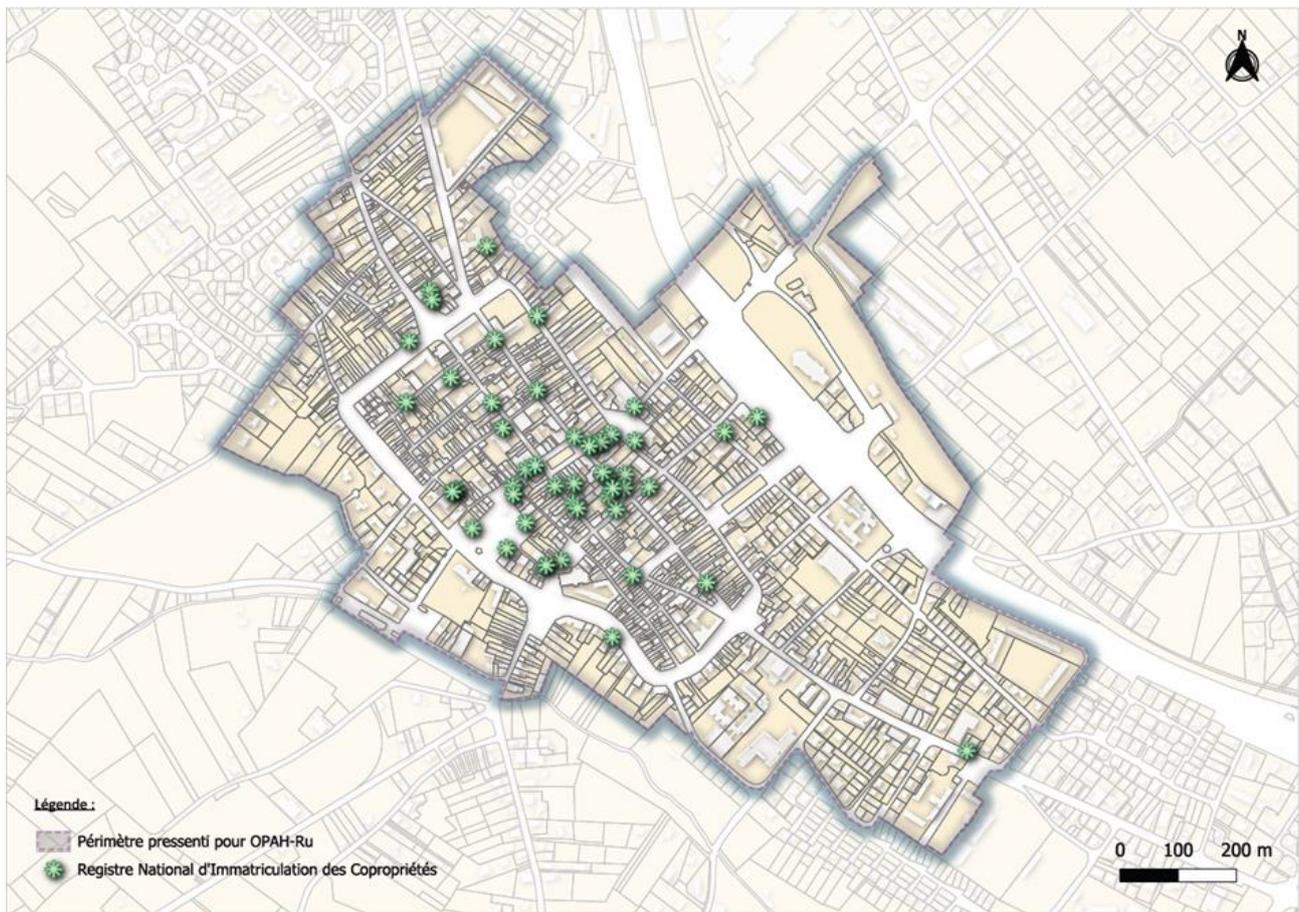
Une donnée intéressante à croiser avec la situation des copropriétés est celle du nombre de logements de type « collectif » présent sur le secteur ACV. Cela représente 60% de logements collectifs, ils peuvent être situés dans des copropriétés mais aussi dans des monopropriétés, en particulier pour des petits immeubles de ville.

Les logements au sein des copropriétés proposent des petites typologies (studio). Rappelons toutefois que ces typologies représentent seulement moins de 8% du parc de logement sur le secteur ACV.

4 copropriétés peuvent être repérées à travers l'analyse cartographique (copropriétés enregistrées au registre national et cumulant des problématiques d'entretien des locaux et/ou vacance) :

- Parcelle 82033 000 DD 194 ; 5 Place Gaston Benac ;
- Parcelle 82033 000 DD 77 ; 26 boulevard du 4 septembre ;
- Parcelle 82033 000 DE 15 ; 35 rue de la fraternité ;
- Parcelle 82033 000 DE 546 ; 20 Place de la liberté.

Ainsi nous ne notons pas la présence de copropriétés dégradées ou fragiles structurées et accompagnées par un syndic clairement identifié. Si toutefois une copropriété rencontrait des difficultés pendant la période d'application de la convention, l'opérateur étudiera l'éligibilité de la copropriété aux aides de l'Anah : aides au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble et aides individuelles aux propriétaires occupants et bailleurs. En ce sens, il sera demandé à l'équipe d'animation de mettre en place une "veille" des copropriétés afin d'intervenir sur des dossiers identifiés et demandant un suivi et un accompagnement accru. Cette veille aura aussi pour but de révéler des copropriétés non inscrites au RNIC et sans syndic.



3.5.2. Objectifs

- Mise en place de réunions publiques de sensibilisation ;
- Mise en place d'une "veille" sur les copropriétés en difficulté et/ou non inscrites au RNIC.

L'évaluation du volet Copropriétés de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Types de travaux réalisés et montants des travaux réalisés ainsi que les coûts de réhabilitation ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndic reçus en permanence ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel).

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La précarité énergétique représente un autre point du mal-logement qui est lié à l'état du bâti. D'après les données de l'ADEME, les logements classés F ou G (considérés comme passoires thermiques) sont principalement situés en périphérie du centre. En revanche, le cœur du centre-bourg bien que le parc soit plus ancien, présente une majorité de logements avec des performances énergétiques correctes. Néanmoins il reste des îlots stratégiques construits dans les années 1960-70 qui nécessitent des travaux de rénovation énergétique lourds.

Le déploiement d'un dispositif incitatif comme MaPrimeRénov' doit encourager les propriétaires à engager des travaux permettant d'améliorer le confort, la valeur patrimoniale et les performances énergétiques de leur bien.

