



OPAH renouvellement urbain n°2

du centre ville de Lunel

du 2011-2015

CONVENTION
MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN (O.P.A.H. R.U.) n°2
SUR LE CENTRE ANCIEN DE LUNEL

Entre :

La Ville de Lunel, maître d'ouvrage de l'Opération, représentée par son Maire, Monsieur Arnaud, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2010.

Le Département de l'Hérault, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) représenté par le Président du conseil général de l'Hérault, André Vezhinet, dûment habilité par délibération en date du 21 novembre 2005.

Le Département de l'Hérault représenté par son Président André Vezhinet, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente en date du 13 Décembre 2010.

Vu,

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

La loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998,

La loi solidarité et au renouvellement urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et notamment son article 185,

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

L'instruction de l'Anah du 12 juillet 2005 relative aux aides à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat.

Le règlement de l'Agence Nationale de l'Habitat approuvé par arrêté interministériel du 17 octobre 2006 (JO du 31 octobre 2006) et entré en vigueur à compter du 1er novembre 2006,

La délibération de l'Agence Nationale de l'Habitat du 12 mai 2009 modifiant son règlement général et approuvée par arrêté ministériel du 2 octobre 2009 (JO du 11 octobre 2009),

La convention de délégation de compétences des aides à la pierre du 30 janvier 2006 conclue entre le Département de l'Hérault et l'Etat, et ses avenants.

La convention de gestion des aides à l'habitat privé du 30 janvier 2006 conclue entre l'Anah et Département de l'Hérault, et ses avenants

Les priorités de la Commission Locale de l'Habitat définies par la Commission locale de l'Anah (CLAH) du 20 mai 2010

Il a été exposé ce qui suit :

Une étude préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été lancée par la Ville de Lunel afin d'évaluer les besoins et le potentiel de réhabilitation sur le centre ville et ainsi d'apprécier la pertinence d'une opération d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain. Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de continuer l'action de lutte contre l'habitat indigne ainsi que le processus de requalification du centre ancien engagé par la Ville. Les problématiques mises en évidence dans la phase diagnostic plaident pour la mise en place d'un dispositif proche de la précédente OPAH RU.

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic

• **Un habitat « indigne » encore présent sur le centre ancien**

Selon Filocom, les logements « potentiellement indignes » sont au nombre de 652 sur les sections cadastrales étudiées. Ils se situent principalement dans le centre historique. Le taux le plus élevé de « logements potentiellement indignes » (42 %) concerne la section AX, c'est-à-dire au Sud Est de la rue Libération. Le repérage de terrain confirme qu'il reste des poches d'insalubrité sur les secteurs contraints du centre ville, par exemple sur des petites parcelles exposées au nord. A Lunel, l'insalubrité est souvent liée à des contraintes morphologiques et surtout à de mauvaises pratiques telles que :

- les divisions des maisons de ville en petits logements sans respect des normes d'habitabilité ;
- l'aménagement de surfaces habitables dans les commerces ou dépendances en rez de chaussée et/ou en zone inondable.

Dans le centre ancien de Lunel, l'insalubrité est devenue plus difficile à déceler, s'agissant de propriétaires bailleurs indécents. Le repérage sur le terrain et l'accompagnement social des occupants sont les indispensables outils de réussite de la lutte contre l'habitat indigne.

• **Un besoin de conforter la présence des propriétaires occupants en centre ville**

De façon générale, la population du centre ancien est constituée essentiellement de locataires, les propriétaires occupants habitant plutôt dans les lotissements de la proche périphérie. Les propriétaires de logements représentent ainsi moins de 30 % des occupants sur certaines sections du centre ville. Leur nombre est en baisse sur certains secteurs, notamment la section AX, au Sud Est du centre ancien. On observe par contre une augmentation sensible de leur nombre dans les quartiers où la ville a entrepris l'aménagement des espaces publics (cours Gabriel Péri, autour de l'Eglise, rue du Canneau). Cette baisse globale du nombre de propriétaires occupants dans le centre ancien est inquiétante car ils sont des éléments stabilisateurs. Lorsqu'un quartier se dégrade, ils sont souvent les premiers à le quitter, quand ils le peuvent. On assiste alors à deux phénomènes :

- la venue de nouveaux propriétaires occupants avec de faibles revenus qui, n'arrivant pas à trouver de logements locatifs adaptés à leurs ressources, se tournent vers l'accession par défaut. Cette population aura du mal à entreprendre des travaux pérennes et se trouve souvent en situation de précarité énergétique ;
- la division des maisons de ville et la création de petits logements locatifs, réhabilités à moindre frais.

