



Convocation	18/06/24	Délégués en exercice	58	Présents	44
Publié le	26/06/24	Votants	54	Procurations	10

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

SÉANCE DU 24 JUIN 2024 À 18h00

Président de séance : Pascal BUGIS

N° 2024/083

Habitat - Approbation de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet

Étaient présents :

AIGUEFONDE : Marie-Françoise BLANC,
AUSSILLON : Bernard ESCUDIER, Fabrice CABRAL, Marylis RAYNAUD,
BOISSEZON : Jacqueline CABROL,
CASTRES : Patrice BUFFET, Eric VIEL, Jean-François FALGAYRETTES, Xavier AZAÏS, Jean-François CLAMOUR, Baya ALGAY, Caroline VIALA, André MARTINEZ, Catherine FARRENQ, Geneviève AMEN, Xavier BORIES, Arnaud BOUSQUET, Pascal BUGIS, Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS, Nathalie de VILLENEUVE, Michel SABLAYROLLES, Alain WHITE, Isabelle JURY, Virginie CALLEJON, Marie-Bernadette BARLERIN,
CAUCALIÈRES : Yohan ZIEGLER,
LABRUGUIÈRE : David CUCULLIÈRES, Jean-François GARCIA, Didier PHILIPPOU, Corinne VALLES,
LAGARRIGUE : Martine PIOVESAN, Vincent COLOM,
MAZAMET : Olivier FABRE, Laurent MONNIER, Séverine ARMERO, Marie-José KERBORIOU-GUIRAUD, Benoît PUECH,
PAYRIN-AUGMONTEL : Alain VAUTE, Odile CABROL,
PONT DE L'ARN : Florence ESTRABAUD,
PONT DE LARN : Bernard CABANES,
SAINT-AMANS-SOULT : Muriel VISTE-ESTIEU,
VALDURENQUE : Jean-Louis BATTUT,

Étaient représentés :

CASTRES : Geneviève VICENTE donne procuration à Michel SABLAYROLLES, Nathalie DE SAN NICOLAS donne procuration à Jean-François FALGAYRETTES,
MAZAMET : Josiane ESTRABAUD donne procuration à Séverine ARMERO,
AUSSILLON : Cécile LAHARIE donne procuration à Fabrice CABRAL,
CASTRES : Christel AIZES donne procuration à Xavier BORIES, Régine MASSOUTIÉ-GIRARDET donne procuration à Marie-Bernadette BARLERIN, Hervé PARDO-CASADO donne procuration à Alain WHITE, Julie CAPO ORTEGA donne procuration à Baya ALGAY, Jean-Philippe AUDOUY donne procuration à Jean-François CLAMOUR, Martine DASTE-MORON donne procuration à André MARTINEZ,
NOAILHAC : Francis MATHIEU suppléance à Christiane MADAULE,

Étaient absents , excusés:

AIGUEFONDE : Vincent GAREL, **CASTRES** : Guillaume ARCESE, **MAZAMET** : Michel MARTIN, **NAVES** : Pierre CALMELS.

Secrétaire de séance : Jacqueline CABROL

Délibération n° 2024/083

Habitat - Approbation de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet

Rapporteur : Xavier BORIES

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2020-2025 (PDALHPD), adopté par le Président du Conseil Départemental du Tarn et le Préfet du Tarn, le 7 février 2020,

Vu la délibération n°2021/230 du Conseil Communautaire du 1^{er} mars 2021 adoptant le Programme Local de l'Habitat, qui prévoit la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les centres de Castres, Labruguière et Mazamet,

Vu la délibération n°2022/021 du Conseil communautaire du 14 février 2022 approuvant l'externalisation d'une partie de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de ville signée le 28 septembre 2018 visant à redonner de l'attractivité aux centres-villes de Castres et de Mazamet en mobilisant les moyens de l'État et de ses partenaires, et son avenant pour la transformation en convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) signé le 24 février 2021,

Vu la délibération n°2023/134 du Conseil communautaire du 11 décembre 2023 approuvant l'avenant de projet à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville sur la période 2023-2026,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 février 2024 portant agrément à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat : Mon Accompagnateur Rénov' de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 25 avril 2024, sur la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH-RU sur les périmètres définis,

Il convient de formaliser le présent projet de convention entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat et la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet pour une durée de 5 ans à compter de la date de la signature.