Le volet rénovation énergétique et précarité énergétique, incarné notamment par le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné et Ma Prime Rénov', s'articule directement avec l'ensemble des missions d'accompagnement et de sensibilisation à la rénovation énergétique déjà menées dans le cadre de l'OPAH de Terres des Confluences.

Il s'articule également 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.

Enfin, 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 consommation énergétique optimisée. L'intégration des éléments de confort thermique dans le bâti majoritairement ancien du cœur de ville constituera un enjeu architectural impliquant l'intervention des architectes des bâtiments de France.

Les trois principales actions prévues pour répondre à ce volet sont :

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

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- L'équipe du dispositif France Rénov' et du CAUE en charge du pacte territorial pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique ;
- Les CCAS et d'autres acteurs médico-sociaux intervenant aux domiciles des ménages pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

02 - L'accompagnement technique, administratif et financier des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, y compris les propriétaires ayant choisi un accompagnateur Rénov' (« MAR »)). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport comprenant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

03 - Les aides financières :

En matière de projets éligibles aux aides de l'ANAH, les aides financières mobilisables sont les suivantes :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique avec conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique).

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'ANAH a lancé son programme de lutte contre la précarité énergétique et pour l'accompagnement des ménages dans la rénovation énergétique de leur logement, Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné. Cette nouvelle aide vise à financer des travaux de rénovation d'ampleur, permettant un gain énergétique significatif (2 classes énergétiques au minimum). Une attention particulière est portée aux logements les plus énergivores et aux projets de travaux les plus performants, avec des

primes accordées en fonction de la classe énergétique le cas échéant avant travaux (F/G) et le gain de classe énergétique.

Les conditions pour avoir accès à cette aide sont les suivantes :

- Un gain d'au moins 2 classes énergétiques ;
- La réalisation d'au moins deux gestes d'isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs) ;
- Les entreprises intervenant sur le logement doivent être RGE ;
- le logement doit être construit depuis 15 ans ou plus ;
- Le ménage doit occuper le logement en tant que résidence principale pendant 3 ans après le solde.

Un audit énergétique est requis pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Mon Accompagnateur Rénov' :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », introduit dans son article 164 une obligation de recourir à un accompagnement obligatoire pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales.

Le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et son arrêté d'application du 21 décembre 2022 définissent le cadre de mise en œuvre de ce nouveau dispositif appelé Mon Accompagnateur Rénov'. Ils précisent en particulier les modalités de délivrance de l'agrément pour devenir Mon Accompagnateur Rénov'.

L'accompagnement proposé par Mon Accompagnateur Rénov' est personnalisé et interviendra à toutes les étapes du projet : questions techniques, sociales, administratives et financières.

Certains Accompagnateurs Rénov' pourront apporter un accompagnement social et technique renforcé, en réponse à des besoins spécifiques comme des situations de précarité énergétique, d'habitat indigne et de besoin d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Selon le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et son arrêté d'application du 21 décembre 2022, les prestations d'accompagnement renforcées sont les suivantes :

- 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 de travaux ;
- Une visite complémentaire à la fin de la prestation d'accompagnement.

Le détail des prestations d'accompagnement renforcées est défini dans l'annexe II de l'arrêté cité précédemment.

Enfin, les Accompagnateurs Rénov' pourront également proposer au ménage des missions complémentaires telles que réaliser des tests d'étanchéité de l'air, endosser le rôle de mandataire financier et/ou administratif, des conseils pour la réalisation des travaux, etc...

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU les objectifs sont les suivants :

Propriétaires occupants Ma prime rénov' parcours accompagné - Très modeste et Modeste	40
Propriétaires bailleurs Ma prime rénov' parcours accompagné modeste et très modeste	22
Propriétaires bailleurs Habiter Mieux	8
TOTAL	70

L'évaluation du volet Précarité énergétique de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Actions de mobilisation réalisées ;
- Sources du repérage des ménages ;
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur ;
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé ;
- Nombre de logements Ma Prime Renov' en périmètre OPAH-RU
- Évaluation des gains énergétiques réalisés ;
- Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux) et financements sollicités (montants demandés et financeurs).

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, l'accueil de nouvelles populations dans le cœur de bourg doit tirer parti de l'atout que constitue la proximité avec des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

L'étude pré-opérationnelle a fortement mis en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées 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 Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement.

En outre, le CCAS de Castelsarrasin, qui est pleinement partie-prenante de l'OPAH-RU à travers sa participation aux instances de gouvernance de l'opération, sera amené à collaborer avec l'opérateur, et sur sollicitation de ce dernier, sur des cas concrets de logements ayant besoin de faire l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap, par exemple à travers le partage d'informations facilitant le traitement des dossiers en question.

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

01 - 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.

02 - Les aides financières :

- Aide proposée par l'Anah : Amélioration des logements de propriétaires occupants au travers du dispositif MaPrimeAdapt'.

Des actions et supports de communication ciblée seront mis en œuvre tel que prévus dans le cahier des charges du suivi-animation, pour mobiliser le public visé par ce volet, par exemple : flyers, démarchage, réunions publiques d'information.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU l'intervention en soutien aux travaux d'adaptation à la perte d'autonomie est :

Propriétaires occupants Ma Prime Adapt' - Très modeste	25
Propriétaires occupants Ma Prime Adapt' - Modeste	20
TOTAL	45

L'évaluation du volet Autonomie de l'OPAH-RU se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation ;

- Montant des travaux réalisés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le territoire de Castelsarrasin connaît une évolution démographique modérée mais constante depuis 1968. D'après les dernières données disponibles de l'INSEE, Castelsarrasin compte aujourd'hui 14 578 habitants pour une densité moyenne de 184,7 (hab/km²).

Toutes les tranches d'âges sont représentées sur la commune, à l'exception des 75 ans et plus qui représentent moins de 11% de la population.

La taille moyenne des ménages est de 2,25 personnes par ménages. La commune de Castelsarrasin suit la tendance nationale décroissante en matière de taille moyenne d'occupants par ménage. C'est le phénomène de desserrement des ménages avec l'augmentation des familles monoparentales. La part des ménages composée d'une personne s'élève à 37,3%, il y a aussi une part importante de familles monoparentales : 600 ménages soit 16%. Parmi les personnes vivant seules, plus de 70% sont des personnes âgées de plus de 65 ans.

Sur le territoire le taux de pauvreté est de 12%. Les ménages situés en centre-bourg de Castelsarrasin sont ceux qui sont le plus touchés par la pauvreté avec des revenus faibles.

