OPAH-RU Bastide de Villefranche de Rouergue

Période 2023-2027

N° 012OPA012

3 mai 2023

La présente convention est établie

Entre :

L'**Etat**, représenté par Monsieur Charles Giusti, en sa qualité de Préfet de l'Aveyron,

La **Commune de Villefranche de Rouergue**, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, représentée par Monsieur Jean-Sébastien ORCIBAL. Ledit Monsieur Jean-Sébastien ORCIBAL, ayant lui-même agit en sa qualité de Maire habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 26 septembre 2022,

Et :

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Charles GIUSTI, délégué locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

La **Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée**, représentée par Madame Carole DELGA, en sa qualité de Présidente du Conseil Régional d'Occitanie,

Ouest Aveyron Communauté, représentée par Monsieur Michel DELPECH, Président de Ouest Aveyron Communauté spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 22/09/2022,

Action Logement Services, représenté par son Directeur Régional Occitanie, Monsieur François MAGNE,

La **Banque des Territoires**, représentée par sa Directrice Régionale, Madame Annabelle VIOLLET,

La **SACICAP**, Société Anonyme Coopérative d'intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, ayant pour nom commercial : « PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL », représentée par Monsieur Guy COMBRET, Président de la SACICAP Sud Massif Central, domiciliée : 20 boulevard Laromiguière 12 000 RODEZ,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R321-1 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 aux programmes d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, en cours de révision

Vu le projet de programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration par Ouest Aveyron communauté.

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Commune de Villefranche-de-Rouergue le 2 mars 2021.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage de l'opération, la commune de Villefranche de Rouergue, en date du 26/09/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Ouest Aveyron Communauté, en date du 22/09/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Aveyron, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 05/01/2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région Occitanie en date du 27/01/2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du 10/02/2023 au 10/03/2023 inclus à la Commune de Villefranche-de-Rouergue, 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

PREAMBULE 6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application 9
ARTICLE 1 : DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'INTERVENTION 9
1.1.Dénomination de l'opération 9
1.2.Périmètre et champ d'intervention 9
Chapitre II – Enjeux de l'opération 10
ARTICLE 2 : ENJEUX 10
Chapitre II – Description du dispositif et objectifs de l'opération 11
ARTICLE 3 : VOLETS D'ACTIONS 11
3.1.Volet urbain 12
3.2.Volet foncier 13
3.3.Volet immobilier 15
3.4.Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 17
3.5.Volet copropriété en difficulté 18
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 21
3.7.Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 23
3.8.Volet social 24
3.9. Volet patrimonial et environnemental 24
3.10. Volet économique et développement territorial 26
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE RÉHABILITATION 27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 29
ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPÉRATION 29
5.1. Financements de l'Anah 29
5.2. Financements de la commune de Villefranche de Rouergue 30
5.3. Financements de Ouest Aveyron Communauté 31
5.4. Financements de la Banque des Territoires 31
5.5. Financements de la Région Occitanie 32
ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES 32
6.1. Partenariat avec Action Logement 32
6.2. Engagements de la SACICAP Sud Massif Central 34
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 36
ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPÉRATION 36
7.1. Pilotage de l'opération 36
7.2. Suivi-animation de l'opération 37

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 39
Chapitre VI – Communication 42
ARTICLE 8 : COMMUNICATION..... 42
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 43
ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION..... 43
ARTICLE 10 : RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION..... 43
ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION 43

PREAMBULE

La Commune de Villefranche-de-Rouergue est le pôle principal de la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté, territoire qui comprend 29 communes au caractère rural affirmé.

La Commune de Villefranche-de-Rouergue recense 11 602 habitants selon l'INSEE en 2019, soit environ 5% de la population départementale.
Dans le cadre du PLH 2022-2027 porté par la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté en cours de finalisation, la Commune de Villefranche-de-Rouergue a été identifiée comme centre ou pôle urbain concentrant 43% de la population de l'EPCI ;

Sur le territoire, un espace conseil France Rénov' est présent pour conseiller les propriétaires dans leur projet et les aiguiller vers le dispositif d'aides le plus adapté.
Un Programme Local de l'habitat, ainsi qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont en cours d'élaboration sur le territoire communautaire.
Par ailleurs, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Bastide de Villefranche est en voie de finalisation.
La présente OPAH RU s'inscrit pleinement dans les ambitions communautaires en matière d'habitat et développées dans le document d'orientation du PLH (Orientation 2 : agir sur le parc existant).

La revitalisation du centre-ville est aujourd'hui une priorité locale. A ce titre, la municipalité a souhaité engager un plan Bastide qui repose sur une stratégie globale et croisée d'actions sur l'habitat, le commerce, l'économie, le social, le cadre de vie, la culture et le tourisme. Sa revitalisation sera un élément d'attractivité essentiel pour le territoire de la communauté.
Cette **stratégie vise notamment à aérer le cœur de ville en ayant une approche par « gâche »** (quartier) sachant que la Bastide est découpée en quatre gâches. L'ambition est de traiter un îlot (ou groupe d'îlots) par gâche sur six ans, en restructurant ou en curetant les immeubles ne présentant pas d'enjeu patrimonial ni stratégique et en réhabilitant/revalorisant les immeubles patrimoniaux périphériques à ces îlots afin notamment de requalifier l'habitat et d'aménager les espaces nouvellement libérés. Et ce, en veillant à ce que les programmes répondent aux exigences d'efficacité énergétique.
Ainsi 4 îlots répondant à ces enjeux ont pu être identifiés suite à l'étude pré-opérationnelle :

- **Ilot Miséricorde** (gâche du Puech, au Nord)
- **Ilot des Bannes** (gâche de la Fontaine, à l'ouest)
- **Ilot de Pergameniers**
- **Ilot de la Loge.**

Par ailleurs, Villefranche de Rouergue a été retenue parmi 222 autres villes françaises dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville », en faveur de la revitalisation des villes moyennes. Cette démarche répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.
La convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée entre les différents partenaires locaux au mois d'octobre 2018 a été homologuée en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 2 mars 2021, par la signature d'un avenant. Ce dispositif opérationnel donne l'opportunité d'amplifier la volonté d'agir sur la reprise qualifiante du bâti dans la Bastide, mais aussi de conforter la «qualité d'habiter» : requalification et renouvellement de l'habitat, curetages, embellissement des espaces publics, gestion du stationnement, revitalisation commerciale et implantation de services publics …
La convention donne la possibilité d'activer une large palette d'outils opérationnels et financiers pour franchir les paliers nécessaires à la réussite de la dynamique de revitalisation du centre ancien. Cette démarche de redynamisation transversale s'inscrit dans une volonté de la municipalité et de

l'intercommunalité, d'intervenir de façon appuyée et coordonnée au sein de la Bastide. Dans ce cadre, un guichet unique de l'habitat se réunit régulièrement et a vocation à examiner les demandes de réhabilitation avec l'ensemble des partenaires.

Une convention immobilière tripartite a également été signée avec Action Logement permettant aux investisseurs et porteurs de projets privés de bénéficier de subventions et de prêts très attractifs pour l'acquisition et la réhabilitation lourde d'immeubles à des fins locatives. D'autres conventions signées avec l'Établissement public foncier d'Occitanie se traduisent par une politique active de maîtrise foncière sur les sites et îlots à enjeux.

Une première OPAH RU a été menée sur le centre-ville de Villefranche de Rouergue entre 2009 et 2013 ; au terme des 5 années d'opération, 117 logements ont fait l'objet de travaux subventionnés, dont 78 logements locatifs et 60 vacants avant travaux. L'opération a également permis d'accompagner 39 propriétaires occupants pour l'adaptation au handicap ou au vieillissement et pour l'amélioration énergétique de leur logement.
Des actions spécifiques ont été mises en place et financées par la commune de Villefranche notamment une opération façades.

Cependant, le dispositif achevé il y a près de 10 ans, n'a pas permis d'enrayer les difficultés rencontrées aujourd'hui dans la Bastide :
- une vacance en augmentation : 39% (dont +8 pts en 5 ans)
- un socle existant pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre avec un système de signalement réactif, mais peu de procédures prises et suivies
- un niveau de loyers faible et un état des logements très disparate qui n'engage pas à la location
- des personnes âgées qui ne restent pas en centre ancien du fait de logements inadaptés : seulement 25% de la population a plus de 60 ans → population jeune sur-représentée
- très peu de logements sociaux publics présents sur la Bastide (6 %), et l'existence d'un parc de logement social de fait. À noter que la Bastide et le Tricot sont intégrés dans un quartier prioritaire de la ville.
- une mauvaise réputation globale qui ternit l'image de la Bastide : problèmes sociaux, incivilités, propreté
- des besoins d'attractivité dans la bastide et d'une diversification de l'offre de logements,
- un taux de croissance démographique annuel moyen négatif de -1.5% entre 2010 et 2015,
- une sur-représentation de petits ménages : 62% de ménages de personnes seules (personnes retraités de plus de 60 ans, personnes seules de moins de 40 ans),
- des besoins en réhabilitation qui demeurent importants :
- plus de 80% des logements sont construits avant 1970 soit avant la mise en œuvre de la première réglementation thermique,
- une organisation parcellaire complexe et une vocation commerciale de certains secteurs qui engendrent une certaine inertie quant à l'état des immeubles, la vétusté et la vacance,
- un taux de vacance élevé (40% de logements vacants représentant 890 logements vacants en 2019),
- des besoins en adaptation des logements dans un contexte de vieillissement de la population avec un taux des personnes de plus de 60 ans de 25% dans la Bastide.
- un nombre important de signalements de mal logement, dont plus de la moitié concernent l'habitat indigne (60 signalements depuis 2012),
- une problématique de copropriétés vulnérables : plus de la moitié des copropriétés de Villefranche (87) se trouvent dans la Bastide représentant près de 500 logements, pour 89 % de copropriétés de moins de 10 logements. Parmi les 87 copropriétés, 29 apparaissent potentiellement vulnérables dont 4 de façon très marquée.
- des indicateurs de précarité de la population :
- une concentration importante de ménages vivant sous le seuil des bas revenus avec un revenu médian qui s'élève à 12 870 €.

L'ambition de Villefranche de Rouergue et Ouest Aveyron Communauté, exprimée dans le cadre de l'élaboration du PLH et dans la convention ORT, traduit une volonté de renforcer dans toutes ses dimensions l'attractivité du territoire en général, et du cœur de la Bastide en particulier. Aussi, la relance d'un dispositif visant la réhabilitation et la restructuration du parc privé de nouvelle génération est un des enjeux majeurs pour poursuivre et amplifier les actions menées jusqu'à présent et aujourd'hui portées fortement par les élus, tant au travers de la dernière OPAH-RU, que des projets d'aménagements d'espaces publics, des équipements réalisés et de la valorisation du patrimoine (PSMV).

Au vu des difficultés identifiées lors de l'animation du précédent programme, il est apparu nécessaire pour le renouvellement du dispositif :
- de proposer le recrutement d'un chef de projet OPAH-RU qui travaillera en lien étroit avec l'équipe en charge du suivi animation de l'opération
- d'articuler et coordonner le dispositif d'animation autour des projets prioritaires sur les îlots, souhaités par la Ville,
- de déployer des volets copropriétés et habitat indigne adaptés aux besoins de la Bastide,
- de revoir les aides spécifiques façades et primo-accédants,
- de renforcer le repérage et la communication,
- d'anticiper la mise en place du PSMV,
- de faire le lien avec le projet urbain.