Conforter la présence des propriétaires occupants en les aidant à moderniser leur logement en vue d'une meilleure efficacité énergétique ou pour l'adapter aux personnes âgées, est un enjeu majeur.

• **Une vacance structurelle à traiter**

Les logements vacants construits avant 1948 sont au nombre de 343 selon les statistiques de Filocom. Malgré la baisse de leur nombre, le taux de vacance s'élève encore à 14 %. Le repérage de terrain a permis de recenser 195 immeubles entièrement vacants. Le traitement de cette vacance structurelle est une opportunité intéressante pour créer des logements locatifs sociaux de qualité grâce à la mise en place de financements adaptés. Elle est également un vivier de logements potentiels pour les propriétaires voulant accéder à la propriété dans le centre ancien de Lunel.

• Des besoins locatifs insatisfaits

Les programmes neufs du type Scellier ou de Robien construits ces dernières années à proximité du centre ancien ont permis de mettre sur le marché de la location de petits logements avec des loyers maîtrisés (légèrement en dessous des loyers libres). Ils n'ont toutefois pas répondu aux besoins de grands logements. Le déficit de l'offre locative en logements pour les familles reste important. Les situations de sur-occupation sont fréquentes sur le centre ancien et peuvent bloquer les réhabilitations, du fait des difficultés de relogement. L'offre de logements vétustes, voire insalubres, à une population modeste et fragilisée reste importante. La production de logements locatifs de moyenne à grandes taille est nécessaire afin de répondre à la demande. La maîtrise des loyers de ces logements, grâce au conventionnement dans le cadre de l'OPAH (très social, social et intermédiaire), pourra favoriser la mixité sociale dans le centre ancien.

• Des aménagements publics à poursuivre et la requalification des îlots dégradés à mettre en oeuvre

Pendant la précédente OPAH, de nombreuses actions ont été réalisées et notamment l'aménagement des espaces publics à l'Ouest du centre ancien. Cette politique de réaménagement du centre ville de Lunel se poursuit, avec la programmation de deux grands projets structurants :

- un projet d'aménagement de l'entrée Est du centre ville est engagé. Il s'agit de requalifier les voiries et les abords de l'avenue Général de Gaulle depuis le Pont de Vesse jusqu'à la caserne de gendarmerie. Afin de mettre en cohérence l'action publique et les projets de réhabilitation des propriétaires privés, le périmètre de la future opération sera étendu à ce secteur ;
- le projet de requalification urbaine du secteur Gare, avec la création du Pôle d'échange de Lunel sera un enjeu majeur du développement du centre ville de Lunel dans un proche avenir.

La réalisation des projets de requalification des îlots dégradés, entreprise lors de la précédente OPAH, a tardé mais la ville possède aujourd'hui la maîtrise foncière de l'ensemble des quatre îlots. La concrétisation de ces projets est primordiale et constitue un enjeu important de la future OPAH. Le premier chantier à voir le jour et à entrer en phase opérationnelle est l'opération démolition/reconstruction de l'îlot Jean-Jacques Rousseau (maitre d'ouvrage : Socadal) ; la démolition des bâtiments a été entreprise.

• Valoriser le patrimoine architectural

Le centre de Lunel possède un patrimoine architectural riche qui mérite d'être préservé. En partenariat avec le SDAP, l'action façade et devantures commerciales mise en place lors de la précédente OPAH a obtenu des résultats significatifs tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Elle permet un accompagnement efficace des réalisations à travers des aides et des conseils architecturaux ciblés, et favorise par ailleurs la découverte de logements à réhabiliter (vérification de la décence). La poursuite de cette action est importante afin de soutenir la qualité des réalisations. A noter comme améliorations possibles :

- l'organisation éventuelle d'une nouvelle session de formation en direction des entreprises (augmentation du nombre d'artisans qualifiés, amélioration des connaissances sur les techniques locales particulières ...)
- la création d'un groupe de réflexion (mairie, services publics et services concédés, équipe d'OPAH) autour de l'amélioration des réseaux aériens (éclairage, électricité, téléphone, câble, paraboles...).