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés dans le cadre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité, dont le CCAS et, plus largement, avec les acteurs au contact des publics fragiles ;
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD (Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) pour les ménages les plus fragiles ;
- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie ;
- Mobilisation du FSL pour les locataires en difficulté ;

Lorsqu'une situation d'habitat indigne engage le départ et le relogement du ménage (dans les cas de défaillance des propriétaires concernés et après mise en demeure de ceux-ci), une prestation d'accompagnement social renforcé sera réalisée par l'opérateur et en lien avec les partenaires compétents : CCAS, ADIL.

L'équipe de suivi-animation aura en charge la recherche et la mobilisation des aides, comme par exemple des Caisses de retraite ou de la Fondation pour le Logement de Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre).

3.8.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux des ressources, des statuts d'occupation, ...) via une diversification de l'offre de logements, et mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, ...).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité ;
- Renouveler et encourager la mixité sociale sur les secteurs OPAH-RU ;
- Renforcer la production d'une offre à loyers maîtrisés ;
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et personnes à mobilité réduite etc.

L'évaluation du volet Social se fera selon les indicateurs de résultat suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ;

- Nombre de ménages accompagnés ;
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées ;
- Sorties d'insalubrité traitées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Dans le périmètre ACV, deux grandes familles de typologie sont repérées ; des typologies du patrimoine ancien et des typologies plus récentes (pavillon ou maison de faubourg). Les typologies anciennes vont d'avantage se trouver en centre-bourg. Le périmètre ACV est fortement marqué par des enjeux patrimoniaux car ce dernier se trouve dans sa globalité dans le secteur aux abords de monuments historiques soumis aux regards de l'Architecte des Bâtiments de France. Cela implique d'avoir une cohérence paysagère lors de rénovations et de modifications esthétiques (opération façade par exemple).

La commune de Castelsarrasin possède une réelle qualité patrimoniale dont la préservation et la mise en évidence pourra se traduire par la qualité des rénovations, notamment énergétiques et de façades sur le périmètre de l'OPAH-RU (périmètre ACV).

L'équipe de suivi-animation, en étroite collaboration avec les élus, les techniciens et les services des Bâtiments de France, portera donc une attention particulière à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité. A ce titre le bâti relevant d'enjeux patrimoniaux sera réhabilité en concertation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine, notamment les ABF.

Sur le plan environnemental, l'OPAH-RU favorisera la reconquête de l'habitat en centre ancien allant dans le sens :

- D'une consommation limitée des espaces non bâtis grâce à la reconstruction de la ville sur la ville, gage d'un développement urbain au sein de l'enveloppe actuelle ;
- D'une maîtrise du développement urbain, dans une logique de limitation des déplacements, afin de favoriser la proximité par rapport aux services, commerces et emplois.

Ce volet s'inscrit aussi dans le cadre de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui incite les municipalités à limiter leur consommation foncière en extension du tissu bâti en les invitant à regarder davantage du côté de la rénovation du parc de logement existant. Les travaux de lutte contre la précarité énergétique contribueront également à une limitation de la consommation énergétique du parc de logements anciens.

Une aide financière forfaitaire incitative de 5 000 € par ravalement sera proposée aux propriétaires. Ce volet reprendra l'opération façades déjà déployée par la commune depuis de nombreuses années et viendra l'amplifier (enveloppe annuelle accrue). L'octroi des primes sera en outre davantage motivé par l'implication du propriétaire à effectuer des travaux d'économie d'énergie sur le reste du logement et à présenter un état du logement décent propre à l'habitation des personnes (voir le règlement relatif aux financements proposés dans le cadre de l'OPAH-RU – article 5).

3.9.2 Objectifs

Opération façade (dont opération majorée)	70
TOTAL	70

L'évaluation du volet Patrimoine se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Nombres de façades rénovées ;

- Nombre de logements réhabilités situés aux abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables ;
- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Gain énergétique après travaux.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU participera à la revitalisation économique et au développement territorial à travers son intervention multi scalaire.

L'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces nouveaux marchés de travaux ne pourront être délocalisés et auront alors des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi local.

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative et de propriétaires occupants accédant à la propriété constituera un afflux de population dans ces quartiers. Ce réinvestissement du centre ancien contribuera à redynamiser les commerces et services de proximité en constituant des nouveaux débouchés pour des commerçants et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité de ces quartiers. L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans et commerçants locaux à ces enjeux.

L'OPAH-RU sera un facteur de dynamisme démographique pour le secteur concerné. En sortant de la vacance un nombre significatif de logements et en ramenant ainsi des habitants en centre-ville, l'opération contribuera à dynamiser le tissu commercial actif au sein du périmètre. Outre les effets positifs sur le commerce en cœur de ville, des retombées économiques, en particulier sur les filières artisanales ainsi que sur l'ensemble de l'écosystème local, sont attendues avec l'opération en raison du volume de travaux générés.

Sur le volet économique/commercial et développement territorial, les objectifs sont les suivants :

- Soutenir l'activité commerciale et les services de proximité ;
- Conforter la filière artisanale locale.

L'évaluation du volet Économique se fera selon les indicateurs de résultats suivants :

- Variation du nombre de services et de commerces implantés sur le territoire et en particulier sur le périmètre de l'opération ;
- Nombre d'implantation de commerces de proximité en centre-ville, dont la nature sera à préciser ;
- Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales du bâtiment ainsi que les indicateurs de consommation dans les établissements commerciaux : montants de travaux engagés dans le cadre de l'opération (renseignés dans l'outil de suivi), éventuelles enquêtes auprès des commerçants et autres retours terrain à proposer.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-RU a pour objectifs d'accompagner un maximum de 269 dossiers, toutes thématiques confondues, répartis comme suit :

Sur les thématiques de droit commun (rénovation énergétique, adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap, logement décent), 140 dossiers :

- **95 logements occupés par leur propriétaire ;**
- **45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.**

A cela s'ajoutent les subventions de la commune sur les thématiques de renouvellement urbain (façades et sortie de vacance), 125 dossiers :

- **55 primes « sortie de vacance » pour des logements en situation de vacance structurelle (vacant depuis plus de deux ans).**
- **70 primes à la rénovation des façades, intégrant ainsi l'opération façades précédemment déployée par la ville depuis de nombreuses années et l'amplifiant.**

A cela s'ajoute :

- Un travail de repérage et de veille sur 4 copropriétés, ne donnant, dans un premier temps, lieu à aucun accompagnement financier de la part de la collectivité ou de ses partenaires.
- L'intégration du dispositif de Lutte contre l'Habitat Indigne, auparavant piloté par le CCAS via un marché confié à Soliha depuis 2021. Ce dispositif est ainsi pleinement intégré à la gouvernance de l'OPAH-RU, dont le CCAS est partie-prenante.