Le socle des thématiques de l'Anah sera traité à la fois au titre du propriétaire occupant, du bailleur et des copropriétés. On retrouvera de manière transversale le traitement de l'habitat dans sa globalité (logement indigne ou dégradé, logement vacant, maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, amélioration énergétique, sortie de précarité énergétique, copropriétés dégradées et opération façades).

Depuis juillet 2014, le territoire de la communauté de communes est couvert par le PIG départemental. La politique volontariste de la municipalité se poursuit aujourd'hui avec le lancement d'une nouvelle OPAH RU, outil opérationnel nécessaire à une intervention sur la requalification du bâti ancien. Le cumul et l'importance des problématiques rencontrées dans le centre et la Bastide en particulier nécessitent la mise en place d'un programme qui comprendra à la fois un volet incitatif d'aides à la réhabilitation de l'habitat mais aussi un volet coercitif d'intervention (traitement du logement indigne, opérations foncières …).
Ce programme de réhabilitation de l'habitat complétera et se coordonnera avec le PSMV du patrimoine et le plan de référence visant la valorisation des espaces publics de la Bastide. Il s'intégrera à la nouvelle organisation qui sera développée par France Rénov'.
La présente convention manifeste l'engagement des signataires dans leurs domaines de compétences pour atteindre les objectifs définis dans le cadre de ce programme.

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

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

ARTICLE 1 : DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'INTERVENTION

1.1.Dénomination de l'opération

La commune de Villefranche de Rouergue, l'Etat, l'Anah, Action Logement, la Banque des Territoires, la Région Occitanie, la SACICAP et Ouest Aveyron Communauté ont décidé d'associer leurs moyens et leurs efforts pour réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée : **OPAH-RU Bastide de Villefranche de Rouergue**

1.2.Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre opérationnel correspond au périmètre de la Bastide "intra muros" inscrit dans le périmètre ORT.

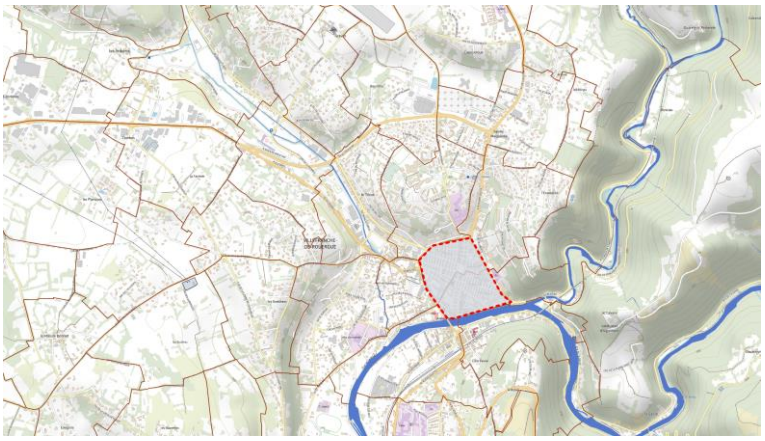


Figure 1 Périmètre de l'ORT

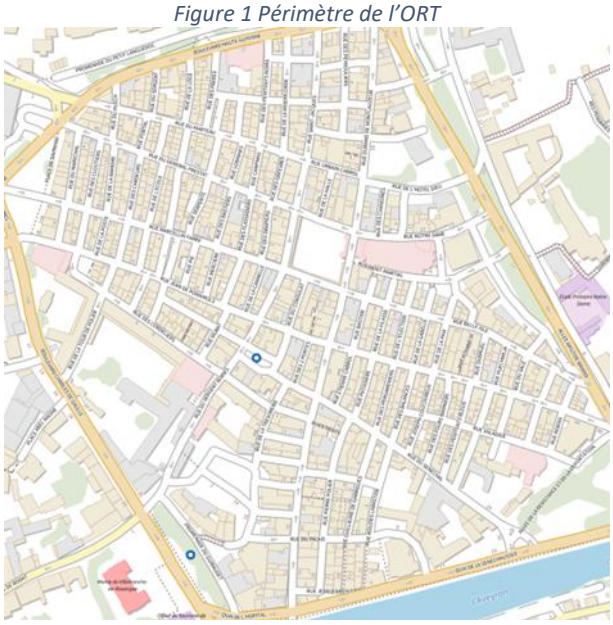


Figure 2 Périmètre de l'OPAH-RU

Les champs d'intervention visent les logements ou immeubles du parc privé construits depuis plus de quinze ans et dont les propriétaires et les projets de travaux répondent aux critères d'éligibilité des partenaires financiers (critères financiers, techniques, etc.).
L'opération s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, aux propriétaires bailleurs produisant des logements à loyers maîtrisés ainsi qu'aux copropriétés en difficulté.

En termes d'animation territoriale au sein de la Bastide, une animation renforcée et pro-active est attendue dans le périmètre des 4 îlots prioritaires identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

1 : îlot de la Loge

2 : îlot Miséricorde

3 : îlots de Bannes

4 : îlot de Pergameniers

Figure 3 Périmètres des îlots identifiés

Chapitre II – Enjeux de l'opération

ARTICLE 2 : ENJEUX

Les enjeux globaux de l'OPAH RU sont les suivants :

Activer et requalifier le marché immobilier
- En réhabilitant des immeubles vacants
- En adaptant le produit immobilier à la demande du marché et en misant sur la qualité d'habiter
- En réhabilitant et en aménageant de grands logements afin d'accueillir des familles et de réintroduire de la mixité sociale en bastide
- En créant des aménités (jardins privatifs, garages, locaux à vélos…) pour les logements afin de les rendre plus attractifs.

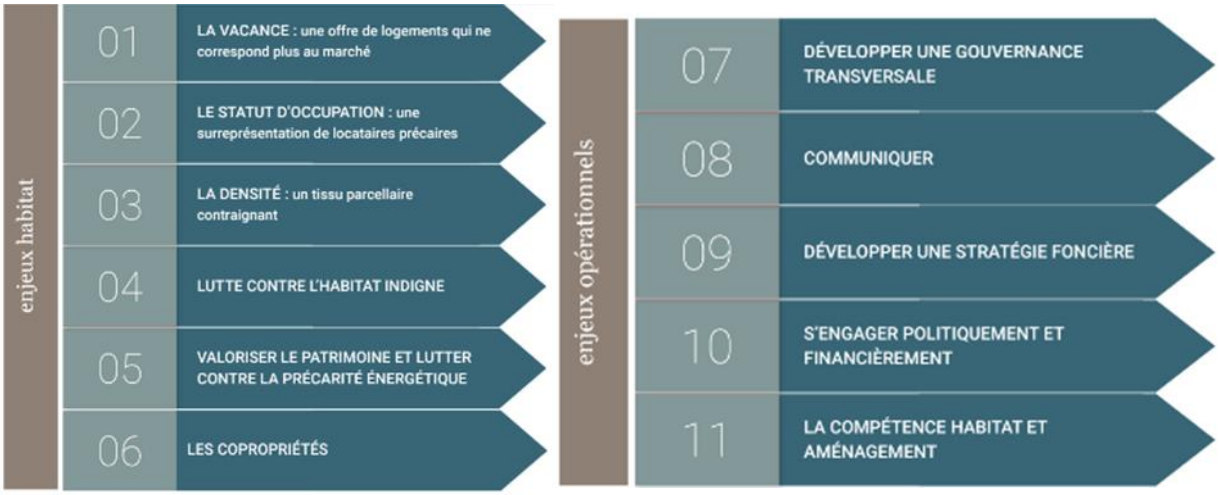
Valoriser le patrimoine
- En employant des techniques de réhabilitation adaptées et respectueuses du bâti ancien,
- En misant sur la qualité d'habiter,
- En s'appuyant sur les préconisations techniques et réglementaires du PSMV

Réhabiliter les logements énergivores
- En conseillant les propriétaires sur un programme de travaux cohérent en coordination avec le réseau France Rénov'
- En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapée et en activant le réseau partenarial sur cette thématique

Mobiliser des ressources
- En activant les partenaires financiers en faveur d'un projet commun d'amélioration de l'habitat privé

S'engager dans une démarche et une action coercitive
- afin de débloquer les situations complexes et lutter contre la vacance, la dégradation, l'habitat indigne

De façon plus détaillée, il convient que l'OPAH RU décline un plan d'action selon 2 enjeux spécifiques que sont l'enjeu d'amélioration de l'habitat au sens général et la mise en œuvre opérationnelle des actions pour garantir leur efficience.



Chapitre II – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Ces enjeux ont conduit la commune de Villefranche de Rouergue, Ouest Aveyron Communauté, l'Anah et l'État à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) intégré au périmètre ORT de la ville de Villefranche de Rouergue, avec un volet copropriétés dégradées, pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

Les objectifs de l'OPAH-RU sont :

ARTICLE 3 : VOLETS D'ACTIONS

L'OPAH-RU de la Bastide de Villefranche de Rouergue consiste à combiner des aides incitatives avec des mesures coercitives afin de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation à chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

L'OPAH-RU mettra en place un dispositif combinant :
Un volet incitatif qui comprend :
- Des aides incitatives à la réhabilitation selon le régime des aides de l'Anah ;
- Des aides incitatives à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme «France Rénov» ;
- Des aides incitatives en faveur de l'accession à la propriété ;
- Des aides incitatives en faveur de la réhabilitation des façades ;
- Des aides incitatives en faveur de la rénovation des parties communes de copropriétés dégradées.

Un volet coercitif pourra être activé au-delà des moyens incitatifs mobilisés avec la mise en œuvre de procédures spécifiques, souvent nécessaire pour le traitement des "points durs" relevant en particulier de l'habitat indigne et du bâti dégradé.

3.1.Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La reconquête de l'attractivité du centre-ville de Villefranche de Rouergue est une priorité pour les élus. Le cœur de ville, et la Bastide en particulier, est un objet médiéval singulier qui propose des typologies de bâti parfois en décalage avec les qualités d'habiter ou les attentes plus contemporaines, mais qui regorge également d'atouts et de potentialités – au plan architectural et patrimonial notamment – en mesure de proposer une offre d'habitat nouvelle, par un croisement d'approches (réhabilitation, valorisation du potentiel existant, restructuration et curetage).
L'objectif est d'inscrire l'action sur les logements du centre ancien dans une stratégie d'aménagement urbain plus large destinée à (re)structurer l'attractivité et les fonctions du cœur de ville autour des questions d'habitat : espaces publics, commerces, activités et services, stationnements, mobilités etc.