Le dispositif préconisé

Les problématiques mises en évidence précédemment sur le centre ancien de Lunel ont conduit à l'élaboration du dispositif suivant :

Il est proposé d'engager une nouvelle OPAH de renouvellement urbain sur cinq ans avec un volet important de lutte contre l'habitat indigne. Des objectifs complémentaires et réajustés par rapport à la précédente OPAH sont à mettre en oeuvre. Ainsi, les réhabilitations durables tant sur le plan des économies d'énergie que sur les matériaux utilisés seront à favoriser ; la lutte contre la précarité énergétique sera un enjeu

majeur de la future opération. Le troisième objectif est de favoriser le maintien ou le retour des propriétaires occupants en centre ville. D'une part, il s'agira de maintenir ceux déjà présents en centre ancien, et notamment les personnes âgées, en améliorant durablement leur logement mais aussi d'encourager l'accueil de nouveaux ménages. L'action façade, élément complémentaire à la réhabilitation intérieure des logements, sera maintenue pendant les 5 années de l'opération.

Les objectifs de l'OPAH RU :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé.
- Assurer une production de logements à loyers maîtrisés en recyclant la vacance structurelle.
- Conforter les résidents du centre ancien, notamment les propriétaires occupants, par des travaux d'amélioration
- Mettre en œuvre l'amélioration thermique des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et les façades vues de l'espace public.
- Réaliser la phase opérationnelle de la requalification des îlots dégradés et poursuivre l'aménagement de l'espace public.

Ceci exposé, il est décidé :

ARTICLE 1 – Dénomination de l'Opération

La Ville de Lunel, Le Département de l'Hérault par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le Département de l'Hérault décident de réaliser sur 5 ans, l'OPAH RU du centre ville de Lunel dénommée « **OPAH RU n°2** ».

ARTICLE 2 – Champ d'application

Le champ d'application de la présente convention porte sur le périmètre du centre ancien de la Ville de Lunel annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 – Objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'OPAH RU

• Objectifs qualitatifs

D'une manière générale, l'OPAH visera à requalifier durablement le centre ancien de Lunel en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et en poursuivant la démarche de renouvellement urbain engagée sur les îlots à restructurer, complétée par une mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics, avec pour objectifs qualitatifs :

Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne sous toutes ses formes (remédiables, irrémédiables, locaux impropres à l'habitation) constituera l'un des axes majeurs du dispositif proposé. Il intégrera les volets suivants:

- repérer les logements indignes (travail de terrain, signalement par les services sociaux, ...);
- inciter les propriétaires à réhabiliter les logements insalubres en proposant des aides financières adaptées ;
- accompagner les locataires (relogement, accord locataire/propriétaire, aide au logement, ...);
- préparer et transmettre les diagnostics insalubrité à l'Agence Régionale de Santé lorsque l'action incitative n'a pas abouti afin que des arrêtés soient pris.

Comme le prévoit la loi, le relogement, provisoire ou définitif, est à la charge des propriétaires bailleurs. Cependant, la ville mettra à disposition de l'OPAH des logements tiroirs pour reloger provisoirement les locataires lorsqu'aucune autre solution n'aura été trouvée.

Dans les cas de situation de sur occupation, l'opérateur devra veiller, après études de toutes les solutions possibles, à ce que le projet présenté en demande de financement Anah apporte une solution adaptée au ménage logé (par redistribution des logements, relogement dans le même immeuble ou dans un autre appartenant au propriétaire...) ; ce travail de négociation est à conduire par l'opérateur avec le propriétaire mais aussi l'ensemble des acteurs locaux susceptibles d'aider à la résolution de la situation ; si aux termes de ces négociations, aucune solution n'a pu être trouvée, le projet ne pourra pas être pris en compte par l'Anah et la recherche d'un relogement définitif devra être mise en œuvre.

Assurer une production de logements à loyers maîtrisés en recyclant la vacance structurelle

La réhabilitation des logements vacants financés dans le cadre de l'OPAH représente une opportunité intéressante pour mettre sur le marché des logements locatifs de qualité. Dans le sens des besoins identifiés lors du diagnostic, l'OPAH devra orienter la typologie des logements remis sur le marché vers des logements de types 3 ou plus, sous réserve que l'agencement des lieux le permette.

