

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION

92	92	66
----	----	----

PRESENTS	51
POUVOIRS Suppléants	3
POUVOIRS Titulaires	12
ABSENTS	26

Vote Pour :	66
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

14 NOVEMBRE 2023

Date d’Affichage

14 NOVEMBRE 2023

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SEANCE DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

L’an deux mille vingt-trois, le lundi vingt novembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans ces locaux, Le Nay - 81600 Téco, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président

Présents : Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, Blaise AZNAR, Thierno BAH, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Jacques BROS, Alain CAUDERAN, Patrick CAUSSE, Sébastien CHARRUYER, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Christian DULIEU, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Christelle HARDY, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Christian LONQUEU, Elisabeth LOYER, Marie-Claire MATE, Marc MIRALES, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Régine MOULIADE, Christian PERO, Francis PRADIER, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Benoît TRAGNE, Claire VILLENEUVE.

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Jean-Paul LALANDE à Josette MURCIA, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER.

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Michel BONNET à Bernard FERRET, Claire FITA à Blaise AZNAR, Serge GARRIGUES à Françoise BOURDET, Alain GLADE à Martine CLARAZ ANGOSTO, Louisa KAOUANE à Michelle LAVIT, Maryline LHERM à Pascale PUIBASSET, Francis MONSARRAT à François JONGBLOET, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU, Claude SOULIES à Christophe GOURMANEL, Gilles TURLAN à Olivier DAMEZ, François VERGNES à Paul BOULVRAIS, Jacques VIGOUROUX à Régine MOULIADE.

Absents - Absents excusés : Mesdames et Messieurs, René ANDRIEU, Alain ASSIE, Julien BACOU, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Gabriel CARRAMUSA, Robert CINQ, Jean-Marc DUBOE, Bernard EGUILUZ, Patrick LAGASSE, Guy LEGROS, Françoise MALAURE NERIN, Michel MALGOUYRES, Marie MONTELS, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Eric PILUDU, Montserrat REILLES, Christian SERIN, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Pierre TRANIER.

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°248_2023

ACTES : 8.5

OBJET DE LA DELIBERATION : 15- Approbation du projet de convention de l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites et lancement de la consultation pour les missions de suivi-animation

Exposé des motifs

1-Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 a identifié un enjeu fort de réhabilitation du bâti ancien, même si le territoire est inscrit de longue date dans des processus de réhabilitation du parc existant. C'est pourquoi a été lancée en septembre 2022 une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU pour déterminer les dispositifs à mettre en place sur le territoire, afin de poursuivre et amplifier les efforts de réhabilitation du parc privé.

L'étude pré-opérationnelle des OPAH qui s'est déroulée en 2022-2023 a mis en avant les résultats suivants :

- Une croissance démographique positive, avec un taux de croissance de 1,1 % sur la période 2013-2019
- Le marché immobilier se caractérise par un marché de la transaction dynamique à proximité de l'axe autoroutier
- Une population jeune mais qui tend au vieillissement avec 30 % de personnes de plus de 60 ans
- Un parc de logement privé essentiellement résidentiel (81 % de résidences principales), individuel (80 %), et de grande taille puisque les T3 et T4 représentent respectivement 37,9 % et 38,2 % du parc.
- Le parc locatif se concentre principalement sur et autour des pôles urbains. Gaillac et Graulhet abritent 51 % des locataires du territoire.
- Plus de 50 % du parc privé a été construit avant la première réglementation thermique de 1974, ce qui présage un nombre important de logements énergivores.
- Un taux de vacance sur le territoire s'élevant à 8,5% soit plus de 3 000 logements dont pratiquement la moitié depuis plus de 2 ans. Ce phénomène est davantage observé en centre-ancien.
- 1 logement privé sur 10 est potentiellement dégradé, ce qui représente plus de 3 800 logements sur le territoire.
- Un nombre significatif de ménages éligibles aux aides de l'ANAH puisqu'en 2017, 40,5% des propriétaires occupants font partie de la catégorie de revenus de l'ANAH « modestes » ou « très modestes ». Cela représente plus de 9 000 propriétaires.

Plus spécifiquement les centres anciens de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens présentent :

- Une concentration des ménages précaires dans les centres anciens (26 % des ménages)
- Une concentration de la vacance
- Une quarantaine de copropriétés en vulnérabilité moyenne et forte
- Une prédominance du locatif privé sur les 4 polarités du territoire (40 % des logements).
- Des logements privés potentiellement dégradés plus importants dans les centres anciens
- Un patrimoine bâti important qui est à préserver et à valoriser

De manière générale sur le territoire, l'étude pré-opérationnelle des OPAH a conclu à l'opportunité de la mise en œuvre :

- d'une OPAH-RU multisites sur les centres-anciens de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, pour une durée de 5 ans
- d'une OPAH de droit commun sur l'ensemble du territoire (hors centres-anciens des communes OPAH-RU) soit 56 communes pour une durée de 3 ans.