Le projet urbain Villefranchois correspond au programme Action Cœur de ville, dont l'avenant signé le 2 mars 2021 vaut convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).
La stratégie de redynamisation du Cœur de Ville s'articule autour de quatre orientations stratégiques dont le fondement repose sur la valorisation des flux vers et dans le centre-ville et sur l'amélioration du cadre de vie. Et ce, dans une logique de transition énergétique et écologique, d'innovation et de recours au numérique (axes transversaux) :

-Orientation stratégique 1 : Attirer des flux, des visiteurs et de nouvelles activités en cœur de ville, grâce à la réintroduction des services publics

-Orientation stratégique 2 : Aérer la bastide pour améliorer le cadre de vie et pour la rendre plus attractive en termes d'habitat, de commerces, d'espaces publics et de tourisme

- Orientation stratégique 3 : Améliorer le vivre ensemble, la sécurité et la tranquillité publiques

-Orientation stratégique 4 : Désenclaver la bastide et la relier à son territoire

Le périmètre de l'ORT retenu est composé de trois secteurs d'intervention discontinus :
- La bastide et ses franges
- Le Tricot au Nord
- La rive gauche de l'Aveyron, la gare et le site de LISI au sud

Le secteur à prioriser en termes d'habitat – Renouvellement urbain au sein du périmètre ORT est le secteur de la Bastide, centre médiéval de la commune. Ce secteur a en effet été intégralement identifié comme un secteur à enjeux en matière d'habitat dégradé et de vacance.
Le programme d'actions de l'ORT est composé de 66 actions (11 sur l'Habitat, 15 sur les formes urbaines/espaces publics, 4 sur les mobilités/transports, 12 sur l'économie/commerce et 24 sur les équipements publics) dont les premières ont été activées dès la phase d'initialisation en 2018 de manière à ce que le cœur de ville puisse évoluer rapidement. Un bilan intermédiaire de mise en œuvre fait d'ores et déjà état d'actions terminées, notamment celles qui concernent les études préalables, des opérations d'acquisition/amélioration de logements sociaux, l'aménagement d'espaces publics.
L'animation d'OPAH-RU s'articulera avec le plan de référence élaboré par la collectivité afin de valoriser ses espaces publics. L'articulation entre la réhabilitation d'un habitat de qualité et des espaces publics rénovés sera privilégiée et priorisée afin de développer les aménités urbaines nécessaires à un vivre ensemble de qualité. Rappelons que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU faisait partie d'une étude plus large de schéma directeur des nouveaux espaces de vie, intégrant les espaces publics et la trame urbaine.

3.1.2 Objectifs

Durant l'OPAH-RU, l'objectif sera d'articuler le dispositif programmé avec les projets urbains.

3.2.Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier de la précédente OPAH-RU avait identifié au cœur de la bastide plusieurs immeubles qui ont fait l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Cette démarche, si elle s'en est suivie d'une phase opérationnelle, et a permis de procéder au traitement des immeubles prioritaires identifiés, n'est pas apparue suffisamment qualitative en termes de diversification de l'offre (produit de sortie) et de qualité d'habiter.
Carte du foncier public ci-dessous :

Figure 4 Carte du foncier

Au cours de l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU, plusieurs immeubles, notamment dans l'îlot des Bannes et l'îlot Miséricorde sont apparus comme prioritaires à traiter et pourraient faire l'objet d'actions foncières plus marquées.

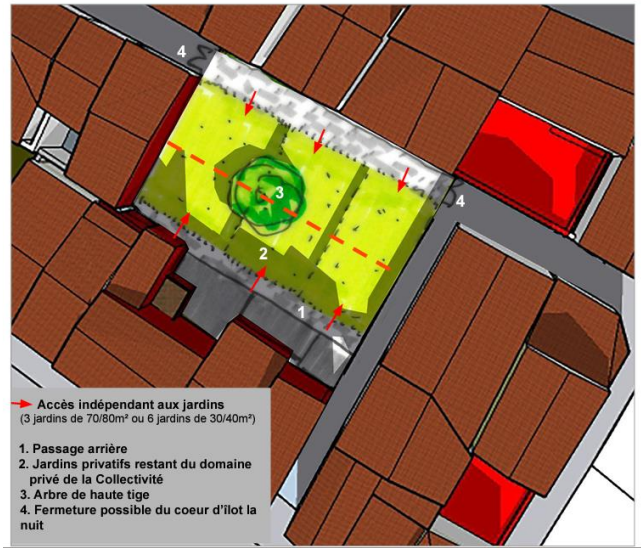
Ilot des Bannes / Etat des lieux

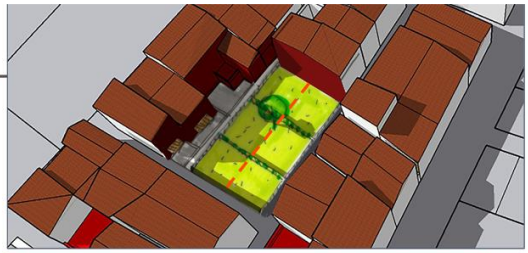
État de dégradation / repérage de terrain

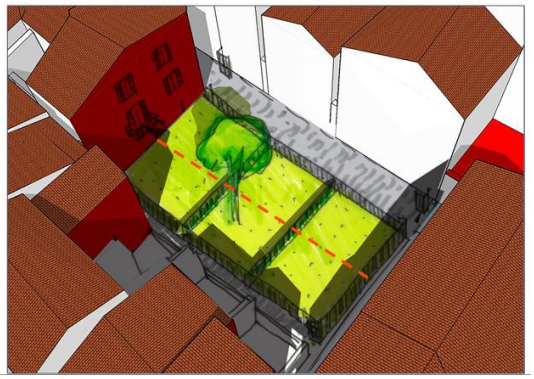
Statut de propriété / selon cadastre

immeubles visités

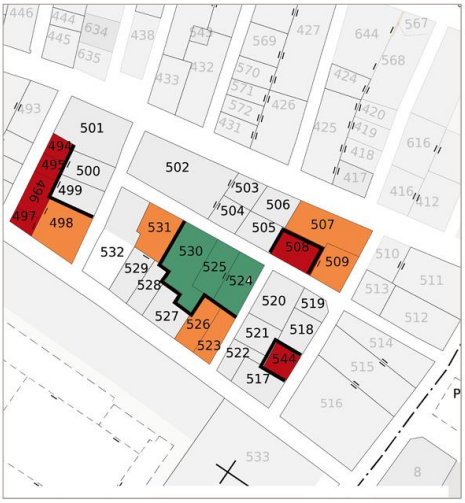
SCENARIO B : JARDINS A USAGE PRIVATIF
DECONNECTES DES LOGEMENTS (CHARTE D'ENTRETIEN)







Carte stratégie d'intervention



Parcelles où une intervention publique indispensable (écrêtements)

Parcelles où une intervention publique ou d'un bailleur social est envisageable selon les scenarii (voir tableau)

Traitement de façade souhaitable (ravalement, création d'ouvertures...)

Espaces non bâtis à requalifier (jardin, cour minérale...)

Figure 5 Ilot des Bannes. Parcelles identifiées: 523, 526, 531, 527, 528, 508, 507, 509, 501, 498, 497, 496, 494, 544.

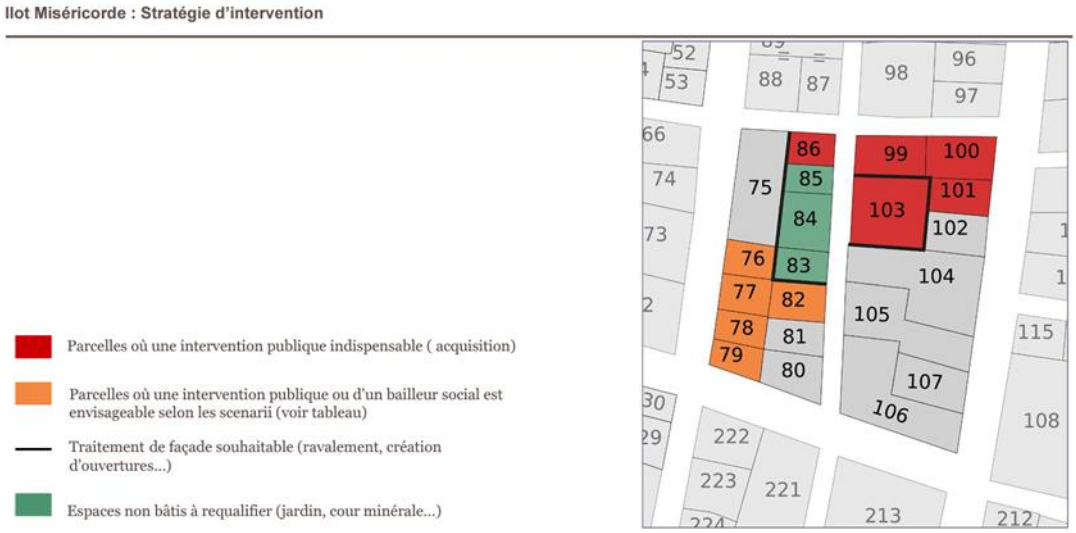


Figure 6 Ilot Miséricorde. Parcelles identifiées: 86, 75, 102, 104, 85, 84, 83, 82, 76, 77, 78, 79, 103, 99, 100, 101.

En outre, la plupart des immeubles identifiés lors de la précédente OPAH-RU n'a pas muté et apparaissent toujours comme des points noirs dans le centre ancien. L'étude d'évaluation et de préconisation a rendu compte de la prégnance d'un habitat très dégradé voire insalubre. La morphologie urbaine de certains secteurs ne se prête pas toujours à une production de logements par simple mobilisation des outils incitatifs et nécessite parfois la recomposition au moins partielle du tissu urbain.
Une intervention foncière à visée stratégique telle que définie par le projet urbain sera adaptée aux problématiques identifiées pour engager la réhabilitation complète d'immeubles dégradés. La mise en place de procédures adaptées (arrêtés de péril, insalubrité, bail à réhabilitation, opération d'acquisition amélioration…) permettra d'enclencher des travaux importants sur les immeubles dégradés identifiés en cœur de ville.
Pour cela, une animation proactive sera réalisée sur les immeubles identifiés afin de connaître les intentions des propriétaires. Une réflexion sera ensuite engagée afin que soient proposés les dispositifs appropriés pour la remise sur le marché des logements ainsi réhabilités

3.2.2 Objectifs

Les indicateurs de résultats du volet foncier *sont donc à considérer au regard de leur adéquation avec la stratégie opérationnelle et l'effectivité des requalifications :*
- nombre d'études de faisabilité et les dispositifs mis en place,
- nombre d'immeubles traités classés selon la procédure utilisée, nombre de logements financés, montant des subventions mobilisées, caractéristiques des logements financés (typologie, superficie, niveau de loyer si logement locatif),
- nombre de logements remis sur le marché.

3.3.Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

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

Il s'agira de renforcer une offre locative sociale de qualité dans le parc privé correspondant aux besoins des ménages. Cela se traduira certes par la poursuite du développement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé via la poursuite du développement du conventionnement social au travers du dispositif Loc'Avantages, dans les projets subventionnés avec les aides de l'Anah. Il s'agira également, de favoriser le conventionnement sans travaux Anah (permettant de bénéficier de réductions fiscales) afin de renforcer l'offre locative à loyers et charges maîtrisés à destination des personnes à ressources modestes. Ce volet investissement immobilier est indissociable des dispositions fiscales associées aux dispositifs actuels et à venir sur Villefranche de Rouergue (Loc Avantage, Malraux, Denormandie …). Des programmes locatifs en loyer intermédiaire ou libre seront également proposés afin d'élargir le panel de ménages à accueillir. Ces programmes plus "haut de gamme" viseront à introduire une mixité sociale plus importante au sein de la Bastide.