Afin d'offrir une alternative pour les ménages les plus modestes aux loyers élevés constatés sur le marché, la réhabilitation de ces logements vacants devra passer par le conventionnement.

Conforter les résidents du centre ancien, notamment les propriétaires occupants, par des travaux d'amélioration

La réhabilitation des logements des propriétaires occupants recoupe souvent la question du maintien à domicile des personnes âgées et également de l'adaptation au handicap. Les propriétaires occupants jouent un rôle important dans l'identité et la vie sociale des centres anciens. L'OPAH devra mobiliser les différents partenaires pour repérer ces situations difficiles et proposer des financements afin d'entreprendre des travaux adaptés. Afin d'optimiser le dispositif, la ville de Lunel participera, en complément des subventions de l'Anah et du Conseil Général, aux financements des travaux des propriétaires occupants modestes. Elle interviendra également pour aider les propriétaires aux revenus intermédiaires (plafonds majorés de l'Anah) en accordant une aide à cette catégorie de familles non aidées par l'Anah.

L'avance de subventions et le reste à charge sont souvent difficiles à financer pour les propriétaires les plus modestes. L'Anah peut débloquer une partie des subventions au démarrage des travaux mais cette possibilité est inadaptée aux situations les plus fragiles.

Dans le cadre d'une convention avec la Ville de Lunel, FDI SACICAP peut apporter son aide à des propriétaires occupants à très faibles revenus, souvent exclus des financements bancaires à travers ses Actions de Missions Sociales. Les propriétaires occupant bénéficiant des subventions de l'ANAH et de la ville de Lunel pourraient bénéficier d'un dispositif de préfinancement de leurs subventions et d'un prêt complémentaire sans intérêt (0%) portant sur le montant des travaux restant à leur charge. Le prêt complémentaire couvrant le reste à charge (déduction faite des subventions) est remboursé au moyen de faibles mensualités.

Mettre en œuvre l'amélioration thermique des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique

L'efficacité énergétique est une thématique récente. A priori, tous les logements du centre ancien non réhabilités ou qui ont fait l'objet de travaux partiels sont concernés. Dans la future OPAH, chaque logement financé devra faire l'objet d'une approche thermique. Les matériaux utilisés devront obligatoirement répondre à la réglementation thermique dans l'existant et/ou satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir le crédit d'impôt selon les cas. La lutte contre la précarité énergétique doit être également une priorité afin d'améliorer les conditions de vie des ménages les plus modestes en baissant considérablement les charges liées à la consommation d'énergie. Pour les propriétaires occupants, la ville de Lunel mettra en place une éco-prime spécifique afin de les aider à entreprendre des travaux d'économies d'énergie.

Mettre en valeur le patrimoine architectural et les façades

L'action façade permet un accompagnement efficace des réalisations à travers des aides et des conseils architecturaux ciblés en lien avec le SDAP, et favorise par ailleurs la découverte de logements à réhabiliter (vérification de la décence). La poursuite de cette action est importante, afin de soutenir la qualité des réalisations. Dans la continuité du règlement d'attribution actuellement en vigueur, l'action façade interviendra sur un périmètre prioritaire qui pourra évoluer selon les résultats obtenus. Afin d'inciter à la

qualité des réalisations, dans le cas de réhabilitations intérieures aidées par l'Anah et la Ville, les ravalements de façades situées en dehors du périmètre prioritaire pourront être financés. Les aides pour l'embellissement des vitrines seront maintenues.

Deux actions spécifiques méritent d'être développées:

- l'organisation d'une nouvelle session de formation en direction des entreprises (augmentation du nombre d'artisans qualifiés, amélioration des connaissances sur les techniques locales particulières ...);
- l'animation d'un groupe de réflexion (mairie, services publics et services concédés, équipe d'OPAH) autour de l'amélioration des réseaux aériens (éclairage, électricité, téléphone, câble, paraboles...).

Réaliser la phase opérationnelle de la requalification des ilots dégradés et poursuivre l'aménagement de l'espace public.