L'objectif est de prendre en charge 110 situations sur les 5 ans d'opération.

Le tableau ci-dessous renseigne les objectifs de l'opération par thématique, mis en perspective avec les besoins identifiés à travers l'étude pré-opérationnelle ainsi qu'avec les aides financières proposées par les deux collectivités :

Thématiques de l'opération		Besoins identifiés	Objectifs (nombre de dossiers)	Objectifs (moyenne/an)	Montant des primes de la commune	Montant des primes de Terres des
Propriétaires occupants	Energie : "Ma Prime Rénov parcours accompagné"	185	40	8	1 500 €	650 €
	Autonomie/adaptation : "Ma Prime Adapt"	103	45	9	1 500 €	650 €
	Logement décent (travaux lourds) : "Ma Prime Logement Décent"	15	10	2	5 000 €	2 000 €
	Total PO	303	95	19		
Propriétaires bailleurs	Energie : "Ma Prime Rénov parcours accompagné"	263	22	4	1 500 €	650 €
	Energie : "Habiter Mieux"		8	2	1 500 €	650 €
	Logement décent (travaux lourds) : "Ma Prime Logement Décent"	25	15	3	5 000 €	2 000 €
	Total PB	288	45	9		
Propriétaires occupants et/ou bailleurs	Façades	115	70	14	5 000 €	
	Sortie de vacance	358	55	11	6 000 €	
	Copropriétés	12	4	1		
Total général		1076	269	53		
Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)		110	110	22		

Le règlement en annexe précise les notions de projet, de logement et expose les modalités ainsi que les conditions d'attribution des primes de la commune et de la communauté de communes.

Projet Habitat&Humanisme :

Souhaitant s'implanter sur Castelsarrasin, l'association Habitat&Humanisme porte un projet d'habitat social en cœur de ville depuis fin 2023 et prévoit de le mettre en œuvre grâce à l'OPAH-RU dès 2026.

Le projet consiste à créer 8 logements d'insertion de type T1 et T2 pour des publics variés (personnes âgées aux revenus très modestes, jeunes salariés, familles monoparentales etc.) dans une ancienne maison bourgeoise située au 29 rue de la République. Le site comprend deux parcelles cadastrales : la maison en question, d'une superficie de XX m² ainsi qu'une maison adjacente plus petite de X m², équipée d'un garage et agrémentée d'un jardinet donnant sur la rue. L'association a prévu d'affecter un local propre à son fonctionnement et à l'accompagnement des personnes logées.

Pour Habitat&Humanisme, qui aura la maîtrise d'ouvrage, cela implique de réaliser d'importants travaux de rénovation et de transformation intérieure du bâtiment, actuellement structuré comme une habitation familiale unique. Les aides financières de l'OPAH-RU sont donc apparues comme étant indispensables à l'équilibre financier de l'opération et donc à sa réalisation. La maîtrise foncière préalable est déjà en cours étant donné que les deux parcelles ont été acquises par préemption et achat à l'amiable en juillet 2024 et avril 2025 par l'Établissement Public Foncier à travers la convention pré-opérationnelle signée avec la commune. Le bien en question est ainsi réservé pour un rachat par la foncière d'Habitat&Humanisme fin 2025 ou début 2026.

Le projet sera réalisé à travers une maîtrise d'ouvrage d'insertion, ce qui permettra à l'association d'être éligible à des financements de l'ANAH différents des aides aux particuliers proposée dans le cadre de l'OPAH-RU et plus avantageuses que celles-ci en termes de subvention au m² et du maximum de superficie subventionnable.

Objectifs de réalisation de la convention (par dispositifs de l'ANAH)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Nombre de logements PO*	4	19	19	19	19	15	95
Dont MaPrimeLogementDécent	0	2	2	2	2	2	10
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	2	8	8	8	8	6	40
Dont MaprimeAdapt*	2	9	9	9	9	7	45
Nombre de logements PB*	2	9	9	9	9	7	45
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	1	5	5	5	5	1	22
Dont Habiter Mieux	0	1	2	2	2	1	8
Dont MaPrimeLogementDécent	1	3	3	3	3	2	15

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Par l'addition des engagements budgétaires des 5 partenaires financiers de l'opération, le budget général prévisionnel de l'opération est estimé à **5 818 013 €**.

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 4 149 273 € pour 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	2025 (2 mois)*	2026	2027	2028	2029	2030 (10 mois)*	Total
Total des engagements	138 309 €	829 855 €	829 855 €	829 855 €	829 855 €	691 545 €	4 149 273 €
Dont aides travaux	130 987,5 €	785 925 €	785 925 €	785 925 €	785 925 €	654 937,5 €	3 929 625 €
Dont ingénierie part fixe (50%)	6 656 €	39 936 €	39 936 €	39 936 €	39 936 €	33 280 €	199 680 €
Dont ingénierie part variable (5%)	666 €	3 994 €	3 994 €	3 994 €	3 994 €	3 328 €	19 968 €

**estimatif proratisé, susceptible d'être inférieur ou supérieur selon la disponibilité de l'enveloppe et les résultats annuels de l'opération.*

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Le règlement d'attribution des aides de la commune est en annexe de la présente convention.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 399 000 € sur 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	2025 (2 mois)*	2026	2027	2028	2029	2030 (10 mois)*	Total
Total des engagements avant subventions	46 633 €	279 800 €	279 800 €	279 800 €	279 800 €	233 166 €	1 399 000 €
Dont aides aux travaux	32 500 €	195 500 €	195 500 €	195 500 €	195 500 €	162 500 €	977 500 €
Dont reste à charge ingénierie (suivi-animation)	2 662 €	15 974 €	15 974 €	15 974 €	15 974 €	13 312 €	79 872 €

**estimatif proratisé, susceptible d'être inférieur ou supérieur selon la disponibilité de l'enveloppe et les résultats annuels de l'opération.*

L'engagement budgétaire prévisionnel de la commune se décompose de la manière suivante, sur 5 ans :

- Primes complémentaires aux aides de l'ANAH (thématiques de droit commun) : 297 500 €
 - Primes sur les thématiques de travaux de renouvellement urbain : 680 000 €
 - Suivi-animation (traitement des dossiers, communication, animation) : 399 360 €
 - Conventonnement ADIL : 22 140 €
- Total : 1 399 000 € avant subventions (80% du suivi-animation).