3.3.1.1 Travaux prioritaires

L'objectif de l'opération étant de redonner sa place au centre ancien sur le marché immobilier grâce au projet urbain dans son ensemble, une attention particulière sera portée sur la qualité des travaux réalisés :

- Travaux d'amélioration du confort, de sortie d'insalubrité et d'amélioration de la sécurité des logements ;
- Travaux de sortie d'insalubrité et d'amélioration de la sécurité des immeubles, et tous travaux d'amélioration des parties communes ;
- Travaux visant à des économies d'énergie ;
- Réduction de la vacance avec un loyer maîtrisé.

3.3.1.2 Remettre sur le marché des logements de qualité

Le périmètre opérationnel de la Bastide compte environ 614 logements vacants sur 1587 selon l'INSEE en 2017 (38,7%). Cette vacance représente un parc potentiellement inutilisé très important ; elle pose problème en termes de dégradation du patrimoine, de vitalité et d'image du centre-ville.
L'objectif est que la dynamique globale souhaitée sur la commune ramène le niveau de vacance à un taux plus modéré, et que les logements créés soient de grande taille, familiaux et qualitatifs, car la Bastide souffre d'un nombre excessif de (très) petits logements, accueillant des personnes parfois très précaires.

Pour cela, la commune de Villefranche de Rouergue propose une aide sous forme de prime pour la remise sur le marché de logement vacant dans le cadre des opérations financées par l'Anah.
Compte tenu de la dégradation du bâti et en s'appuyant sur le repérage effectué lors de l'étude d'évaluation et préconisation réalisée par le bureau d'études, les actions seront incitatives autant que possible et coercitives si besoin.

3.3.1.3 Aides aux primo-accédants dans l'ancien, susceptibles de réinvestir la bastide et d'apporter de la mixité sociale

L'offre immobilière dans la Bastide porte sur un bâti ancien dont le prix d'acquisition est très faible, potentiellement attractif pour des primo-accédants. L'un des objectifs de l'OPAH RU est de favoriser les mutations et le recyclage d'immeubles en faveur de la primo-accession à coût abordable, et notamment de logements vacants. Cet objectif se traduira par une aide aux travaux pour les primo-accédants. Le maintien des propriétaires occupants et le renforcement de leur nombre dans le centre ancien sont une des priorités de l'OPAH-RU.

Afin de répondre à une volonté d'apporter de la mixité sociale en centre ancien et d'accueillir davantage de jeunes ménages, la commune de Villefranche propose une aide en faveur des primo accédants.

3.3.2 Objectifs

***Les objectifs de réalisation** :*
57 logements propriétaires occupants (toutes thématiques confondues)
47 logements locatifs conventionnés
20 logements primo-accédants
50 logements vacants à minima (logements locatifs ou propriétaires occupants) remis sur le marché du logement
Le détail des aides est présenté en annexes.

***Les indicateurs de résultats volet immobilier** porteront notamment sur le nombre et caractéristiques*
- de logements conventionnés avec et/ou sans travaux et loyer libre
- de logements primo-accédant avec le profil du demandeur
- de mobilisation du dispositif d'intermédiation locative,
- de remise sur le marché de logements vacants,
- de copropriétés vulnérables traitées,
- de primes attribuées,
- une comparaison des résultats atteints avec ceux du dispositif MaPrimeRénov.

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

Une des priorités de toute opération programmée, et en particulier l'OPAH RU est le traitement de l'habitat indigne des logements occupés. L'occupation sociale dans la Bastide apparaît de plus particulièrement précaire et nécessite des moyens d'accompagnement dédiés et adaptés.
La mise en place d'une OPAH-RU permet le suivi et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé et le suivi social des ménages les plus vulnérables, occupants ces logements indignes, qu'ils soient propriétaires occupants ou bien locataires.

La Bastide de Villefranche de Rouergue affiche un parc privé potentiellement dégradé important, concentré sur le centre, avec un taux communal de 9,2% de logements potentiellement indignes (497 logements) en 2015 et une présence non négligeable d'un parc de logements sans confort : 260 logements seraient sans confort en 2018. Malgré ces chiffres, la précédente OPAH-RU n'a pas apporté les résultats escomptés.

Ce volet du traitement de l'habitat indigne s'appuiera sur la consolidation du partenariat mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Les services de la commune fonctionneront en lien étroit avec le secrétariat du PDLHI pour définir le repérage, les modalités de suivi et de traitement des situations et des signalements.

Ce volet a pour objet de :
- Améliorer le repérage et la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- Poursuivre le partenariat avec le PDLHI (suivi et traitement des signalement),
- Mobiliser les services sociaux, les intervenants à domicile, dans l'identification des situations (mise en place d'actions de sensibilisation…),
- Apporter une réponse adaptée et partenariale,

- Favoriser la réalisation de travaux pérennes.

La commune a signé une convention avec la CAF de l'Aveyron en juillet 2021 :
- dans le cadre du permis de louer, afin que la CAF informe systématiquement la commune des mouvements de locataires (entrées/sorties dans un logement conventionné).
Objectif : que la mairie s'assure que la demande du permis de louer ait bien été effectuée par le propriétaire pour tout nouveau bail / à tout changement de locataire.
- c'est dorénavant le service habitat de la commune qui fait les visites de logements conventionnés pour la CAF

L'étude d'évaluation et de préconisations met en exergue la nécessité de renforcer la mobilisation et la coordination autour de la lutte contre l'habitat indigne. Dans le cadre de l'OPAH-RU, il conviendra de :
- structurer le traitement des logements indignes par l'organisation du parcours des signalements et l'instauration d'un partenariat renforcé entre tous les acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne,
- s'appuyer sur un partenariat de terrain fort avec les travailleurs sociaux et la compétence suivi social au sein de l'animation pour accompagner sanitairement et socialement les publics vulnérables.

3.4.2 Objectifs

10 opérations de traitement de logements indignes et 5 opérations de traitement de logements en petite LHI sont prévues sur la durée de l'opération.
37 opérations de traitement de logements locatifs indignes (vacants ou occupés) sont prévues sur la durée de l'opération et 5 opérations de traitement de logement en dégradation moyenne.

Le détail des aides est présenté en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne :
- nombre de signalements remontés à l'équipe d'animation,
- nombre de ménages repérés et source de repérage,
- nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi animation et taux de logements déclarés indignes ou insalubres,
- nombre de situations traitées y compris les logements insalubres même s'ils ne font pas l'objet d'une demande de subvention,
- nombre d'accompagnements sociaux réalisés,
- nombre de relogements.

3.5.Volet copropriété en difficulté

3.5.1 Description du dispositif

L'OPAH-RU comprend un volet «copropriétés dégradées». Leur traitement doit permettre de les organiser et de les redresser, tant sur le plan financier que sur le volet gestion, et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en termes de travaux à réaliser.
L'étude pré-opérationnelle révèle une part majoritaire de petites copropriétés avec moins de 10 lots. Un travail de repérage, par croisement de données et d'indicateurs a permis de repérer de nombreuses copropriétés qui renvoient davantage des signes de fragilité que de délabrements inquiétants.

Parmi les 87 copropriétés du centre ancien, sur 33 copropriétés ciblées, 29 en vulnérabilité modérée et 4 vulnérables pourraient avoir un besoin plus important d'aide à l'organisation de la copropriété et/ou d'une aide aux travaux.
Parmi elles, 9 ont été retenues. Il s'agit des copropriétés suivantes :

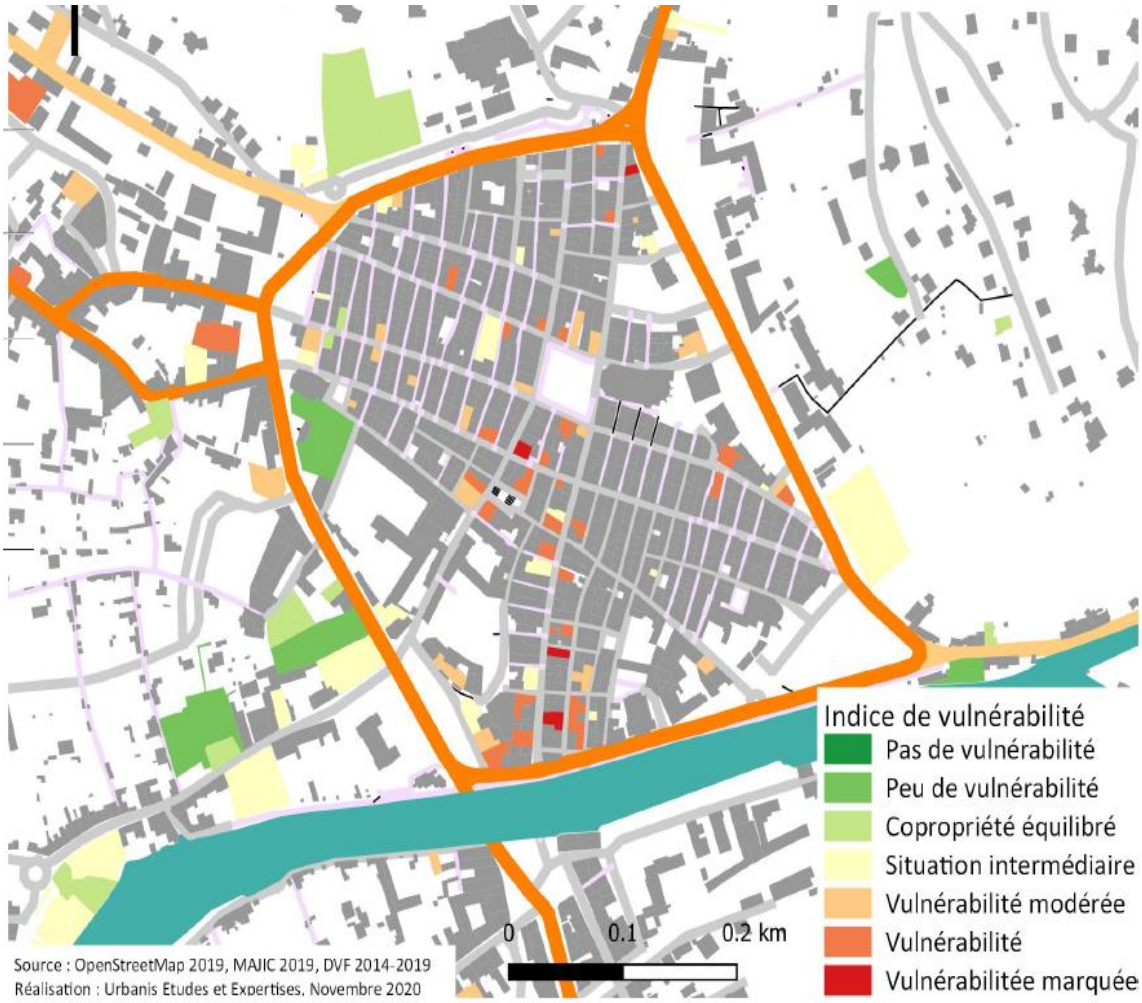
- 18 rue du Gen Prestat
- 9 rue du Gen Prestat
- 6 rue de la Canelle
- 7 VC Arcades du Consulat
- 33 B rue de la République
- 52 B rue de la République
- 26 rue Belle Isle
- 3 rue Camille Roques
- 6 rue Camille Roques

Ces copropriétés feront l'objet d'une animation proactive en début d'opération.