Un des objectifs majeur de l'OPAH est de concrétiser la requalification des ilots dégradés. L'avancement des projets, depuis les acquisitions jusqu'à la phase réalisation, est long et le montage financier de ces opérations est complexe. Malgré ces contraintes, les opérations de restructuration d'ilots avancent avec un début de travaux en 2010 pour les opérations Jean-Jacques Rousseau (8 logements, SOCADAL) et Caladons (14 logements, FDI HABITAT) et en 2011 pour les opérations Salengro (11 logements, UN TOIT POUR TOUS) et Alsace Lorraine (consultation d'opérateurs en cours).

L'aménagement de l'espace public se poursuit avec la programmation de deux grands projets structurants au centre ville :

- un projet d'aménagement de l'entrée Est du centre ville avec requalification des voiries et des abords de l'avenue Général de Gaulle depuis le Pont de Vesse jusqu'à la caserne de gendarmerie.
- le projet de requalification urbaine du secteur Gare, avec la création du Pôle d'échange de Lunel.

L'espace Castel, salle de spectacles située en plein cœur de ville, rue Max Dormoy, va être restructuré et étendu ; cet aménagement permettra une revalorisation de ce secteur.

• Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs sur les cinq années sont les suivants : **120 logements améliorés ou créés** répartis selon le tableau ci-après:

Propriétaires occupants : 60 logements améliorés

Objectifs sur 5 ans	nombre de logements
Propriétaires occupants	60
dont dossiers très social (TSO)	13
dont dossiers de base (SO)	13
dont dossiers plafonds majorés *	20
dont dossiers adaptabilité et handicap	12
dont dossiers sortie de l'insalubrité ou péril	2

* uniquement financés par La Ville de Lunel

Propriétaires bailleurs : 60 logements améliorés ou créés

Objectif sur 5 ans	Nombre de logements
Propriétaires bailleurs logements locatifs	60
Dont loyer conventionné très social (LCTS)	13
Dont loyer conventionné social (LCS)	24
Dont loyer conventionné intermédiaire (LI)	15
Dont à loyer libre	8
20 logements tous financements confondus seront en sortie d'insalubrité ou péril	

ARTICLE 4 – La Ville de Lunel s'engage à

- 1) Mettre en place une équipe d'animation dont les missions sont décrites à l'article 7. L'équipe opérationnelle devra faire apparaître plusieurs compétences : urbain, technique, architecturale et sociale. Cette mission est confiée pour la durée de l'OPAH RU au Cabinet URBANIS.
- 2) Mettre à disposition les locaux de la Mission Centre Ville qui servira de guichet unique et assurer la primo-information des propriétaires.
- 3) Abonder les subventions de l'A.N.A.H., suivant les taux fixés en annexe, dans la limite du budget affecté par la collectivité à cette opération :

• Pour les propriétaires occupants

- 10% de subvention pour les propriétaires occupants Sociaux et Très Sociaux sur des travaux H.T. plafonnés à 13000€ dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.
- 20% de subvention pour les propriétaires occupants en sortie d'insalubrité ou de péril sur des travaux H.T. plafonnés à 30 000€ dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.
- 5 % de subvention pour les propriétaires occupants âgés ou handicapés pour l'adaptation du logement sur des travaux H.T. plafonnés à 8 000€ dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.
- 30% de subvention pour les propriétaires occupants intermédiaires (plafonds majorés de l'Anah) sur des travaux H.T. plafonnés à 13000€ dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.
- Une éco prime de 1000€ au titre de la précarité énergétique pour les propriétaires occupants en contre partie d'une amélioration énergétique de leur logement d'au moins 30% après travaux.

• Pour les propriétaires bailleurs

- 15% de subvention sur les travaux plafonnés des logements conventionnés sociaux dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.
- 5% de subvention sur les travaux plafonnés des logements conventionnés intermédiaires dans les mêmes conditions de recevabilité que l'ANAH.

• Pour le ravalement des façades

- Participer au financement de l'action façade sur le périmètre prioritaire défini par délibération du Conseil Municipal mais aussi en complément des dossiers financés par l'Anah. Il est bien précisé que la subvention façade n'est recevable que si les logements de l'immeuble concerné sont décents ; et qu'elle ne prend en compte que les façades vues de l'espace public.

4) Réserver pour les 5 années du OPAH RU une enveloppe financière de :

- 125 403 € pour les propriétaires occupants
- 169 650 € pour les propriétaires bailleurs
- 300 000 € pour l'action façade

Soit un total de **595 053 €**

Ces conditions d'aides seront adaptées par voie d'avenant si les régimes des aides de l'Anah, de la ville de Lunel, ou du Département évoluent.