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

- ❖ La Communauté de Commune de Terres des Confluences, intervient en complément des aides aux travaux de l'Anah et de celle de la commune de Castelsarrasin dans l'optique de réduire autant que faire se peut le reste à charge pour les propriétaires.
- ❖ Midi Habitat intervient dans le préfinancement des subventions publiques sans intérêt pour les propriétaires occupants.
- ❖ La Banque des Territoires participe au financement de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du coût du suivi-animation.

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

- La communauté de communes Terres des Confluences s'engage dans l'opération jusqu'au 31 juillet 2027 à hauteur de **49 900 €** pour cette durée (21 mois), selon l'échéancier suivant :

	2025 (2 mois)*	2026	2027 (7 mois)*1	Total 21 mois*2	Total prévisionnel 24 mois
Total des engagements	4 158 €	24 950 €	14 554 €	43 662 €	49 900 €
Dont aides travaux	4 158 €	24 950 €	14 554 €	43 662 €	49 900 €

*1 : estimatif proratisé, susceptible d'être inférieur ou supérieur selon la disponibilité de l'enveloppe et les résultats annuels de l'opération.

*2 : La participation de Terres des Confluences est prévue sur 21 mois en raison du décalage de calendriers entre l'OPAH et l'OPAH-RU.

Les modalités d'un éventuel engagement de l'EPCI au-delà du 31 juillet 2027 seront définies le moment venu par avenant à la présente convention.

- Midi Habitat s'engage dans l'opération à hauteur de cent vingt mille (**120 000**) euros à compter de la date de signature de cette convention et ce, jusqu'au 31 décembre 2026.

- La Banque des Territoires s'engage sur toute la durée de l'opération à hauteur de **100 400 €** pour 5 ans, selon l'échéancier suivant

	2025 (2 mois)*	2026	2027	2028	2029	2030 (10 mois)*	Total
Total des engagements	3 328 €	19 968 €	19 968 €	19 968 €	19 968 €	16 640 €	99 840 €
Dont ingénierie part fixe	3 328 €	19 968 €	19 968 €	19 968 €	19 968 €	16 640 €	99 840 €

*estimatif proratisé, susceptible d'être inférieur ou supérieur selon la disponibilité de l'enveloppe, le choix de l'opérateur et les résultats annuels de l'opération.

Article 6 – Engagements complémentaires

Modalités d'intervention de la SACICAP MIDI HABITAT :

Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Castelsarrasin

Il est rappelé que les SACICAP, créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006, ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions Sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

En application de cette loi, la convention du 19 Juin 2018 et celle du 24 janvier 2023, passées entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. MIDI HABITAT intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de ses Missions Sociales.

L'intervention de MIDI HABITAT prendra la forme du préfinancement des aides publiques sans intérêt.

MIDI HABITAT s'engage à affecter une enveloppe globale de cent vingt mille (120 000) euros à compter de la signature de cette convention et ce, jusqu'au 31 décembre 2026 inclus, à due concurrence de l'utilisation progressive constatée par la mise en place de préfinancements des subventions publiques aux bénéficiaires entrant dans le cadre des Missions Sociales.

Les Missions Sociales consenties dans le présent cadre conventionnel sont exclusivement réservées aux propriétaires occupants.

MIDI HABITAT s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des avances « Missions Sociales ».

Eligibilité :

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de MIDI HABITAT, les populations concernées devront être bénéficiaires, dans le cadre d'une politique nationale et/ou locale en faveur du logement des populations modestes et très modestes, d'une aide de l'Etat, d'une collectivité locale, ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) concernant notamment :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- la sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé,
- l'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationales et/ou locales du logement,
- l'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'adaptation du logement aux personnes handicapées.

Les dispositifs de financement des Missions sociales :

1- Dispositif de préfinancement des subventions

La SACICAP MIDI HABITAT, ou l'organisme désigné par cette dernière, consent à avancer les subventions et à les verser à ou aux entreprise(s) qui aura(ont) réalisé les travaux ou aux mandants sur fourniture de facture(s) acquittée(s), aux conditions suivantes :

- **Avance sans intérêt et sans frais (assurance, garantie, dossier)**

Le déblocage du financement « Missions Sociales » pourra être effectué dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subvention, aides, prêts...) prévus pour financer l'opération, après obtention d'une confirmation écrite assurant la SACICAP MIDI HABITAT qu'elle devient mandataire de ladite subvention.

Les propriétaires occupants mandatent la SACICAP MIDI HABITAT, ou tout autre organisme qu'elle aura désigné, pour qu'elle perçoive directement pour leur compte le montant de l'ensemble des subventions préfinancées.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées à la SACICAP MIDI HABITAT sera égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance. Si le montant de l'avance versée est inférieur au montant de ou des subventions effectivement perçue(s), la SACICAP MIDI HABITAT s'engage à rembourser le propriétaire dans les 2 mois qui suivent la perception des fonds.

Le déblocage du financement « Missions Sociales » nécessaire au projet, par la SACICAP MIDI HABITAT, ou de toute société qu'elle substituera, dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subventions, aides, prêts...) est prévu pour financer l'opération sur présentation de factures des travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra s'assurer à tout moment de la bonne exécution des travaux.

En cas de difficultés rencontrées pour recouvrer les sommes dues, une action commune avec l'ensemble des signataires de cette convention sera intentée afin d'obtenir le remboursement de l'avance des subventions dans leur intégralité.

- **Les Ménages bénéficiaires**

Les bénéficiaires sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants, qui sont reconnus comme « Ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, CAF, MSA, des collectivités locales et partenaires du présent contrat.

Les bénéficiaires devront remplir les fiches de renseignements, la procuration et joindre les justificatifs correspondants, cette liste n'étant pas limitative, d'autres documents peuvent être demandés.

- **Engagement du bénéficiaire :**

En contrepartie de l'engagement de financement de la SACICAP MIDI HABITAT, le bénéficiaire de l'avance « Missions Sociales » s'engage à :

- I. Donner procuration à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte, afin de rembourser le montant de l'avance « Missions Sociales » correspondant au financement des travaux dans l'attente du déblocage des aides et/ou subventions.
- II. Faire effectuer les travaux prévus dans les devis transmis pour sa demande d'avance « Missions Sociales ».

- **Engagement de l'Anah :**

En cas de financement de l'avance de subventions, l'Anah s'engage à faire le nécessaire pour un déblocage rapide du montant des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT ou au prestataire qu'elle aura désigné. Ce versement aura lieu sur présentation d'une procuration du bénéficiaire, désignant la SACICAP MIDI HABITAT, ou le prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte.