D'autres copropriétés qui seraient identifiées en cours d'animation pourraient être intégrées au fur et à mesure par une demande écrite du maître d'ouvrage et acceptation de l'Anah .
Afin d'inciter les copropriétaires à réaliser les travaux, l'animateur-opérateur réalisera un diagnostic de la copropriété qui comprendra une analyse de la gestion et de fonctionnement de l'immeuble, l'analyse sociale et le statut d'occupation, et une analyse du bâti. Ce diagnostic sera complété par une estimation des travaux, et des quotes-parts des copropriétaires. Pour favoriser la réalisation des travaux, l'animateur-opérateur assiste la copropriété dans le montage des dossiers de subventions et dans la mise en œuvre des travaux (5 pré-diagnostics par an).
Pour les copropriétés dont les velléités d'intervention sont les plus abouties, l'animateur finalisera un accompagnement complet (technique, administratif, social et financier) à raison d'une copropriété par an, conduisant au dépôt et au suivi d'un dossier de travaux.
Au-delà de l'accompagnement aux travaux Anah ou hors Anah, un travail de veille, de vigilance sur les copropriétés qui donnent des signes de fragilité en vue de prévenir leur déqualification, de repérage et d'accompagnement à l'organisation des copropriétés sera engagé.

Dès le démarrage de l'opération, les syndics professionnels, bénévoles et conseils syndicaux feront l'objet d'une démarche pro-active.

3.5.1.1 Traitement des copropriétés identifiées



Dès le démarrage de l'animation, les copropriétés seront contactées et informées en priorité du dispositif financier et des obligations légales.

3.5.1.2 Veille et repérage

Le repérage des copropriétés passera notamment par :
- Le biais du réseau d'acteurs et des données statistiques disponibles (registre d'immatriculation des copropriétés...). La prospection autour de ces copropriétés se poursuivra dans le cadre de l'animation : contact avec les copropriétaires afin de visiter les parties communes et d'évaluer les besoins en travaux ainsi que l'éligibilité aux aides, contact avec les syndics bénévoles ou professionnels qui accompagnent ces copropriétés afin de faire connaître l'opération, lien avec l'ADIL pour les syndics bénévoles qui ont besoin d'organiser leur copropriété.
- La mise en œuvre de réunions d'information, de mobilisation, de formation à destination des syndics bénévoles et professionnels : il s'agira pour l'animateur-opérateur de rencontrer ces acteurs afin de présenter les aides aux travaux, et rappeler les obligations légales en matière d'immatriculation des copropriétés au registre national. Et au-delà, d'organiser des actions afin d'informer et de former les copropriétaires sur la gestion technique, financière et juridique d'une copropriété : règles de fonctionnement, maîtrise des charges, traitement et prévention des impayés, fonds de travaux, etc.

L'animateur-opérateur pourra également s'appuyer sur les 2 référents de quartiers de la bastide et sur les partenaires locaux du contrat de ville.
- La structuration du partenariat avec l'ADIL de l'Aveyron pour accompagner juridiquement et apporter des conseils aux syndics (rédaction règlement de copropriété, passage au statut de syndic professionnel...),
- La mise à jour de la liste copropriétés (mise à jour des statuts),
- La mobilisation des aides individuelles de l'Anah pour la réalisation de travaux en parties privatives dans le cas de copropriétés non dégradées,
- L'organisation de réunions spécifiques «Copro» dédiées à cette thématique,
- La possibilité de rédiger un avenant à la convention OPAH-RU si une copropriété dégradée est identifiée afin de permettre de mobiliser l'aide au syndicat de copropriétaires (modalités à définir si le cas se présente) et l'accompagnement de l'opérateur.

3.5.1.3 Accompagnement à l'organisation des copropriétés par :

- La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine (syndics professionnels, agents immobiliers, notaires), notamment dans la nécessité de mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux.
- Une information et des conseils techniques, financiers et juridiques dédiés aux copropriétaires et aux syndics bénévoles en collaboration avec les services de l'ADIL et du réseau France Rénov'. Ces conseils s'appuieront sur l'analyse des documents juridiques et comptables de la copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division, annexes comptables), le contrat d'assurance multirisques immeuble et l'inscription sur le registre national des copropriétés. En l'absence de structuration juridique de la copropriété, l'animateur-opérateur accompagnera les copropriétaires dans les démarches nécessaires en apportant un conseil juridique personnalisé. Dans les cas les plus complexes, la désignation d'un administrateur provisoire pourra s'avérer nécessaire. La procédure de désignation pourra s'effectuer à l'initiative d'un copropriétaire ou bien de la commune.
Une aide au redressement de l'Anah pourra être mobilisée pour soutenir financièrement les copropriétés les plus fragiles dans leurs dépenses afférentes à leur organisation (géomètre, avocat, notaire...).

3.5.2. Objectifs

1 copropriété dégradée ou fragile par an à compter de la deuxième année d'animation
Les copropriétés MPR (rénovation énergétique) seront traitées en diffus.
Le détail des aides est présenté en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés dégradées :
- nombre de diagnostics établis et de situations traitées,
- nombre d'opérations de formation et de sensibilisation.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Description du dispositif

La quasi-totalité des logements du centre-ancien (Bastide) sont construits avant 1970 soit avant la mise en œuvre de la première réglementation thermique introduisant des exigences énergétiques.
La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique du parc privé figure en thématique essentielle de l'OPAH-RU. Le défi consiste à permettre aux habitants de vivre dans des logements disposant d'une bonne qualité énergétique avec des charges réduites notamment

par MaPrimeRénov'Sérénité et MaPrimeRénov'Copropriété et les aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs.

La perspective majeure de massifier la rénovation énergétique des logements passe par la sensibilisation des propriétaires occupants ou bailleurs afin de les encourager à réaliser des travaux de performances énergétiques ambitieux grâce aux aides financières mais aussi aux conseils personnalisés et ajustés qui garantissent l'efficacité des travaux et la mobilisation optimale des financements disponibles.
Elle appelle aussi l'appui d'un réseau d'entreprises et d'artisans locaux investis et qualifiés. Par ailleurs, durant l'opération, l'animateur-opérateur accompagnera toutes les démarches de l'Etat et de ses partenaires qui viseraient à renforcer localement la transition énergétique, notamment vers les propriétaires privés.

Dans le cadre de ce volet, l'animateur-opérateur développera un étroit partenariat avec le conseiller en rénovation énergétique de l'Habitat de Ouest Aveyron Communauté. En effet, la collectivité est engagée dans une démarche territoriale autour des enjeux énergétiques portés par la politique de transition énergétique de la Région à travers le contrat de transition écologique (CTE), l'animation du Plan Climat Air et Énergie Territoriale (PCAET) et le guichet unique pour accompagner les ménages dans leur projet (Service Public intégré à la rénovation énergétique – Rénov'Occitanie).
L'animateur-opérateur relayera et développera à son tour les actions de sensibilisation sur la thématique énergétique (grand public, artisans) déclinées au contexte d'intervention (sur la question de la rénovation énergétique en secteur PSMV par exemple). Une collaboration étroite avec le guichet unique et le conseiller en rénovation énergétique de l'Habitat de Ouest Aveyron Communauté devra donc être engagée pour veiller à la complémentarité des actions.
En tout état de cause, l'opération sera adaptée aux évolutions à venir dans le cadre du développement du réseau France Rénov et il sera recherché la meilleure coordination entre les conseillers France Rénov et l'équipe en charge du suivi opération

3.6.1.1 Le repérage des situations de précarité énergétique

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :
- Informer en amont et repérer les ménages occupants en situation de précarité énergétique en mobilisant les différents partenaires (mairie, services sociaux, ADIL, …). Les artisans seront réaffirmés comme vecteurs de contacts notamment de propriétaires occupants ;
- Délivrer un conseil et un accompagnement spécifique pour la maîtrise de l'énergie ;
- Encourager vers plus de performances énergétiques et la réalisation de travaux performants : réaliser des évaluations énergétiques, l'établissement de scénarios de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement ;
- Mener des actions de repérages d'immeubles en copropriété qui nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique en parties communes ;
Par ailleurs, en partenariat avec le conseiller en rénovation énergétique de l'habitat de Ouest Aveyron communauté :
- Mobiliser et renforcer les réseaux d'artisans ;
- Proposer des actions de repérage des ménages en précarité énergétique : campagne thermographique, réunions thématiques publiques et réunions spécifiques pour les élus (auprès du conseil municipal…). L'animateur-opérateur devra être pro-actif en la matière ;
- Sensibiliser et mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (Etiquettes E à G), en s'appuyant sur la connaissance générée par l'instruction des Permis de louer
- Participer si nécessaire aux nouveaux dispositifs qui pourraient être mis en place par l'Etat et la Région avec les différents partenaires institutionnels dans la lutte contre la précarité énergétique et en soutien à la reprise économique ;

Enfin, l'équipe du suivi-animation, conformément aux directives de l'Anah, cherchera à coupler aux projets « Autonomie de la personne » un programme de travaux liés aux économies d'énergie.

3.6.1.2 La mobilisation des CEE

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

3.6.2 Objectifs

30 opérations d'amélioration énergétique et de sortie de précarité énergétique de logement de propriétaires occupants sont prévues sur la durée de l'opération.
5 opérations d'amélioration énergétique et de sortie de précarité énergétique de logement locatif sont prévues sur la durée de l'opération.
Le détail des aides est présenté en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet précarité énergétique
- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.

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

3.7.1 Description du dispositif

Dans un contexte de vieillissement de la population (39,5 % de la population est âgée de 60 ans et plus), d'une croissance de population âgée des plus de 60 ans entre 2011 et 2016 souhaitant se rapprocher des services de proximité, d'une volonté de rester à leur domicile le plus longtemps possible, il convient d'apporter une réponse aux besoins en adaptation des logements à la perte de mobilité et/ou au handicap. Le maintien à domicile est un enjeu majeur pour le territoire.
Le volet adaptation doit permettre :
- d'apporter des réponses très concrètes aux situations de logements mal adaptés à de nombreuses personnes âgées qui compromettent leur maintien à domicile ;
- d'organiser et coordonner l'action sur le territoire en y associant les intervenants professionnels sociaux et associatifs locaux.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :
- Informer et accompagner les personnes âgées et/ou handicapées sur les possibilités du maintien à domicile par la réalisation d'un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage, élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement, l'assistance des demandeurs dans la recherche de financements complémentaires, techniquement et administrativement dans le déroulement de leur projet et ce jusqu'à la réception et au contrôle des travaux,
- Mobiliser et renforcer les réseaux des artisans qualifiés sur le territoire afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former les artisans au conseil préalable.

L'équipe d'animation fera le lien avec les organismes spécifiques (MDPH, caisse de retraites, Point Info Séniors…). Elle pourra solliciter les prêts Missions sociales et/ou les avances remboursables de la SACICAP Procivis Sud Massif Central. Dans cette démarche, l'équipe opérationnelle travaillera avec l'ensemble des acteurs sociaux locaux pour réaliser un accompagnement social de qualité et trouver des solutions adaptées aux souhaits du propriétaire occupant.

3.7.2 Objectifs

12 opérations d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap sont prévues sur la durée de l'opération.
Le détail des aides est présenté en annexes.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie
- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.

3.8.Volet social

3.8.1 Description du dispositif

Ce volet transversal aux différentes thématiques de l'OPAH-RU, doit permettre l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement, que ce soit en raison de la dégradation du bâti, du manque de confort, de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement.