Action Logement Services Occitanie et le Groupe Midi Habitat ont souhaité accompagner la

collectivité dans cette opération.

L'OPAH-RU concerne des périmètres d'intervention restreints dans les cœurs de ville de Castres, Labruguière et Mazamet qui concentrent des problématiques de bâti ancien, vacant et dégradé. Les cartographies des plans de secteurs concernés ont été validées par courrier par chacune des communes et sont présentées en annexe 1 de la convention.

L'équipe du Pôle Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet assurera en régie directe l'information, l'animation et le suivi de ce programme d'OPAH-RU. Pour assurer cette mission, l'agrément « Mon Accompagnateur Rénov » a été délivré le 21 février 2024 par arrêté préfectoral suite au dépôt de la demande de la collectivité sur la plateforme dédiée.

La Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de cette opération, désignera un (ou des) prestataire(s) pour la réalisation des audits énergétiques et des dossiers de copropriétés qui sera(ont) sélectionné(s) et retenu(s) conformément au Code de la commande publique.

L'OPAH-RU s'inscrit dans une stratégie de développement du territoire qui vise plusieurs enjeux :

- poursuivre et intensifier la requalification urbaine des trois centres anciens en luttant contre l'habitat vacant et dégradé,
- rééquilibrer et favoriser le dynamisme du marché immobilier local,
- valoriser le caractère patrimonial et architectural des immeubles pour une nouvelle attractivité résidentielle,
- accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées du territoire.

Pour répondre à ces grands enjeux, la Communauté d'agglomération mettra en œuvre une stratégie opérationnelle et proposera un dispositif global de requalification du parc privé permettant de combiner trois modes d'actions spécifiques auprès des propriétaires :

- des actions incitatives permettant de favoriser la réalisation de travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie, grâce à la mobilisation d'aides financières. La Communauté d'agglomération interviendra financièrement selon les modalités de calcul et d'application décrites dans le tableau présenté en annexe 2 de la présente délibération et en soutien des opérations de réhabilitation de l'habitat privé subventionnées par l'Anah,
- des actions coercitives permettant d'articuler des dispositifs de sorties d'insalubrité, de péril, incluant l'obligation de faire des travaux (de type déclaration d'utilité publique travaux [DUP], traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière [THIRORI], opération de restauration immobilière [ORI] ou résorption de l'habitat indigne [RHI]),
- des actions curatives à travers d'éventuels réaménagements du tissu urbain dégradé des îlots stratégiques dans le cadre de projets urbains intégrés.

D'un point de vue quantitatif, les objectifs globaux sont évalués sur les 5 ans de l'OPAH-RU à **5 copropriétés** et **275 dossiers de propriétaires** répartis en 200 logements occupés par leur propriétaire et 75 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs privés.

Une ventilation de ces objectifs est affectée comme suit, par année opérationnelle selon la thématique de travaux :

	Année 1 sept 2024 – aout 2025	Année 2 sept 2025 – aout 2026	Année 3 sept 2026 – aout 2027	Année 4 Sept 2027 – aout 2028	Année 5 Sept 2028 – aout 2029	TOTAL
NOMBRE DE LOGEMENTS PO	30	41	43	43	43	200
Ma Prime <u>Rénov</u> Parcours Accompagné	11	16	16	16	16	75
Ma Prime <u>Adapt</u>	16	21	21	21	21	100
Ma Prime Logement Décent	3	4	6	6	6	25
NOMBRE DE LOGEMENTS PB	8	13	18	18	18	75
Travaux d'amélioration (Energie, MD, RSD...)	2	3	5	5	5	20
Logements dégradés et indignes	6	10	13	13	13	55
<i>Estimation de la répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés <u>Loc'Avantages</u></i>						
<u>Loc 1</u> (loyer intermédiaire)	2	3	4	4	4	18
<u>Loc 2</u> (loyer conventionné social)	4	5	7	7	7	30
<u>Loc 3</u> (loyer conventionné très social)	0	2	3	3	3	11
COPROPRIETES DEGRADES	0	1	1	2	1	5

La Communauté d'agglomération prévoit également un budget spécifique pour financer des actions complémentaires afin de requalifier les centres anciens.