A noter que le versement des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura

désigné, ne pourra avoir lieu qu'après la réalisation des travaux et la fourniture à l'Anah par le bénéficiaire des justificatifs permettant le déblocage des subventions.

- **Gestion :**

La SACICAP pourra confier la gestion de ses prêts « Missions Sociales » au titre de cette convention à un prestataire externe. Dans ce cas, il interviendra pour le compte de la SACICAP MIDI HABITAT auprès du bénéficiaire pour percevoir le remboursement du prêt, assurer le suivi et la gestion du prêt « Missions Sociales ». La SACICAP pourra toutefois à tout moment désigner un nouveau prestataire de gestion sans nouvelle information ou préavis dès lors que des prestations similaires seront assurées.

2- Révision de l'engagement financier de la SACICAP MIDI HABITAT

Si l'évolution du contexte budgétaire de la politique en matière de Missions Sociales de la SACICAP MIDI HABITAT le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'intervention de la SACICAP MIDI HABITAT dans le cadre de ses Missions Sociales dans la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra se retirer de cette convention, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas la SACICAP MIDI HABITAT de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

En tant que maître d'ouvrage, la commune de Castelsarrasin assure le pilotage de l'OPAH-RU et de ses différentes instances :

- Comité de pilotage : annuel.
- Comité technique : biennuel.
- Commissions : LHI : 6 par an.
- Réunions d'avancement/points d'étape : mensuelle.

Les comités de pilotage seront composés des signataires de la convention ainsi que de partenaires pertinents et utiles au bon déroulement de l'OPAH-RU :

En présentiel

- D'un petit groupe d'élus référents de la Commune et de Terres des Confluences ;
- Des agents, issus des deux collectivités, impliqués dans l'opération ;
- Des agents du CCAS concernés ;
- De l'équipe dédiée par l'opérateur ;
- Des services de l'Etat (DDT, ANAH, ABF etc.) ;
- Des services du Conseil Départemental instructeurs des aides de l'ANAH ;
- Du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ;
- De l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;
- De la Banque des territoires ;
- De l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL82) ;
- Du groupe Midi Habitat ;
- D'Action Logement.

Les comités de pilotage seront dédiés au bilan annuel de la mise en œuvre de l'opération ainsi qu'à la prise de décision quant aux orientations à donner à l'opération (avenants éventuels etc.).

Les comités techniques seront composés :

En présentiel

- Des agents, issus des deux collectivités, impliqués dans l'opération ;
- De l'équipe dédiée par l'opérateur ;
- De l'ANAH ;
- Des services de l'Etat (DDT, ABF etc.) ;
- Des services du Conseil Départemental instructeurs des aides de l'ANAH ;
- Du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ;
- De l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;
- De la Banque des territoires ;
- De l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL82) ;
- Du groupe Midi Habitat ;
- D'Action Logement.
- De toute personne dont les collectivités estimeront la participation nécessaire en fonction des thématiques abordées.

Les comités techniques se chargeront du suivi opérationnel et de l'accompagnement du travail du prestataire, ainsi que de la préparation des réunions du comité de pilotage.

Les commissions LHI/habitat très dégradé auront lieu tous les deux mois (six fois par an). Leur composition pourra varier en fonction des situations et dossiers traités :

En présentiel ou en visioconférence :

Présence systématique :

- Des agents, issus des deux collectivités, impliqués dans l'opération ;
- De l'équipe dédiée par l'opérateur ;
- Des agents du CCAS concernés (permis de louer notamment) ;
- De l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL82) ;

Présence à une commission sur trois :

- Des services de l'Etat concernés : DDT, PDLHI.
- Des élus concernés de la commune : M. le Maire et/ou son adjointe vice-présidente du CCAS.

Ces commissions seront des instances d'interopérabilité entre les services de la collectivités concernés et avec les partenaires. Elle se chargeront de traiter les cas liés à l'habitat indigne et d'y apporter des solutions.

Les réunions d'avancement/points d'étape auront lieu mensuellement et seront composés :

En présentiel

- Du directeur générales services de la collectivité ;
- Du chef de projet ACV ;
- De l'équipe dédiée par l'opérateur ;
- Toute personne nécessaire en fonction des sujets à l'ordre du jour.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique. Celui-ci devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires ;

- L'application de la réglementation ANAH ;
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- L'appui à la maîtrise d'ouvrage dans des dispositifs lourds de type RHI/THIRORI ;
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- La conduite de diagnostics techniques et Immobiliers ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap ;
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement.
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de restructuration d'îlots, curetage.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Conformément au cahier des charges du marché public qui sera passé avec le prestataire du suivi-animation, les missions seront les suivantes :

- Mise en place d'un outil de suivi efficient et collaboratif, associant l'opérateur, la maîtrise d'ouvrage et, le cas échéant, les partenaires ;
- Mise en place d'un *modus operandi* facilitant les interactions entre les acteurs du programme ;
- Actions d'animation, d'information et de communication ainsi que de sensibilisation des propriétaires et des milieux professionnels ;
- Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
- En lien avec la maîtrise d'ouvrage, coordination des parties-prenantes de l'opération ;
- Respect de l'intégralité des missions de Mon Accompagnateur Rénov' à compter du 1er janvier 2024 ;
- Diagnostic : technique ; social et juridique ; proposition de stratégies et d'outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ;
- Travail de veille et de prospection sur le repérage des copropriétés fragiles et des logements vacants et/ou insalubres ;
- Conseil aux collectivités sur l'habitat dégradé et accompagnement à la mise en place des procédures habitat ;

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les partenaires sur l'état d'avancement de l'opération et assurer le suivi, reporting et bilan de l'OPAH-RU.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation articulera son action avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- L'opérateur du pacte territorial France Rénov' ;
- Les services compétents en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne, et notamment la participation aux commissions LHI le cas échéant ;
- Les services compétents en matière de qualité architecturale, et notamment mise en place d'une commission façades ;
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

Cette coordination sera mise en place par l'intermédiaire du comité de pilotage défini précédemment.