Ce volet répond à la volonté d'un accompagnement ciblé du propriétaire :
- dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement,
- dans une démarche globale qui appréhende l'ensemble des difficultés rencontrées par le ménage en identifiant les besoins dépassant le cadre du projet de travaux et des demandes de subventions,
- vers la mobilisation des différents dispositifs et partenaires pour apporter une réponse globale adaptée (FSL, accompagnement éducatif, ...).

3.8.2 Objectifs

Les objectifs de ce dispositif sont de :
- identifier et orienter vers les services compétents - proposer les solutions les plus adaptées pour les ménages – propriétaires occupants et/ou locataires – en situation de précarité dans le cadre du projet habitat à mettre en œuvre sur leur logement, tout en privilégiant le maintien dans les lieux ;
- développer une offre de logements à loyer modéré.

Indicateurs de résultats pour le volet social :
- nombre de ménages identifiés et accompagnés.
- nombre de cas résolus

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Description du dispositif

Bastide médiévale, le centre historique de Villefranche-de-Rouergue se démarque par son charme et sa singularité. Un certain nombre de bâtiments possèdent une architecture historique très intéressante. Rares sont les bastides d'une telle ampleur (16 hectares) qui ont su conserver ce cachet particulier (22 monuments historiques classés ou inscrits), grâce à la prégnance d'édifices emblématiques (collégiale Notre-Dame, chapelle des Pénitents noirs, chapelle Saint-Jacques...), de maisons à pans de bois et d'hôtels particuliers qui confèrent une réelle richesse au bâti. Ces immeubles nichés au cœur de la ville ont un charme et une valeur patrimoniale peu reconnue en raison de l'image négative que véhicule la bastide. Le patrimoine exceptionnel tient aussi et surtout à la trame urbaine héritée du Moyen Âge. Avec plus de 1 000 immeubles (soit 1500 logements environ) sur 16 hectares, la densité du quartier est très importante.

La Bastide présente un habitat dense et varié, commandé par un complexe réseau « labyrinthe » de rues et de ruelles. Les contraintes topographiques, les voies existantes et le réseau viaire dense et serré ont généré un tracé d'îlots en lanière influençant la forme du bâti.
Ce patrimoine urbain est un véritable levier du renforcement de l'attractivité du territoire et de la redynamisation du centre-ville et de la Bastide.

En outre, pour valoriser le patrimoine de la commune, au centre de l'attractivité du territoire, Ouest Aveyron Communauté s'engage, en partenariat avec l'Etat et aux côtés de la Ville de Villefranche de Rouergue, dans une procédure de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Bastide de Villefranche de Rouergue.
Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti du centre ancien. Les actions entreprises répondent donc à un double objectif : la réalisation de réhabilitations pérennes, respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux biosourcés , etc.), des réglementations d'urbanisme (PLUi et PSMV), et de la lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise des charges des occupants.

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leurs projets, et s'engage à travailler en relation étroite avec le service instructeur de OAC, le service urbanisme de la Commune, l'Etat et notamment l'UDAP de l'Aveyron. Cette compétence architecturale sera soit intégrée dans les compétences demandées au bureau d'étude soit mobilisée en interne par les services de la mairie.

En complément, l'équipe d'animation devra s'assurer du respect des prescriptions du PPRI afin d'orienter les porteurs de projet vers un aménagement conforme à la réglementation et sans risque par rapport à l'aléa inondation.

3.9.1.1 Opération Façades

Soucieuse des enjeux patrimoniaux et de la qualité architecturale du bâti, la ville de Villefranche décide de poursuivre « l'opération façades ». Cette action vise à mettre en valeur et améliorer la qualité architecturale, urbaine et environnementale du patrimoine bâti du centre-ville améliorant ainsi la qualité de vie et son attractivité.
Des aides financières majorées sont mises en place sur le secteur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur où les travaux de façades tendent à être plus coûteux.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :
- Mise en valeur et sauvegarde du patrimoine architectural du centre ancien ;
- Incitation des propriétaires à entretenir et valoriser leur patrimoine ;
- Promotion d'un cadre de vie agréable en direction des habitants et des touristes ;
-Intervention complémentaire aux aménagements des espaces publics et aux efforts d'aménagements urbains initiés par la commune.

3.9.1.2 Partenariat avec les artisans

La rénovation du bâti dans le respect des techniques de construction anciennes et en harmonie avec les espaces urbains qui l'entourent doit être un objectif du programme.
L'OPAH-RU doit être garante du respect et de bonnes pratiques autour de la valorisation du patrimoine Dans ce cadre, la sensibilisation des artisans et des propriétaires à l'emploi de techniques et matériaux compatibles avec le bâti ancien est fondamentale.

Des difficultés d'intervention des artisans ont été relevées dans le cadre de l'étude d'évaluation. Une Bastide dense, des rues commerçantes étroites, une qualification nécessaire, des coûts travaux importants, sont autant de facteurs qui ne facilitent pas l'intervention des artisans dans le centre ancien.
Afin de remédier à ces difficultés un travail sera engagé, d'une part, avec la commune de Villefranche de manière à faciliter l'intervention des artisans dans le périmètre du centre et, d'autre part, avec les artisans pour favoriser une rénovation de qualité dans le respect du bâti ancien.
Des réunions d'information et de sensibilisation régulières seront maintenues avec la CAPEB, la CMA 12 sur les évolutions réglementaires, les techniques de réhabilitation du bâti ancien, les travaux patrimoniaux et l'utilisation des matériaux biosourcés, les labellisations RGE et CIP Patrimoine etc.

3.9.1.3 Action renforcée sur le volet Patrimoine

Une démarche PSMV est en cours sur la Bastide et aboutira au cours de l'OPAH RU. Elle impliquera une articulation forte lors de l'instruction des dossiers de demande de subvention avec une articulation forte des volets patrimonial et batimentaire.

La compétence architecturale et de conseil est essentielle et des échanges réguliers avec UDAP seront nécessaires afin d'assurer une cohérence patrimoniale 'ensemble.

3.9.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :
- nombre d'immeubles ayant cumulé opérations façades et rénovation intérieure avec l'Anah.
- *nombre de sensibilisation auprès des artisans*

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Description du dispositif

La requalification du centre-ville et des logements doit se faire en parallèle d'une amélioration des commerces et ce en réhabilitant les façades et les devantures commerciales et en rendant les parcours piétons attractifs. Les façades et les enseignes sont un vecteur clé de l'image du centre historique et participent à l'attractivité résidentielle. La requalification immobilière contribuera à affirmer le caractère qualitatif et la valeur patrimoniale des immeubles.

A plusieurs égards, l'OPAH-RU participe à la revitalisation économique du centre ancien. En effet, l'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires financeurs permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces marchés représentent des retombées financières positives pour l'économie locale. Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra, par la remise sur le marché de logements vacants et dégradés, l'accueil de nouveaux résidents mais aussi le maintien de la population actuelle. Par ricochet, ce réinvestissement du centre-ville permettra de dynamiser les commerces et les services de proximité situés en centre ancien.

Ouest Aveyron Communauté mène déjà une politique de revitalisation du centre-ville par le soutien financier à la modernisation des commerces et à la création de boutiques commerciales et artisanales de proximité.
Dans la Bastide, la rénovation doit restituer les caractéristiques patrimoniales du bâti ancien, par ailleurs, conformément aux grandes orientations du projet de territoire, une attention particulière est portée sur la recherche d'économies d'énergies, dans les travaux de rénovation des boutiques commerciales et artisanales.

3.10.2 Objectifs

Indicateur de résultats pour le volet économique et développement territorial :
- coût des travaux généré par les opérations de réhabilitation,
- nombre d'immeubles ayant cumulé opération façades et rénovation de vitrines commerciales,
- pourcentage d'interventions d'artisans et d'entreprises locales.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE RÉHABILITATION

Les objectifs sur 5 ans portent sur :

Dossiers Anah :
- 57 logements occupants réhabilités,
- 47 logements locatifs réhabilités, bénéficiant d'une aide de l'Anah et conventionnés,
- 5 copropriétés dégradées
-10 logements conventionnés sans travaux

Actions spécifiques commune de Villefranche de Rouergue, faisant l'objet d'un règlement d'attribution spécifique :
- 20 primes «accession», à destination des propriétaires s'engageant à occuper le logement au titre de résidence principale pendant 6 ans minimum,
- 50 primes «sortie de vacance», à destination des propriétaires qui souhaitent rénover un logement vacant depuis plus de 2 ans

Les objectifs globaux sont estimés à **104** logements répartis comme suit :

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Logements de propriétaires occupants	**11**	**11**	**12**	**11**	**12**	**57**
PO travaux lourds (LHI - TD)	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*10*
PO Moyennement dégradé (petite LHI)	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*5*
PO MPRS	*6*	*6*	*6*	*6*	*6*	*30*
PO autonomie	*2*	*2*	*3*	*2*	*3*	*12*
Logements de propriétaires bailleurs	**8**	**9**	**10**	**10**	**10**	**47**
PB travaux lourds (LHI - LTD)	*6*	*7*	*8*	*8*	*8*	*37*
PB Moyennement dégradé (dont RSD/TU)	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*5*
PB MPRS	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*5*
Copropriétés dégradées	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**5**
TOTAL Anah	**19**	**20**	**22**	**21**	**22**	**104**
Dont Logement « MPR sérénité »	**17**	**18**	**19**	**19**	**20**	**92**
dont Propriétaires occupants	*9*	*9*	*9*	*9*	*9*	*45*
dont Propriétaires bailleurs	*8*	*9*	*10*	*10*	*10*	*47*
Actions Commune de Villefranche						
Action primo accédant	*4*	*4*	*4*	*4*	*4*	***20***
Action vacance	*10*	*10*	*10*	*10*	*10*	***50***

L'OPAH RU se donne comme objectif de mobiliser :
- 50 logements vacants à minima (logements locatifs ou propriétaires occupants) : il est à noter que cet objectif comprend les actions incitatives coercitives mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU, les opérations d'acquisition-amélioration,…

A ces objectifs initiaux s'ajouteront les objectifs relatifs aux copropriétés suite à l'approfondissement du repérage.

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

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPÉRATION

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement Général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions
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.

Le tableau annexé à la présente convention récapitule ces modalités d'intervention où l'on retrouve les plafonds de travaux subventionnables (Cf. annexe 2).
Sur ces tableaux sont mentionnées, sur les bases du régime des aides de l'Anah, les aides pouvant être apportées en complément par la commune de Villefranche et Ouest Aveyron Communauté, dans le cadre De la présente convention de programme.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 958 658 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	**391 731 €**	**391 731 €**	**391 731 €**	**391 731 €**	**391 731 €**	**1 958 658 €**
dont aides aux travaux	**330 077** *€*	**330 077** *€*	**330 077** *€*	**330 077** *€*	**330 077** *€*	**1 650 388 €**
dont aides à l'ingénierie / part fixe	**47 750** *€*	**47 750** *€*	**47 750** *€*	**47 750** *€*	**47 750** *€*	**238 750** *€*
dont primes ingénierie / part variable (hors copros)	**13 905 €**	**13 905 €**	**13 905 €**	**13 905 €**	**13 905 €**	**69 520 €**

Les aides aux travaux comprennent l'ensemble des subventions Anah dédiées.
Les aides gérées par le niveau national sont exclues de ces montants prévisionnels.