D'une part, elle souhaite proposer, en faveur des propriétaires bailleurs, une prime de sortie de vacance pour inciter la remise sur le marché de logements locatifs vacants et dégradés. D'autre part, elle prévoit de mettre en place, via le dispositif d'OPAH-RU, des prêts bonifiés pour favoriser l'accèsion à la propriété de logements qui seront occupés par leurs propriétaires. Un partenariat spécifique est à donc prévoir avec les organismes bancaires au cours de l'OPAH-RU.

Les montants prévisionnels des autorisations de programme de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération sont ainsi définis selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AP prévisionnels	264 860 €	352 385 €	386 435 €	410 435 €	386 435 €	1 800 550 € TTC
dont aides aux travaux	142 250 €	229 775 €	263 825 €	287 825 €	263 825 €	1 187 500 €
dont primes spécifiques	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €	335 000 €
Coût d'animation de l'OPAH-RU	55 610 €	55 610 €	55 610 €	55 610 €	55 610 €	278 050 €
Étude de faisabilité des îlots prioritaires	30 000 € HT					36 000 € TTC

Les subventions seront attribuées dans le cadre des enveloppes budgétaires de la Communauté d'agglomération allouées à ces opérations. La collectivité adressera à l'Anah une demande de subvention d'ingénierie au titre du suivi-animation de cette opération.

Il est proposé au Conseil :

- d'approuver le projet de convention de l'OPAH-RU entre l'État, l'Anah, Action Logements Services Occitanie, le Groupe Midi Habitat et la Communauté d'agglomération, joint en annexe de la présente délibération, dont la rédaction sera finalisée en concertation avec les différents signataires et pourra être amender notamment après l'avis de la DREAL,
- d'approuver les règles d'application des aides de la Communauté d'agglomération, stipulées à l'article 5.2 du Chapitre IV de la présente convention,

- d'autoriser le Président à signer le projet définitif après 1 mois de mise à disposition du public du présent projet selon l'article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- d'autoriser le Président à solliciter l'ensemble des aides d'ingénierie (subvention ingénierie pour le suivi-animation et subvention chef de projet OPAH-RU).

La Commission Urbanisme - Habitat - Politique de la Ville, dans sa séance du 10 juin 2024, a émis un avis favorable.

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

- approuve le projet de convention de l'OPAH-RU entre l'Etat, l'Anah, Action Logements Services Occitanie, le Groupe Midi Habitat et la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, joint en annexe de la présente délibération, dont la rédaction sera finalisée en concertation avec les différents signataires et pourra être amendé notamment après l'avis de la DREAL,
- approuve les règles d'application des aides de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, stipulées à l'article 5.2 du Chapitre IV de la présente convention,
- autorise le Président à signer le projet définitif après 1 mois de mise à disposition du public du présent projet selon l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- autorise le Président à solliciter l'ensemble des aides d'ingénierie (subvention ingénierie pour le suivi-animation et subvention chef de projet OPAH-RU),

Les crédits nécessaires au financement de la dépense sont inscrits au budget principal de l'exercice 2024 :

- chapitre 011, fonction 555, service gestionnaire HAB et article 617 (audits, études), divers OPAH-RU,
- chapitre 011, fonction 555, service gestionnaire HAB et article 62268 (honoraires, conseil), divers OPAH-RU,
- chapitre 204, article 20422, fonction 555, service gestionnaire HAB, thématique HAB PRIVE et AP – 2024 – 007.

Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de CASTRES
Le 25 juin 2024
Sous le n°81-248100430-20240624-lmc120893-DE-1-1
Certifié exécutoire Le 25 juin 2024

Fait et délibéré à Castres, le 24 juin 2024

Pour extrait conforme,

Le Président,



Pascal BUGIS

La Secrétaire de séance,



Jacqueline Cabrol

Jacqueline CABROL