ARTICLE 6 – Le département de l'Hérault par délégation de l'Anah s'engage à

- 1) Subventionner la Ville de Lunel pour l'animation de l'OPAH RU au taux maximum de 50 % du coût HT dans la limite des plafonds réglementaires. La subvention sera versée annuellement sur certification par le maître d'ouvrage du service fait et justification des dépenses engagées dans le cadre de la réglementation.
- 2) Réserver pour les 5 années de l'OPAH RU une enveloppe financière de 1 298 821 € dont 214 621 € pour les propriétaires occupants qui améliorent leur logement et 1 084 200 € pour les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de mises aux normes de logements ou de création de logements.
- 3) Appliquer les règles générales de recevabilité des demandes de subventions Anah.
- 4) Appliquer les règles locales de subventions suivantes :

• Pour les propriétaires occupants

- 40 % pour les propriétaires occupants très sociaux (TSO) sur un plafond de travaux de 13 000€.
- 35 % pour les propriétaires occupants sociaux (SO) sur un plafond de travaux de 13 000€.
- 70% pour les propriétaires occupants pour des travaux d'adaptabilité à l'âge et au handicap sur un plafond de travaux de 8000€.
- 60% pour les propriétaires occupants dont le logement nécessite une sortie d'insalubrité ou de péril sur un plafond de travaux de 30 000€. Ces dossiers nécessitent un avis préalable de la CLAH. Il est précisé, que les bénéficiaires de la subvention occupent le logement depuis au moins un an au moment du signalement.
- Une éco prime de 1000€ selon les règles de recevabilité de l'Anah.

• Pour les propriétaires bailleurs

- 75% pour les logements réhabilités ou créés conventionnés très social (PST). Ces taux s'appliquent sur le montant hors taxes des travaux subventionnables retenus par l'Anah.
- 50% pour les logements réhabilités ou créés conventionnés social. Ces taux s'appliquent sur le montant hors taxes des travaux subventionnables retenus par l'Anah.
- 35% pour les logements réhabilités ou créés intermédiaires. Ces taux s'appliquent sur le montant hors taxes des travaux subventionnables retenus par l'Anah.
- Le montant des loyers conventionnés sera établi conformément à la note relative à l'application des nouveaux loyers du parc privé dans l'Hérault mis en œuvre le 1 janvier 2005 et réactualisé annuellement.
- 10% pour les logements réhabilités ou créés en loyer libre. Ce taux s'applique sur le montant hors taxes des travaux subventionnables retenus par l'Anah. Ces dossiers ne sont recevables que dans le cadre d'une opération qui comprend au moins un logement social pour 4 logements réhabilités ou créés.
- Une prime de 3000€ sera accordée aux logements vacants selon les règles de l'instruction de l'Anah.
- Une éco prime de 2000 € sera accordée aux logements améliorés s'ils justifient d'un gain de 2 classes énergétiques après travaux.
- Les règles qui s'appliquent pour le traitement des logements insalubres ou en péril sont celles retenues en C.L.A.H. du 19 octobre 2006. Il est précisé que le cas général ne concernera que des logements occupés au moment du signalement.

Ces conditions d'aides seront adaptées par voie d'avenant si les régimes des aides de l'Anah, de la ville de Lunel, ou du Département évoluent.

ARTICLE 7 – Le Département de l'Hérault s'engage à

- 1) Subventionner la Ville de Lunel pour l'animation de l'OPAH RU au taux maximum de 20 % du coût HT dans la limite des plafonds réglementaires. La subvention sera versée annuellement sur certification par le maître d'ouvrage du service fait et justification des dépenses engagées dans le cadre de la réglementation.
- 2) Abonder de 10 % la subvention destinée aux propriétaires occupants pour des travaux d'adaptabilité à l'âge et au handicap pour autant que le bénéficiaire justifie d'une APA ou d'un handicap avéré.
- 3) Abonder de 10 % plafonné à 3000 € par logement la subvention de l'Anah pour un logement conventionné très social (LCTS) et de 20% plafonné à 6000 € si ce logement est destiné à un jeune travailleur.
- 4) Participer au financement de l'action façades. (Il est bien précisé que la subvention façade n'est recevable que si les logements de l'immeuble concerné sont décents et seulement pour les façades vues de l'espace public). Cette participation sera à négocier avec le Conseil Général de l'Hérault

Ces conditions d'aides seront adaptées par voie d'avenant si les régimes des aides de l'Anah, de la ville de Lunel, ou du Département évoluent.