L'article 30 du Règlement Général de l'Anah (Arrêté du 1er Août 2014) stipule que le maître d'ouvrage doit prendre en charge au moins 20% du montant total de la prestation.

5.2. Financements de la commune de Villefranche de Rouergue

5.2.1. Règles d'application

La commune de Villefranche de Rouergue en tant que maître d'ouvrage, s'engage avec la participation financière de la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté, à :
- recruter un(e) chef(fe) de projet OPAH-RU, poste co-financé par l'Anah dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville , par la Commune et par Ouest Aveyron Communauté. Et ce, dans le cadre d'une convention entre la commune et la communauté de communes, qui précisera les termes de ce co-financement.
- lancer un appel d'offre conformément au code des marchés publics pour le recrutement d'une équipe d'animation en charge de l'animation et du suivi du programme. Cette mission sera co-financée à 50 % par l'ANAH, à 25 % par la Banque des Territoires et à 25 % par la Commune.
- mener toute action de promotion de l'opération, en relation avec Ouest Aveyron communauté et les signataires et s'impliquer pour tout ce qui les concerne dans les actions visées par la présente convention.

La commune de Villefranche s'engage à mettre en place deux aides financières spécifiques :
- une aide annuelle « Primo accédants » de 20 000 € pour 4 logements : aide au financement des travaux entrepris dans le périmètre de l'OPAH RU avec un objectif de 20 dossiers traités sur 5 ans pour un montant total d'aides de 100 000 €,
- une prime annuelle « Sortie de vacance » de 30 000 € pour 10 logements : prime à la rénovation du bâti vacant pour être remis sur le marché, avec un objectif de 50 dossiers traités sur 5 ans pour un montant total d'aides de 150 000 €. Pour les propriétaires occupants et Bailleurs.
- une action « opération façade » avec la Région.

Sur la durée de la convention, la commune de Villefranche participera également à hauteurs de 15% sur la thématique travaux lourds (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) :
- propriétaires occupants : 15% plafonnés à 50 000 € maximum soit un budget prévisionnel de 112 500 € sur les 5 années (soit 5 dossiers annuels pour une enveloppe de 22 500€)
- propriétaires bailleurs : 15% plafonnés à 80 000 maximum soit un budget prévisionnel de 444 000 € sur les 5 années (soit 7 dossiers annuels pour une enveloppe de 88 800€)

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Villefranche de Rouergue pour l'opération sont de **824 950** *€* :

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Total**
AE prévisionnels	**164 990 €**	**164 990 €**	**164 990 €**	**164 990 €**	**164 990 €**	**824 950 €**
dont primes "primo accédants et prime sortie de vacance"	**50 000 €**	**50 000 €**	**50 000 €**	**50 000 €**	**50 000 €**	**250 000 €**
dont aides aux travaux lourds (PO et PB)	**111 300 €**	**111 300 €**	**111 300 €**	**111 300 €**	**111 300 €**	**556 500 €**
dont ingénierie (Coût Suivi Animation TTC)	**23 875 €**	**23 875 €**	**23 875 €**	**23 875 €**	**23 875 €**	**119 375 €**

5.3. Financements de Ouest Aveyron Communauté

5.3.1. Règles d'application

Ouest Aveyron Communauté s'engage à abonder les subventions de l'Anah :
- à hauteur de 10% du montant HT des travaux dans la limite du plafond de travaux Anah pour les propriétaires occupants au titre des travaux d'économie d'énergie (30 000 € HT) et pour l'adaptation du logement au handicap (20 000 € HT),
- à hauteur de 10% du montant HT des travaux dans la limite du plafond de travaux Anah (60 000 € HT) pour les propriétaires bailleurs au titre des logements faisant l'objet de travaux d'économie d'énergie.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération sont basées sur la réglementation de l'Anah.
Toutefois Ouest Aveyron Communauté conditionne le versement des subventions au demandeur à la fourniture d'une attestation de non contestation de la conformité des travaux délivrée par la commune de Villefranche de Rouergue.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels maximums des autorisations d'engagement de Ouest Aveyron Communauté pour l'opération sont de **140 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Total**
AE prévisionnels *dont aides aux travaux*	**28 000 €**	**28 000 €**	**28 000 €**	**28 000 €**	**28 000 €**	**140 000 €**

5.3.3 « Sanctions pour non-respect des engagements »

Le non-respect des engagements vis-à-vis de l'Anah entraîne l'annulation ou le reversement des aides de Ouest Aveyron Communauté. Le reversement des aides tiendra compte de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture. Le calcul du reversement se fera sur les modalités de calcul de l'Anah.

5.4. Financements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts et Consignations, acteur historique de la politique de la ville, dans le cadre de la Banque des Territoires, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre de l'OPAH-RU de Villefranche de Rouergue.

La Banque des Territoires pourra également cofinancer si nécessaire des études préalables et pré opérationnelles de restructuration urbaine complémentaires :
La Banque des Territoires pourra intervenir en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH RU de Villefranche de Rouergue dans une limite de 25 % du montant HT de la mission et à même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

Les modalités d'intervention de la Banque des Territoires seront précisées dans des conventions à signer entre la Banque des Territoires et les maîtres d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents et des enveloppes disponibles.

5.5. Financements de la Région Occitanie

Dans le cadre de la Stratégie Région à Énergie Positive, la Région Occitanie à engagé une politique ambitieuse en faveur de la rénovation énergétique. Ainsi l'objectif de la Région Occitanie est de rénover chaque année, 52 000 logements d'ici 2030 puis 75 000 au-delà.

À ce titre, la Région Occitanie à créé, au 1er janvier 2021, le service public régional de la rénovation énergétique des logements, " Rénov'Occitanie", dont l'objectif est de faciliter le passage à l'acte des ménages. Rénov'Occitanie vise à rendre accessible à tous le chantier de la rénovation énergétique en complémentarité des dispositifs existants et de leurs évolutions.
La Région Occitanie co-finance et anime le réseau des guichets Rénov'Occitanie. Une trentaine de structures ont été retenues pour assurer la couverture totale du territoire régional et déployer une offre de service public homogène. L'ensemble des ménages d'Occitanie peut ainsi bénéficier d'informations et de conseils personnalisés indépendants et gratuits.

La Région Occitanie accompagne les ménages, hors publics Habiter Mieux Sérénité ou Maprime Rénov Sérénité (depuis le 1er janvier 2022) bénéficiant déjà d'un accompagnement de qualité, qui souhaitent réaliser un audit énergétique et bénéficier d'un accompagnement aux travaux. L'aide de la Région est directement déduite de la facture adressée au particulier. La Région finance à hauteur de 570 € la réalisation d'audits énergétiques, soit un reste à charge de 90 € TTC pour le particulier, ainsi que l'accompagnement aux travaux, à hauteur de 1080 €, soit un reste à charge de 480 € TTC pour le particulier.

Ce parcours permettra au ménage, sous certaines conditions, d'accéder à l'éco-chèque logement d'une valeur de 1 500 € (pour les seuls propriétaires occupants) et de profiter d'une offre de financement au moyen d'un prêt bonifié par la Région pour la réalisation des travaux.
Enfin, les ménages modestes et très modestes peuvent également bénéficier d'une caisse d'avance de subvention pour amortir les décaissements auprès des entreprises et éviter à ces publics de réaliser l'avance de fonds.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

6.1. Partenariat avec Action Logement

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

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement 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. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass ®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: 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 Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur assujetti à la PEEC :
-Prêt complémentaire pour acheter dans le neuf, faire bâtir ou encore acquérir un logement ancien HLM d'un logement destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :
- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Le programme « Action Cœur de Ville »
En outre, Action Logement participe à la redynamisation des centres-villes dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville » dont la ville de Villefranche de Rouergue fait partie.
Une convention tripartite spécifique sur le volet immobilier a été signée le 18 décembre 2019 par Action Logement, la commune de Villefranche de Rouergue et la communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté. Cette convention définit les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville inclus dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de territoire (ORT), afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, mais également pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par les collectivités.
Tout projet de réhabilitation doit être validé par un courrier du Maire avant d'être examiné et instruit par Action Logement.

Les bailleurs sociaux et les investisseurs privés peuvent bénéficier de financements (prêts et subventions) de la part d'Action Logement à des conditions très avantageuses et ainsi permettre la

remise sur le marché locatif de logements rénovés, bien situés, et ainsi participer à l'attractivité durable du centre-ville.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 (avenant du 15 février 2021) et du Plan Investissement Volontaire.

6.2. Engagements de la SACICAP Sud Massif Central

La SACICAP Sud Massif Central Toulouse Pyrénées - Groupe Procivis a voulu inscrire son intervention dans le cadre de cette opération en faveur des ménages les plus démunis.

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

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire.

La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive. Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale.

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

Par convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018, les 52 SACICAP se sont, collectivement et pour durée de 5 ans, engagées à poursuivre, par leur activité « Missions sociales », leur action permettant de favoriser le financement des travaux des logements des ménages sous conditions de ressources Anah, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. Elles s'engagent aussi à préfinancer sous forme de prêts collectifs les subventions accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'urgence et de mise en sécurisation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

Les termes indiqués ci-dessous n'étant valables que jusqu'au 31 décembre 2022, date de fin de la convention quinquennale entre la SACICAP SMC et l'Etat, il conviendra de se reporter au futur engagement de la SACICAP Sud Massif Central selon les critères de la prochaine convention.

Convention 2018-2022 :
« La SACICAP Sud Massif Central apporte des financements sans frais :
Avance des subventions accordées par l'Anah et/ou les collectivités territoriales,
Prêts sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire après déductions des différentes aides.
Les bénéficiaires
Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de la SACICAP, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

Les aides de la SACICAP viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- Le soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté
- La lutte contre la précarité énergétique
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées
- 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 nationale et/ou du logement
- La prévention des risques technologiques (PPRT)

La SACICAP Sud Massif Central s'engage à :
Accompagner les actions de l'opération programmée
À étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention
À informer le ou les opérateurs agréé(s) des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

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 Villefranche de Rouergue 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.

Mission du chef de projet : responsable du dispositif de suivi-animation
- Travail de suivi de l'équipe d'animation qui aura en charge la mise en œuvre technique et l'animation de l'OPAH RU ; et d'une manière plus large des politiques locales de l'habitat et en particulier du parc privé
- Information des signataires de la convention d'OPAH RU, sur l'avancement des actions, les réajustements possibles des missions et de leurs calendriers ;
- Mise en place et co-animation du Comité de Pilotage etdu Comité Technique.
- Animation du Guichet unique de l'habitat (GUH)

En outre, le chef de projet disposera de compétences en architecture du patrimoine pour assurer le lien avec le PSMV de la ville, et valider la cohérence et la qualité architecturale des projets.