Ces préconisations ont été validées par les élus de la Communauté d'agglomération en Comité de pilotage du 3 juillet 2023 et en Conseil exécutif du 10 juillet 2023.

Les actions de l'OPAH-RU seront menées en grande transversalité avec les dispositifs en cours sur le territoire et notamment le programme Petite Ville de Demain qui concerne les 4 communes. En effet, l'OPAH-RU s'inscrit dans ce dispositif et doit répondre aux objectifs de l'axe n°1 « Réinvestir le centre-ville » qui concerne l'habitat. Cette complémentarité permettra de renforcer la centralité des centres anciens et ainsi de participer à leur attractivité.

Au vu de ces éléments, les enjeux de l'OPAH-RU sont donc les suivants :

Requalifier le parc de logements privés pour répondre aux besoins de la population et au confort actuel

- Développer une offre locative abordable et qualitative
- Lutter contre les déperditions d'énergie au sein du parc ancien privé occupant et locatif,
- Lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre et accompagner les communes sur cette thématique,
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Répondre aux besoins en logement de la population pour l'aider à se maintenir sur le territoire, tout en accompagnant les nouvelles populations à se loger,
- Accompagner les copropriétés fragiles à se structurer ou à engager des travaux.
- Elaborer une stratégie d'intervention foncière sur les îlots et immeubles identifiés (dégradés, vacants, etc).

Valoriser le bâti ancien patrimonial

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien (dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables, de la valorisation des façades)
- Accompagner l'utilisation de matériaux adaptés

Favoriser l'attractivité des centres-anciens

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants de longue date
- Accompagner la démarche « Petites Villes de Demain » pour conforter le rôle de polarité des communes
- Prendre en compte les problématiques habitats spécifiques des centres anciens.

Favoriser l'activité économique du territoire :

- Dynamiser le tissu existant des entreprises du secteur du bâtiment présentes sur le territoire.

Pour répondre à ces enjeux, la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU et de l'OPAH communautaire, recrutera un bureau d'études spécialisé dans le cadre d'un marché public, pour notamment l'accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires dans leurs projets de travaux.

2- Les objectifs de l'OPAH-RU multisites 2024-2029

Les objectifs prévoient pour la période 2024-2029 la réhabilitation de 265 logements et le traitement des parties communes de 5 copropriétés dégradées :

Statut d'occupation	Thématique	Total sur les 5 ans
Propriétaires Occupants	Lutte contre l'habitat indigne, très dégradé	25
	Lutte contre la précarité énergétique	90
	Adaptation des logements au vieillissement et au handicap	50
Propriétaires bailleurs	Travaux d'amélioration (<i>moyennement dégradé, énergie, etc.</i>)	30
	Logement très dégradé/indigne	70
TOTAL		265
Copropriétés	Copropriété dégradée ou en difficulté	5

Par ailleurs, en octobre 2023 des études de faisabilité RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) ont démarré sur les 4 centres-anciens à l'échelle de 9 îlots et de 12 immeubles présentant des problématiques de dégradation et de vacance. Les résultats attendus pour la fin du premier semestre 2024 permettront à la Communauté d'agglomération et aux communes de travailler sur des opérations de requalification et d'enclencher des travaux importants.

3- Les Engagements financiers prévisionnels dans le cadre de l'OPAH-RU multisites 2024-2029

L'OPAH-RU multisites concerne uniquement les centres-anciens des communes de Gaillac, Graulhet,

Lisle-sur-Tarn et Rabastens (périmètres cf annexe 1 du projet de convention). Afin de répondre à l'ensemble des missions de l'OPAH-RU et d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs, l'enveloppe prévisionnelle pour l'ingénierie a été évaluée à 1 110 000 € sur la durée du dispositif. La participation financière de l'ANAH à cette mission de suivi-animation (ingénierie) sera de 50 % de la dépense totale dans la limite de 250 000 € HT par an auquel il sera ajouté une part variable en fonction du nombre et du type de dossiers qui seront agréés. Les engagements financiers prévisionnels de la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage et de l'ANAH, figurent ci-dessous :

	Engagements prévisionnels Gaillac-Graulhet Agglomération	Dont participation ANAH
Ingénierie FONCTIONNEMENT	1 110 000 € TTC	747 700 €

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les propriétaires réalisant des travaux bénéficieront d'aides publiques octroyées par l'ANAH et abondées par la Communauté d'agglomération. Les modalités d'attribution des aides communautaires seront inscrites dans un règlement d'intervention qui sera approuvé ultérieurement. Le tableau ci-dessous expose les enveloppes financières prévues pour les propriétaires :

	Participation Gaillac-Graulhet Agglomération	Participation ANAH
Aides aux travaux INVESTISSEMENT	2 143 000 €	4 584 865 €

Les actions spécifiques des communes

Afin d'accompagner le dispositif d'OPAH-RU, les communes prévoient de poursuivre ou de mettre en place des actions spécifiques.