ARTICLE 8 - Suivi de l'opération

Le maître d'ouvrage a désigné comme équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et du suivi de l'OPAH RU du centre ville de Lunel dénommée « **OPAH RU n°2** ».

Il lui confie les missions suivantes :

- D'information, de prospection et d'animation.
- De mettre en place et d'animer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne.
- D'animer l'action façade

Et plus particulièrement les missions de :

• Informations et prospection

- Actions d'information et communication auprès du public et des milieux professionnels (agences immobilières, notaires, entreprises...) pour assurer la promotion de l'opération: campagne de lancement et d'informations régulières (plaquette, affichage, insertion d'articles dans le journal municipal, création d'un journal spécifique de l'OPAH RU..., panneaux de chantier...). Les coûts de fabrication, de reproduction et de diffusion des outils de communication seront à la charge de la Ville de Lunel.
- Tenues de permanences sur site.

• Conseil et assistance aux propriétaires

- Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratifs, social, technique (visites sur place, diagnostic sommaire du bâtiment ou du logement, définition du programme de travaux, estimation sommaire des coûts, examen des devis), architectural, financier et juridique. Il est précisé que la mission technique gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage confiera si nécessaire l'exécution de la maîtrise d'œuvre à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.
- Montage pour les propriétaires des dossiers de demandes de financement et demande de paiement. L'opérateur établira pour chaque dossier de demande d'aides, le plan prévisionnel de financement portant notamment l'indication des aides publiques sollicitées ou obtenues.

- Suivi des dossiers et contrôle des travaux réalisés. Dans le cadre de son intervention, l'opérateur veillera à éviter l'exécution de travaux anarchiques, voire de mauvaise qualité, tout en prenant en compte les capacités financières des personnes.
- Mise en place des conventionnements.
- A réaliser ou faire réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de l'état initial des logements, des projets et après travaux.

• Suivi du dispositif de lutte contre l'habitat indigne

Le bureau d'études devra

- Organiser le repérage des situations d'habitat indigne et travailler en articulation avec les services de la ville, l'ARS et les partenaires sociaux;
- Organiser le partenariat et mobiliser les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.
- Rechercher, avec le propriétaire, des solutions opérationnelles visant à la rénovation du logement ou de l'immeuble et au maintien de l'occupant. Ces solutions seront évaluées en fonction de la situation juridique, des capacités du propriétaire et de la faisabilité technique de l'opération.
- Établir un montage financier prévisionnel permettant à chaque propriétaire bailleur d'effectuer son choix et d'apprécier le cas échéant les conséquences des travaux pour ses locataires compte tenu des loyers futurs prévisionnels et des aides à la personne correspondantes,
- Examiner et travailler avec les propriétaires des solutions à apporter pour le maintien sur place des occupants ou leur relogement temporaire ou définitif.
- L'équipe d'animation devra mobiliser l'ensemble des partenaires et animer une commission chargée du suivi de la lutte contre l'habitat indigne.

Le traitement des logements indignes va nécessiter un accompagnement fort en direction des propriétaires occupants / hébergement et relogement (provisoire ou définitif), au besoin accompagnement social lié au logement ; une attention particulière sera apportée aux propriétaires occupants aux revenus modestes.

Les actions veilleront à maintenir les équilibres sociaux et diversifier l'occupation, renforcer les interventions en faveur des ménages les plus modestes mal logés.

Dans le cadre des opérations de réhabilitation, une analyse sociale sous forme d'un diagnostic sera réalisée, en tant que de besoin, sur les immeubles concernés. Dans ce cadre sera mobilisé, en relation avec les acteurs, l'ensemble des outils et mesures visant à une meilleure prise en charge sociale des ménages les plus en difficulté.

• Suivi de l'opération façade,

Sur le périmètre défini par délibération du conseil municipal, l'opérateur aura en charge l'animation de l'opération façade :

- Conseil architectural et préconisation de travaux
- Montage pour les propriétaires des dossiers de demandes de financement et demande de paiement.
- Référencement des artisans locaux qualifiés.
- Animation d'un groupe de réflexion (mairie, services publics et services concédés, équipe d'OPAH) autour de l'amélioration des réseaux aériens (éclairage, électricité, téléphone, câble, paraboles...).

• Indicateur de résultats

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs globaux quantitatifs et qualitatifs dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants :

- Pour les propriétaires occupants : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- Pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition loyers conventionnés, loyers libres, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités, logements créés.

- Pour le volet de lutte contre l'habitat indigne : Nombre de situations traitées y compris les logements insalubres suivis par l'équipe d'OPAH même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention.

Ces indicateurs seront présentés sous forme de tableaux de bord par l'équipe chargée du suivi animation lors des réunions du comité technique.

• Bilan annuel d'activité

L'équipe chargée du suivi animation présentera au comité de pilotage un bilan d'activité qui devra faire l'objet d'une analyse approfondie du dispositif de l'OPAH RU et de son animation, aussi bien au plan quantitatif que qualitatif.

Des éléments de constat seront étudiés :

- Un suivi des contacts et une analyse des retombées des différentes actions de communication entreprises. Les relances à envisager pour réactiver si nécessaire la dynamique de l'OPAH RU, etc.,
- Un tableau de bord qui fera notamment le point sur l'état d'avancement des différents dossiers déposés avec leurs caractéristiques de financement et la consommation des crédits réservés,
- Une analyse approfondie par type de dossiers – propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, copropriétés, ravalements de façades - et de subventions sera produite. Cette analyse devra évaluer la pertinence du dispositif afin de proposer le cas échéant une évolution du dispositif.
- Une analyse spécifique pour le traitement de l'indignité.
- Un chiffrage et une analyse de l'impact économique.
- Le prestataire s'efforcera également de présenter les perspectives et des propositions de réajustement ou le cas échéant de redynamisation du dispositif.
- Ces rapports détaillant les bilans financiers, économiques et sociaux de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et seront adressés par la Ville de Lunel aux participants du comité de pilotage.

• Coordination et pilotage de l'OPAH RU

La coordination de la mission sera assurée par la Ville de Lunel qui mettra en place un **comité technique** chargé du suivi du programme d'actions, et un **comité de pilotage** qui sera l'instance décisionnelle et de contrôle de l'OPAH RU.

Le comité de pilotage

C'est l'instance décisionnelle chargée de veiller au respect des objectifs de l'OPAH RU ainsi qu'à leur cohérence dans le cadre de la délégation des aides à la pierre du Département.

Il comprend les représentants de la Ville de Lunel, de l'Etat, de l'Anah, du Conseil Général, et les partenaires sociaux.

Il suit les actions et propose des évolutions possibles du dispositif en fonction des bilans réalisés.

Il se réunit au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel.

Le comité technique

C'est l'instance chargée du suivi et de la mise en oeuvre du programme d'actions.

Il est composé des représentants de la Ville de Lunel, de la DDE de l'ANAH, du Conseil Général, de l'Agence Régionale de Santé, des partenaires locaux, et éventuellement de partenaires spécifiques invités selon les dossiers.

Il se réunira au moins 3 fois par an. A cette occasion, le bureau d'étude présentera un tableau de bord actualisé, et un point sur l'avancement des projets et dynamiques en cours.

Il préparera les comptes rendus qu'il soumettra à la ville pour validation,

Les locataires des logements réhabilités et conventionnés dans le cadre de l'OPAH RU pourront bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.), dans les conditions réglementaires en vigueur.

L'Etat apportera son appui à l'équipe du suivi animation dans sa mission de lutte contre l'habitat indigne.

ARTICLE 9 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date de notification du marché de suivi animation à son titulaire.

ARTICLE 10 – Ajustement de la convention

- 1) Si l'évolution du contexte budgétaire et réglementaire de l'Anah, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties
- 2) Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

Fait en trois exemplaires à Lunel, le **30 DEC. 2010**

Pour la Ville de Lunel
Le Maire Monsieur Claude Arnaud,



Pour l'Anah et par délégation
Le Président du Conseil Général de l'Hérault
Monsieur André Vezinhet

Pour le Président et par délégation
Le Vice-Président délégué
à la Politique foncière et au Logement Social

Francis BOUTIER

Le Président du Conseil Général de l'Hérault
Monsieur André Vezinhet,