Le circuit type d'un dossier est le suivant :

1. **Prise de contact entre le pétitionnaire et l'opérateur de l'OPAH-RU**, soit par une démarche d'aller-vers (courrier officiel, réunion publique ou évènement organisé par la collectivité), soit par sollicitation de la part du pétitionnaire (par téléphone, mail ou lors d'une permanence physique).
2. **Prise de rendez-vous et établissement d'un diagnostic par l'opérateur** : technique ; social et juridique ; proposition de stratégies et d'outils adaptés pour mettre en œuvre le projet du pétitionnaire (préconisations de travaux, dispositifs fiscaux, présentation des aides financières aux travaux et vérification de l'éligibilité du projet à ces aides).
3. **Constitution du/des dossier(s) par l'opérateur** qui veillera à sa complétude et l'enverra aux services instructeurs de l'ANAH, de la commune et de la communauté de communes (en fonction des besoins du dossier). L'opérateur fera également le lien avec les différents interlocuteurs potentiels au regard du projet de travaux (UDAP etc.).
4. **Instruction successive du/des dossier(s) par les différents services instructeurs selon l'ordre de complémentarité des aides** : ANAH en premier, puis commune et communauté de communes.
 - Validation par le service instructeur de l'ANAH : octroi de la subvention ANAH puis déblocage de l'éligibilité aux primes des collectivités (pour les primes de droit commun).
 - Absence de validation : rectifications à apporter (dossier incomplet ou conditions non respectées), possibilité de redéposer une fois les rectifications apportées, le délai étant de la responsabilité du pétitionnaire.
5. **Réalisation des travaux par le pétitionnaire**, selon le plan établi dans le dossier.
6. **Vérification de la conformité des travaux réalisés** par l'opérateur au moyen d'une visite de contrôle.
7. **En cas de travaux conformes, constitution du dossier de demande de paiement** par l'opérateur à partir des éléments demandés par les services instructeurs et fournis par le pétitionnaire (RIB, justificatifs etc.)
En cas de travaux non conformes constatés, la part des travaux ne l'étant pas est retirée de l'assiette de dépenses subventionnable. Les montants des subventions sont alors ajustés.
8. **Versement des différentes aides** (en fonction du dossier) sur le compte bancaire du bénéficiaire.

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Plus globalement, au terme de chaque année d'opération, soit en novembre ou décembre de l'année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard des indicateurs suivants :

- L'évolution du nombre de logements vacants ;
- L'évolution de la part des propriétaires occupants ;
- L'évolution du nombre de résidences principales.

Sur le volet urbain :

- Mise en cohérence des projets d'aménagement public avec la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU et dialogue entre la collectivité et l'opérateur.
- Nombre d'aménagements d'espaces publics réalisés au cours de l'opération et nature de ces aménagements.

Sur le volet foncier :

- Nombre de projets sur les immeubles identifiés ;
- Nombre d'acquisitions engagées par la commune ;
- Nombre de procédures coercitives mises en place.

Sur le volet immobilier :

- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements vacants subventionnés ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux.
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'un financement par Action Logement
- Nombre d'opérations de requalification à l'îlot soutenues ou portées par la collectivité.

Rappel de l'objectif : primes sortie de vacance : 55 primes/5 ans, soit 11/an.

Sur le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition

selon le type de loyer pratiqué après travaux ;

- Efficience des modalités de traitement utilisées.

Rappel de l'objectif : - nombre de dossiers PO logement décent : 10/5 ans, soit 2/an.

- nombre de dossiers PB logement décent : 15/5 ans, soit 3/an.

Sur le volet copropriétés :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Types de travaux réalisés et montants des travaux réalisés ainsi que les coûts de réhabilitation ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndicats reçus en permanence ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel).

Rappel de l'objectif : nombre de copropriétés à accompagner : 4 copropriétés/5 ans, soit 11/an.

Sur le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique :

- Actions de mobilisation réalisées ;
- Sources du repérage des ménages ;
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements qui auront fait l'objet d'une visite et d'une évaluation par l'opérateur ;
- Nombre et caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé ;
- Nombre de logements Ma Prime Renov' en périmètre OPAH-RU
- Évaluation des gains énergétiques réalisés ;
- Coût moyen des travaux par logement (par type de travaux) et financements sollicités (montants demandés et financeurs).

Rappel de l'objectif : nombre de dossiers PO énergie : 40/5 ans, soit 8/an.

Nombre de dossiers PB énergie : 30/5 ans, soit 6/an.

Sur le volet travaux pour le maintien de l'autonomie dans l'habitat :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation ;
- Montant des travaux réalisés.

Rappel de l'objectif : nombre de dossiers PO adaptation : 45/5 ans, soit 9/an.

Sur le volet social :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ;
- Nombre de ménages accompagnés ;
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées ;
- Sorties d'insalubrité traitées.

Sur le volet patrimonial et environnemental :

- Nombres de façades rénovées ;
- Nombre de logements réhabilités situés aux abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables ;
- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Gain énergétique après travaux.

Sur le volet économique et développement territorial :

- Variation du nombre de services et de commerces implantés sur le territoire et en particulier sur le périmètre de l'opération ;
- Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales du bâtiment ainsi que les indicateurs de consommation dans les établissements commerciaux.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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.

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.

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.

En fonction du résultat, les modalités de travail pourront être révisées de manière à améliorer l'efficacité du dispositif :

- 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, soit avant le 31/12/2030.

Ce rapport devra à minima :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse ;
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De l'ensemble des investissements publics réalisés sur la durée d'opération.
 - De l'impact environnemental : réduction des consommations d'énergie liée aux performances thermiques et énergétiques des logements rénovés.
 - De l'impact social : amélioration du confort d'usage des logements et de qualité de vie pour les habitants.
 - De l'impact économique sur le territoire : retombées générées par l'ensemble des travaux réalisées en conséquence directe et indirecte de l'OPAH-RU.
 - De l'impact urbain : nombre de nouveaux habitants sur le périmètre d'opération.
- 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 ;
- 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 éventuelle poursuite des actions.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

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 et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique. Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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 de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI (Pôle communication, coordination et relations institutionnelles) de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent

à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Règles relatives aux autres partenaires :

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage devra apporter un appui sur la stratégie de communication définie préalablement par la commune de Castelsarrasin. À ce titre, une campagne de communication globale et une campagne de communication ciblée devra être mise à œuvre.

La communication globale s'articulera, d'une part, autour d'évènements de concertation prévus annuellement, sous forme de réunions publiques dont l'Assistance devra développer et organiser les modalités d'interaction avec les habitants, en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage.

D'autre part, la production de supports de communication, qui seront utilisés de manière récurrente pendant toute la durée d'application du dispositif, sera demandée. Il sera notamment exigé la production d'un kakémono à partir de la charte graphique communale, qui sera affiché lors des rencontres physiques (réunions publiques et permanences) à des fins d'information et de sensibilisation des habitants, et une vidéo promotionnelle du dispositif d'une durée à définir, destinée à être publiée en ligne, notamment sur le site internet de la commune.