La commune de **Gaillac** prévoit :

- Le maintien de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- De poursuivre son opération façade.

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Gaillac pour accompagner l'OPAH-RU est de 25 000 € par an.

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
 Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Tarn (PDALHPD), adopté par le Président du Conseil Départemental du Tarn et le Préfet du Tarn, le 21 avril 2020,
 Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.3 relatif à l'équilibre social de l'habitat,
 Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du 16 décembre 2019,
 Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du 21 mars 2022, relative au lancement de l'étude pré-opérationnelle des OPAH et des études de faisabilité,
 Vu la convention cadre 2023-2028 « petites villes de demain » de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens valant Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, signée le 03 juillet 2023,
 Considérant les résultats de l'étude pré-opérationnelle présentés et validés en Comité de Pilotage du 3 juillet 2023 et en conseil exécutif du 10 juillet 2023,
 Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire du 7 novembre 2023,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **approuve** le projet de convention d'OPAH-RU multisite ci-annexé et notamment les engagements financiers en termes d'ingénierie et d'aides aux travaux de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU ;
- **approuve** le lancement de la procédure de consultation concernant le marché du suivi-animation de l'OPAH-RU multisites et de l'OPAH de droit commun communautaire ;
- **autorise** la demande de subventions auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat au titre de l'ingénierie de suivi-animation et de tout autre financement complémentaire apparaissant durant les opérations ;
- **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention cadre avec le Groupe Midi Habitat dans le cadre de leur engagement sur l'OPAH-RU telle qu'annexée ;
- **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention Règlement Général sur la Protection des Données avec la Caisse d'Allocations Familiales dans le cadre de leur engagement sur l'OPAH-RU ;
- **autorise** le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous documents relatifs à la mise en œuvre de ce projet

Acte rendu exécutoire
 - après transmission en Préfecture

Le 07 DEC. 2023

- publication - mise en ligne

Le 07 DEC. 2023

et/ou notification
 Le

Le Président,
 Paul SALVADOR

Pour extrait conforme,
 Fait les jour, mois, an, susdits,





Le Secrétaire de séance
 Paul BOULVRAIS


 Le Président,
 Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

La commune de **Graulhet** envisage :

- L'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- La mise en place d'une opération façade.
- Et souhaite la mise en place du permis de louer.

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Graulhet pour accompagner l'OPAH-RU est de 25 000 € par an.

La commune de **Lisle-sur-Tarn** envisage :

- L'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- Et conforte son action de lutte contre la présence de termites.
- Les abondements de l'agglomération sur les aides ANAH seront conditionnés à la présentation d'un diagnostic termites et le cas échéant de traitement des infestations sur l'ensemble du périmètre OPAH-RU de Lisle-sur-Tarn.

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Lisle-sur-Tarn pour accompagner l'OPAH-RU est de 10 000 € par an.

La commune de **Rabastens** envisage :

- Un abondement aux aides de l'ANAH pour les logements conventionnés LOC2 et LOC3
- Un abondement aux primes d'intermédiation locative mise en place par l'ANAH, versé directement à une agence immobilière à vocation sociale.
- Une prime de sortie de vacance à destination des porteurs de projet remettant sur le marché un bien vacant depuis plusieurs années pour créer des résidences principales. Cette prime serait réservée aux logements conventionnés LOC2 et LOC3.
- La mise en place d'une opération façade.
- Et souhaite la mise en place du permis de louer

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Rabastens pour accompagner l'OPAH-RU est compris entre 41 000 € et 64 000 €.

Le projet de convention de l'OPAH-RU est établi en concertation avec les services de l'Etat, l'ANAH, les partenaires que sont l'ADIL, la CAF, Midi-Habitat, et les 4 communes, tous signataires de cette convention.

Cette convention précise les enjeux de l'opération, les objectifs qualitatifs et quantitatifs ainsi que les engagements de chaque partie contractante.

La convention d'OPAH-RU multisites 2024-2029, est conclue pour une période 5 ans à compter de sa signature. Cependant, si l'évolution du contexte budgétaire, de la réglementation en matière d'habitat ou encore des résultats des opérations (analyse des indicateurs de résultats et consommation des crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Conformément à l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de convention sera mis à disposition du public pendant un mois avant sa signature sur son site internet.

Le Conseil de communauté,

Où cet exposé,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5216,

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