7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de Pilotage stratégique annuel sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe d'animation, d'apprécier l'avancement et le bilan de l'opération, d'apporter des solutions et des réorientations si nécessaire, de suivre et de piloter l'opération. Il sera composé des représentants de l'ensemble des signataires de la convention et des différents partenaires mobilisés pour l'opération (ADIL, CAF, ARS, Conseil départemental) ainsi que tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences. Il se réunit une fois par an lors de la présentation du bilan annuel. Les membres de l'équipe opérationnelle assistent au comité de pilotage. Il est composé au minimum :

- du Maire de Villefranche de Rouergue ou de son représentant ;
- du Président de Ouest Aveyron Communauté ou son représentant ;
- du Préfet de l'Aveyron ou son représentant ;
- du Délégué local de l'Anah ou son représentant ;
- de la Sacicap Sud Massif Central ;
- de la Banque des Territoires ;
- d'Action Logement ;
- de la Région Occitanie ;
- de l'UDAP ;
- de l'ARS ;
- de la CAF ;
- de l'ADIL ;
- du CCAS ;
- du Conseil Départemental
- le guichet unique de l'habitat
- la DDCSPP
- du représentant de l'espace Conseil France Rénov'

Le Comité Technique sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH-RU, d'examiner et tenter de résoudre les éventuelles difficultés, de proposer des ajustements, des orientations d'actions à mener. Il pourra se réunir autant que de besoin à l'initiative du maître d'ouvrage. Il se compose de l'équipe d'animation, des services de la commune et de l'intercommunalité,de la DDT et de la délégation locale de l'Anah, le guichet unique de l'habitat et pourra être complété, selon le besoin, de services et partenaires. Il se réunira au moins tous les 3 mois.

Les espaces Conseil France rénov' devront être associés à ces instances de pilotage.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe opérationnelle pluridisciplinaire sélectionnée sera chargée à la fois de l'animation et du suivi de l'OPAH-RU et de l'accompagnement des demandeurs propriétaires ou locataires dans le montage des dossiers de demande de subventions et de paiement pour l'ensemble des actions énoncées dans la convention.
Le prestataire s'intégrera dans le partenariat local et participera aux différentes instances traitant du de l'aménagement du territoire et de l'habitat (ACV, PLH, mise en place du GUR et du réseau France Rénov').
Au vu des politiques architecturales et patrimoniales mises en place notamment dans le cadre du PSMV, le bureau d'étude devra développer des compétences en architecture et en préservation du patrimoine mais également une forte compétence en matière d'urbanisme opérationnel.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Information et communication :
- Mise en œuvre du plan de communication, élaboré conjointement avec le service communication de la commune : actions de sensibilisation, d'information par des réunions publiques, des articles dans la presse, les magazines, le bulletin municipal, le site internet ... par l'organisation de visites sur site … réalisation et diffusion de support de communication …
- Mobilisation des partenaires pour le repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de copropriétés en difficulté.
- Information et sensibilisation des acteurs de l'habitat privé : maître d'œuvre, artisans, agences immobilières, notaires, banques…
- Mise en place de permanences d'accueil du public.

Accompagnement des propriétaires ou syndics de copropriétés :
<u>Technique et juridique :</u>
- Visite et état des lieux technique du logement,
- Évaluation de l'état des logements et immeubles (grilles Anah), rédaction des rapports de visite avec préconisation de travaux,
- Évaluations thermiques avant et après travaux des parties privatives, estimations des gains réalisables puis réalisés,
- Réalisation du diagnostic autonomie,
- Recherche du couplage travaux d'autonomie / travaux d'économie d'énergie,
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement,
- Aide à la recherche d'entreprises ou de maîtres d'œuvre, à l'analyse des devis, conseil dans ses rapports avec le maître d'œuvre et les artisans,
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés …),
- Vérification de la qualité des programmes de travaux et contrôle des factures,

- Vérification de la décence des logements locatifs.
- Accompagnement à l'organisation des copropriétés.

Administratif, fiscal et financier :

- Montage des dossiers de demandes de subventions auprès des différents financeurs : Anah, commune, caisses de retraite, complémentaires, Action Logement, Région Occitanie, SACICAP, CCAS ….
- Aide apportée aux propriétaires pour accéder et remplir leur demande d'aides en ligne sur le site « monprojetanah.gouv.fr » pour l'Anah,
- Accompagnement aux démarches administratives associées : appui au dépôt des déclarations préalables de travaux
- Réalisation d'une fiche d'aide à la décision avec estimation des coûts des travaux, plans de financement prévisionnels (y compris aides fiscales),
- Sensibilisation des propriétaires sur l'impact économique de réaliser des travaux de rénovation énergétique,
- Préparation des conventions des logements bailleurs avec travaux et sans travaux,
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques, contrôle des travaux sur site et contrôle des factures,
- Recherche de financements alternatifs : fournisseurs d'énergie, Fondation Abbé Pierre, …

Missions sociales

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne,
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique,
- Assister propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ou définitif,
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire en étroit partenariat avec l'ADIL.

Missions lutte contre l'insalubrité

- le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- les visites des logements éventuellement signalés,
- l'estimation des situations présumées d'insalubrité avec risque pour la sécurité, risque de saturnisme, situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant,
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements,
- le suivi des objectifs et méthodes de traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires),
- la coordination des acteurs impliqués sur les situation et notamment le lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Missions Opération Façades **:**

- Information,
- Mise en relation avec le service patrimoine,
- Suivi des dossiers en participant aux commissions d'attribution

Accompagner la commune

- Accompagnement de la ville dans l'exercice de son pouvoir de police (RSD, péril),
- Réaliser des études de faisabilité dans les cas de recomposition du tissu urbain ou immobilier dans le cadre d'une stratégie de traitement de l'habitat indigne.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi animation sera en lien direct avec le chef de projet pour faire un point régulier sur l'avancement des dossiers et les difficultés rencontrées pour éventuellement convoquer les différentes instances de pilotage.

La coordination de l'ensemble des partenaires s'effectuera au travers des instances de pilotage.
Ces réunions auront également pour but de coordonner les actions de l'OPAH-RU avec les différentes actions du projet urbain mis en place sur le territoire et particulièrement avec le programme Action Cœur de Ville, le PSMV, les actions en direction des commerces, ….
Le maître d'ouvrage pourra associer à ces travaux si nécessaire, des partenaires (DDT, ADIL, ARS, …), des représentants de l'intercommunalité, les services compétents des collectivités, des professionnels extérieurs, ….

Tous les acteurs locaux et départementaux de l'habitat-logement, du patrimoine, de la rénovation urbaine et énergétique, de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sont déjà réunis au sein du **Guichet unique de l'habitat et des projets urbains en centre-ville** : Mairie de Villefranche, Ouest Aveyron Communauté, DDT-ANAH, UDAP-ABF, ADIL, OC'TEHA et Action Logement. Ils se réunissent chaque mois pour examiner, ensemble, les projets de rénovation et de réhabilitation en bastide, émanant de porteurs de projets privés (particuliers, parfois architectes ou agents immobiliers). Et ce, aux niveaux technique, financier et de la stratégie municipale.
Il s'agit d'effectuer une seule et unique visite des lieux, "collégiale", et d'y présenter les domaines d'intervention respectifs, ainsi que les aides à l'habitat et leurs conditions. Ces acteurs échangent et suivent les projets, conseillent les demandeurs et leur apportent des réponses dès qu'ils en ont tous les éléments. Les demandeurs s'engagent de leur côté à informer le guichet unique de l'habitat de l'évolution de leur projet aux différentes étapes, et de son abandon éventuel.

Un lien étroit sera établi entre le GUH et l'opérateur,le référent du guichet orientera les demandeurs potentiellement éligibles vers l'opérateur afin de les intégrer dans le dispositif OPAH-RU en place.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

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

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

<u>Indicateurs de fonctionnement :</u>
- Le nombre de contacts (par statut d'occupation et source du contact).
- Le nombre de contacts recevables et non recevables (avec motifs de l'irrecevabilité).
- Nombre de logements visités, diagnostiqués.
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.
- Ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers.
- Délai, pour les logements et façades, entre le contact et le montage du dossier, entre la notification de la subvention et le dépôt du solde de la subvention.
- Difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation de travaux.
- Nombre et fréquence des réunions.
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage,…

<u>Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :</u>
- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements PDLHI, CAF, FSL, CD 12 etc.).
- Nombre de visites effectuées par l'animateur-opérateur et nombre de logements (indignes ou non-décents ; précarité énergétique…).

- Nombre d'arrêtés, mises en demeure et injonctions (insalubrité, péril, RSD) pris.
- Nombre de logements subventionnés au titre des logements dégradés, de lutte contre la précarité énergétique.
- Nombre d'arrêtés (insalubrité, péril, RSD) levés suite aux travaux.
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social.
- Nombre de relogements réalisés (public, privé et dans le parc de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU).
- Efficacité de la coordination des acteurs (relogement, accompagnement social, application des pouvoirs de police,…).
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.
- Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement.
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention.
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, KWh économisés, consommation après travaux) et par type de propriétaire ; analyse du reste à charge des propriétaires.

Effets immobiliers :
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des immeubles et/ou logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements.
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.
- Points de blocage identifiés par l'animateur-opérateur.
- Cartographie des réhabilitations.

Indicateurs économiques et financiers :
- Coûts de réhabilitation au m².
- Volume des travaux (engagés / réalisés).
- Répartition des financements sollicités par financeur : ventilation des subventions accordées. - Bilan spatial des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés.
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH-RU, équivalent temps plein générés par les travaux,...

Effets démographiques et sociaux :
- Nombre et type de logements conventionnés produits ; montant des loyers pratiqués.
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel.

En conclusion, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions et l'impact sur le cadre de vie et les occupants. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'animateur-opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'animateur-opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs, et établira des listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité,…

7.3.2. Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.
Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au comité de pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Le prestataire co-animera avec le maître d'ouvrage, le Comité de Pilotage et le Comité Technique de suivi.

Le bilan annuel :
Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel. Ce bilan annuel devra faire état des éléments suivants :
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ; propositions.
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.

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

Ce document pourra comporter des propositions d'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'animateur-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 (Anah) sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0808 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'animateur-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 ;
- Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, ...) comporteront la mention «travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
- Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération, de même que celui d'Action Logement.
Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, 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 nationale de l'habitat à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'animateur-opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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'animateur-opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'animateur-opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

D'une manière générale, l'ensemble des logos des partenaires signataires de la présente convention sera porté sur tous les documents de communication produits dans le cadre de l'OPAH-RU.

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

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires à partir de la date de signature.
Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services instructeurs des aides de l'Anah au lendemain de la date de signature de la présente.

Au-delà de ce délai, les demandes de subventions auprès des différents partenaires ne pourront plus bénéficier des conditions particulières de la présente convention et seront instruites par l'Anah selon sa réglementation générale.

ARTICLE 10 : RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommateurs de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la Région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 8 exemplaires originaux à Villefranche de Rouergue, le 03 MAI 2023

Pour l'Etat et l'Anah, Le préfet, délégué de l'Agence dans le Département, **Charles GIUSTI**	Pour la commune de Villefranche de Rouergue, Le Maire, **Jean-Sébastien ORCIBAL** MAIRIE DE VILLEFRANCHE-DE-ROUERGUE (Aveyron)
Pour Ouest Aveyron Communauté, **Le Président,** **Michel DELPECH** OUEST AVEYRON communauté	Pour la Banque des Territoires, La Directrice Régionale, **Annabelle VIOLLET** Jean-Marc BOU Directeur Territorial
Pour SACICAP Sud Massif Central, Le Président, **Guy COMBRET** PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES 20 boulevard Laromiguière - 12000 RODEZ Tél. 05 65 67 59 00 SACICAP à capital variable SIREN : 425 880 085 RCS RODEZ	**Pour Action Logement Services,** **Le Directeur Régional,** **François MAGNE**
Pour la Région Occitanie La Présidente, **Carole DELGA**	