La communication ciblée portera tout d'abord sur la production de supports multiples à destination des habitants en fonction de la typologie occupationnelle et des désordres pressentis dans les logements du périmètre opérationnel, et notamment de flyers visant à toucher les propriétaires sur les éléments qui pourraient les concerner. Une campagne de boîitage spécifique sera organisée en croisant les données recueillies au stade de l'étude pré-opérationnelle, et une déambulation urbaine des intervenants de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage.

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage devra également mettre en œuvre une méthodologie de travail pour une campagne pro-active à destination propriétaires identifiés au sein des îlots prioritaires repérés dans l'étude pré-opérationnelle. L'opérateur lauréat du programme devra ainsi faire preuve d'organisation, de savoir-faire et de pédagogie pour entrer en contact avec les propriétaires et les informer sur le dispositif et les aides attachées, de manière à renforcer au maximum les leviers incitatifs.

L'accueil du public se fera au moyen de permanences physiques récurrentes selon une périodicité mensuelle ou bimensuelle.

La Maîtrise d'Ouvrage et l'Opérateur veilleront à la bonne information des administrés sur les créneaux, modalités et finalités de ces rencontres. Un accueil dématérialisé sera mis en place, de manière à établir un lien facile entre les candidats au programme et les intervenants de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage.

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. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah du 01/11/2025 au 31/10/2030.

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 indications de résultat et des consommations de crédits), 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.

Article 12 - Contentieux

En cas de litige né de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution des engagements pris dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant toute procédure contentieuse.

En l'absence de résolution amiable, les parties conviennent d'un commun accord que le contentieux relèvera de la compétence exclusive du tribunal administratif territorialement compétent.

Il est précisé que le droit applicable à la présente convention est le droit français.

Fait en 8 exemplaires à Castelsarrasin, le 18 septembre 2025.

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, le Président du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne, en tant que délégué ;

Pour la Commune de Castelsarrasin ;

Pour la Communauté de Communes Terres des Confluences ;

Pour la Banque des Territoires ;

Pour l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Pour Action Logement ;

Pour la SACICAP Midi Habitat ;

Pour l'Agence Départementale d'Information sur le Logement.

ANNEXES

Annexe 1 : Récapitulatifs des dossiers accompagnés (nombre de dépôt de dossiers)

Les objectifs globaux sont d'accompagner 269 dossiers maximum, répartis comme suit :

- 140 dossiers, propriétaires occupants + propriétaires bailleurs, sur les thématiques de droit commun : énergie, autonomie/adaptation, logement décent.
- 125 dossiers, propriétaires occupants + propriétaires bailleurs, sur les thématiques de renouvellement urbain : façades et sortie de vacance.
- Repérage des copropriétés en difficulté : 4 dossiers potentiels.

Le volet LHI se compose d'un objectif de 110 dossiers sur 5 ans, selon les estimations du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Annexe 2 : détail des voies et adresses comprises dans l'OPAH-RU :

Le périmètre d'opération compte en tout 2054 logements (source : étude pré-opérationnelle), dont 1186 potentiellement concernés par les aides de l'OPAH-RU. Sans précisions apportées au niveau de la voie, toutes les adresses sont automatiquement comprises dans le périmètre.

- Boulevard Louis Sicre : toutes les adresses ;
- Boulevard du 22 septembre 1792 : toutes les adresses ;
- Boulevard Marceau Faure : toutes les adresses ;
- Boulevard du 14 juillet : toutes les adresses ;
- Boulevard de la République : toutes les adresses ;
- Boulevard du 4 septembre 1870 : toutes les adresses ;
- Boulevard Pierre Flamens : toutes les adresses ;
- Boulevard Sanguinenc : toutes les adresses.

- Avenue Léon Brun : toutes les adresses ;
- Avenue Jean-Moulin : toutes les adresses ;
- Avenue de Courbieu : du n°1 au n°33bis ;
- Avenue du Maréchal Juin ;
- Route de Toulouse : du n°1 au n°18 ;
- Avenue du Maréchal Leclerc : du n°1 au n°37 ;
- Avenue du Général De Gaulle ;
- Allée de Verdun.

- Place de la Liberté ;
- Place Omer Sarraut ;
- Place des Belges ;
- Place Gaston Benac ;
- Place des deux chênes ;

- Rue de la République ;
- Rue Edouard Herriot ;
- Rue de la Passerelle ;
- Côte des Charretiers ;
- Rue Paul Descazeaux ;
- Rue de la Révolution ;
- Rue du Collège ;

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Rue du Soleil ;
- Rue des Ecoles ;
- Rue de la Justice ;
- Rue de l'Union ;
- Rue du Devoir ;
- Rue des Fleurs ;
- Rue de l'Amitié ;
- Rue Antonin Delzers ;
- Rue de la Paix ;
- Rue des Charrons ;
- Impasse des Charrons ;
- Rue de l'Egalité ;
- Rue de la Fraternité ;
- Rue de la Vigilance ;
- Rue de la Renaissance ;
- Rue de l'Hospitalité ;
- Rue du Commandant Châtinières ;
- Rue de la Surveillance ;
- Rue de l'Industrie ;
- Rue du Commandant Defraux ;
- Rue Louis Braille ;
- Rue Faustin Cayrou ;
- Rue Neuve des Capucins ;
- Rue Roger Alphonsy ;
- Rue de l'Ormeau ;
- Rue de l'Indépendance ;
- Ruelle Saint-Jean ;
- Rue du Chanoine Bessac ;
- Rue Joseph Flamens ;
- Rue de Varsovie ;
- Rue des Arts ;
- Rue du Dévouement ;
- Rue de la Solitude ;
- Rue des Vieux Fossés ;
- Rue de la Discrétion ;

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Rue de la Mouline : n°29, 57, 83.
- Rue du Gaz : toutes les adresses sauf le 12 ;
- Rue des Castors ;
- Rue du 19^{ème} siècle : uniquement les n° pairs ;
- Rue du Docteur Pottevin : toutes les adresses sauf les n°1, 1bis et 3.
- Rue de la Trompe : n°1, 3, 7, 9 et 11 ;
- Rue du 8 mai 1945 : toutes les adresses sauf les n°6bis, 8, 10, 12, 14, 16, 18 ;

- Chemin de Ducau ;
- Chemin de ronde ;
- Chemin des deux ponts : n°2, 8, 10 ;
- Quai de la Brunette.

Annexe 3 : Règlement d'attribution des primes des collectivités :

Document à part.

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL