



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Commune de Castelnaud-Montrâtier

2024-2027

N° de délibération : 2024-48

Date de la signature de la convention : XXXXX

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes du Quercy Blanc, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représenté par Monsieur Bernard VIGNALS, Président,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Serge RIGAL, Président du Département du Lot, ci-après « le délégataire des aides à la pierre »,

l'Etat, représenté par Claire RAULIN, déléguée locale de l'ANAH et préfète du Lot,

le Département du Lot, délégataire des aides à la pierre, représenté par son Président, Monsieur Serge RIGAL,

la Commune de Castelnau-Montratier représenté par Monsieur Dominique MARIN, Maire,

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) applicable (2018-2023),

Vu le SCOT de Cahors et du Sud du Lot, approuvé le 21 juin 2018,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10/04/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Castelnau-Montratier en date du ??/05/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Département du Lot en date du 13/05/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 30/04/2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du XXXX,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du XXXX au XXXXX à XXXX en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et engagements de la collectivité Maître d'Ouvrage	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	12
3.2. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	13
3.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.4 Volet social.....	16
3.5. Volet patrimonial et environnemental	18
3.6. Volet économique et développement territorial	19
3.7. Volet urbain	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	22
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	22
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	22
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	23
5.1. Financements de l'Anah	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	24
5.3. Financements du Département du Lot	25
5.4. Financements de la Commune de Castelnau-Montratier	26
5.5 Financements et partenaires complémentaires.....	27
5.3.1 Engagements de PROCIVIS	27
5.3.2 Engagements de la CAF du Lot	29
5.3.2 Engagements de la CAPEB	30
5.3.2 Engagements de la Fédération du BTP	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	32
Article 6 – Conduite de l'opération	32
6.1. Pilotage de l'opération	32

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	32
6.1.2. Instances de pilotage.....	32
6.2. Suivi-animation de l'opération	33
6.2.1. Équipe de suivi-animation	33
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	34
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	36
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	36
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	36
6.3.2. Bilans et évaluation finale	36
Chapitre VI – Communication.	39
Article 7 – Communication	39
7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat.....	39
7.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	41
Article 8 - Durée de la convention.....	41
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	41
Article 10 – Transmission de la convention	41
ANNEXES.....	43
Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention).....	43
Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs	44
Annexe 3. Estimatif de l'ingénierie.....	45

Préambule

Le programme Petites Villes de Demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre. Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

La commune de Castelnau-Montratier, fait partie des 1 600 communes retenues à l'échelle nationale au programme « Petites Villes de Demain ». La signature de la convention d'adhésion intervenue le 28 mai 2021 entre les collectivités, l'Etat et les autres partenaires laissait un délai maximal de 18 mois pour formaliser le projet de territoire et élaborer une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

La convention ORT a été signée entre la Commune de Castelnau-Montratier et la Communauté de Communes du Quercy Blanc, l'Etat, la Région Occitanie, le Département du Lot, le PETR Grand Quercy, le CAUE 46, l'EPFO, la Banque des Territoire, le 17 octobre 2023.

L'ORT doit intégrer des actions sur l'habitat. A Castelnau-Montratier, ces actions prennent la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, désignée dans la convention ORT à travers la fiche action n° 1.1 du livret communal et n°1.2 pour la CCQB.

L'espace conseil France Rénov' le plus proche, le Guichet Rénov' Occitanie Lot (GROL), se situe au sein du Département du Lot à Cahors.

À travers le déploiement d'un nouvel outil opérationnel, la Communauté de Communes du Quercy Blanc et la commune de Castelnau-Montratier ambitionne la mise sur le marché de logements répondant aux besoins actuels de la population, tout en ayant un impact positif et mesurable sur la maîtrise de la vacance et de la dégradation.

Contexte et tendances de l'intercommunalité - (les chiffres concernant Castelnau-Montratier sont dans l'article 3)

1. Dynamiques résidentielles :

- 2 aires d'influence autour des bourgs-centres de Montcuq et Castelnau-Montratier.
- Variation annuelle de la population légèrement négative (-35 habitants/an) surtout dans les communes centrales et le sud du territoire.
- Le Nord-Est du territoire sous influence de Cahors.
- Un parc de logements en décalage avec la structure de la population : beaucoup de petits ménages (78% de ménages de 2 personnes et moins), peu de petits logements (80% de maisons individuelles et de grands logements (T4/T5).

2. Flux et mobilités résidentielles

- Des arrivées de seniors depuis d'autres territoires (qui viennent habiter à l'année leur maison secondaire).
- Un solde migratoire négatif : plus de départs que d'arrivées.
- Une forte part de population qui quitte le territoire en 2017-2018, mais de nouvelles installations récentes.
- Des investisseurs étrangers (Belges) attirés par le territoire.

3. Analyse du marché immobilier

- 2 filières de production couvrent une très grande part des 26 logements créés par an entre 2016 et 2020 : des divisions/créations dans l'ancien dans les centralités, des constructions de maisons dans le diffus. La hausse des prix des matériaux de construction de ces dernières années a entraîné les prix de la production neuve bien au-delà de la limite de l'abordable.
- Des prix au m² dans l'ancien relativement faibles au regard de ceux observés dans la CA de Montauban et la Métropole Toulousaine.
- Au regard de la capacité d'achat maximale du couple médian (1 880 €/m²), le marché ne permet pas, sans aide,

d'absorber des travaux lourds dans l'ancien. Les opérations d'acquisition amélioration dans l'ancien ne permettent pas de récupérer à la revente le montant des travaux engagés au-delà de 930€/m² (en considérant le 2ème décile pour l'achat dans l'ancien, soit 950€/m²).

4. Les caractéristiques du parc locatif

- Une très forte part (17%) de résidences secondaires et de logements occasionnels, qui concurrence le locatif longue durée.
- Un déficit de locatif global, notamment pour les jeunes couples qui s'installent avant d'acheter. Des biens qui passent rarement par agence et se louent très vite.
- Les locatifs sont concentrés en centre-ville où l'on trouve le bâti le plus ancien, les biens dégradés et les ménages les plus pauvres avec un risque accru de mal logement (29% des locataires sous le seuil de pauvreté).
- Une rentabilité difficile pour du locatif conventionné au vu des niveaux de loyers.
- Les banques rapportent un problème du financement locatif suite à la mise en place du taux d'effort qui peut être bloquant pour certains investisseurs (notamment ceux qui ont déjà des biens en location).

5. Adaptation au vieillissement

- Une population vieillissante et des seniors qui anticipent leurs vieux jours en investissant dans des maisons adaptées mise en location pour rentabiliser l'achat
- Un déficit de logements adaptés aux seniors proches des services, soins, équipements, dont découle la question de la mobilité entre les villages et les pôles
- Une forte tension sur les biens de plain-pied
- Des solutions à trouver autour de l'habitat inclusif, des colocations seniors, des partenariats avec des associations, avec la CAPEB et la Fédération du BTP pour que les artisans soient sensibilisés et se forment afin d'être de bons relais pour conseiller et réaliser les travaux d'adaptabilité du logement spécifiques au vieillissement.

6. Rénovation et performance énergétique

- Les conséquences de la loi Climat et Résilience qui interdit la location des passoires thermiques à partir de 2023 : des aides aux travaux à mobiliser pour éviter une vague de ventes d'immeubles. Or 31% du parc de logement potentiellement identifié comme passoires énergétiques (étiquetés F ou G) soit 1 100 logements
- Première préoccupation des particuliers en termes de rénovation grâce à la communication nationale (Ma Prime Renov'...).
- Des aides spécifiques à mettre en place pour les éco-matériaux ? La filière chanvre qui se développe sur le territoire.
- Performance énergétique et qualité du bâti : s'assurer que l'OPAH ne finance pas des travaux qui dégradent le bâti (problème d'humidité, effet thermos, qualité des façades après ITE...).
- Mise en place de formations avec la CAPEB permettant aux artisans de se former à la rénovation énergétique du bâti ancien, ainsi que mise en avant de la certification professionnelle « CIP Patrimoine ».

7. Le parc des copropriétés

- 5 copropriétés identifiées sur la commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc (10 logements).
- Seulement, 2 copropriétés identifiées sur la commune de Castelnau-Montratier (9 logements), qui ne rencontrent pas de problème particulier.

8. Vacance et dégradation des logements

- Le territoire présente une faible vacance à composante structurelle (5% des logements), mais une très forte vacance de moins de 2 ans.
- Les logements vacants sont concentrés dans les centre-bourgs
- Difficulté à mobiliser les propriétaires occupants dans des logements indignes (difficulté technique, administrative, financière...)
- Situations de logement indigne, en particulier locatives, insuffisamment connues des acteurs locaux.

Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2022-2023 et ambitions induites

1. **Retrouver une tendance démographique positive** malgré un solde migratoire qui stagne. Un enjeu à maintenir la population existante en adaptant au mieux le parc aux besoins. Mais également à accueillir les nouveaux arrivants récents.
2. **Un parc de logement en décalage avec la demande.** De plus en plus de petits ménages et un parc principalement composé de maisons individuelles et de grands logements (T4/T5).
3. **Une population vieillissante.** La tranche des plus de 60 ans augmente et les seniors à petits revenus peinent à trouver de petits logements adaptés et proches des services et équipements de santé.
4. **Les familles quittent les centralités.** Un enjeu à les maintenir en centre bourg et ainsi contribuer à la dynamique et à l'attractivité des communes.
5. **Les centres anciens concentrent des situations de mal logement et les logements vacants.** Des biens sans jardins, en triplex... pas toujours adaptés aux besoins et aspirations du 21^{ème} siècle.
6. **Un déficit de logement locatif.** Une tension forte sur les biens à louer, une concurrence des locations touristiques, sur toutes les typologies et tous les publics (familles, seniors, jeunes ménages, nouveaux arrivants).
7. Très peu de **copropriétés** sur le territoire. L'enjeu est avant toute chose de les **accompagner à se structurer administrativement**, condition sine qua non pour bénéficier des aides de l'Anah.
8. **Des prix de l'immobilier en augmentation.** Les ménages ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété et rénover leur logement du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier, des taux d'emprunt et du coût des matériaux.
9. **Des cadres de vie prioritaires** qui concentrent vacance et dégradation.
10. **Des besoins de rénovation thermique** importants identifiés.
11. **Une marge de travaux réduite** avec des biens très peu chers en centre-bourg mais avec beaucoup de travaux à prévoir rendant les opérations peu rentables au vu des prix de revente.
12. **Des gisements fonciers mobilisables** (dents creuses et terrains résiduels constructibles) proches des cœurs de bourgs sont un levier pour l'accueil des familles.

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

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

En réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, il est souhaité mettre en œuvre, à l'échelle de la commune de Castelnau-Montratier, un dispositif d'intervention en direction du parc privé.

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et engagements de la collectivité Maître d'Ouvrage

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Quercy Blanc, le Département du Lot du Lot et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH de Castelnau-Montratier 2024-2027.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'OPAH de Castelnau-Montratier englobe l'intégralité de la commune. Le suivi-animation se fera donc sur l'ensemble du territoire communal. Cela permet un traitement équitable de la population vis-à-vis de l'accompagnement aux montages de dossiers.

Cependant, un périmètre renforcé de l'OPAH a été défini pour accentuer l'action sur la zone comprenant le bâti ancien de cœur de ville ainsi que le pavillonnaire de plus de 15 ans. Les abondements de la commune de Castelnau-Montratier aux aides de l'ANAH ainsi que l'aide à la sortie de la vacance proposée par la commune ne seront accessibles que dans ce périmètre renforcé.

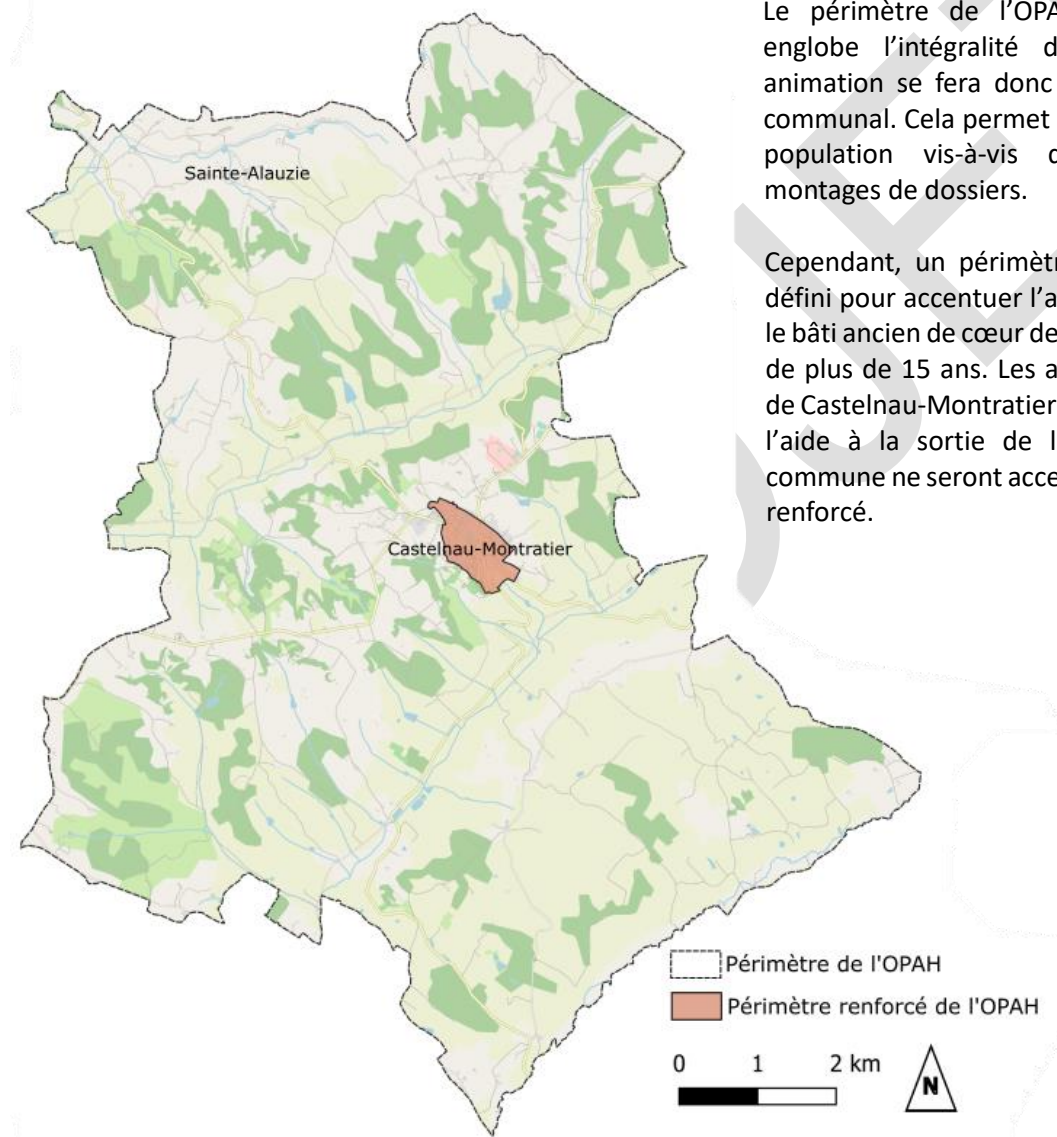


Figure 1 : Le périmètre de l'OPAH de Castelnau-Montratier

Source : CCQB

Concernant le périmètre renforcé, les champs d'intervention sont les suivants :

- Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 516 logements, dont 112 étaient vacants sans distinction de durée au 1^{er} janvier 2021 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation préoccupants (cœur de ville), et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI^{ème} siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

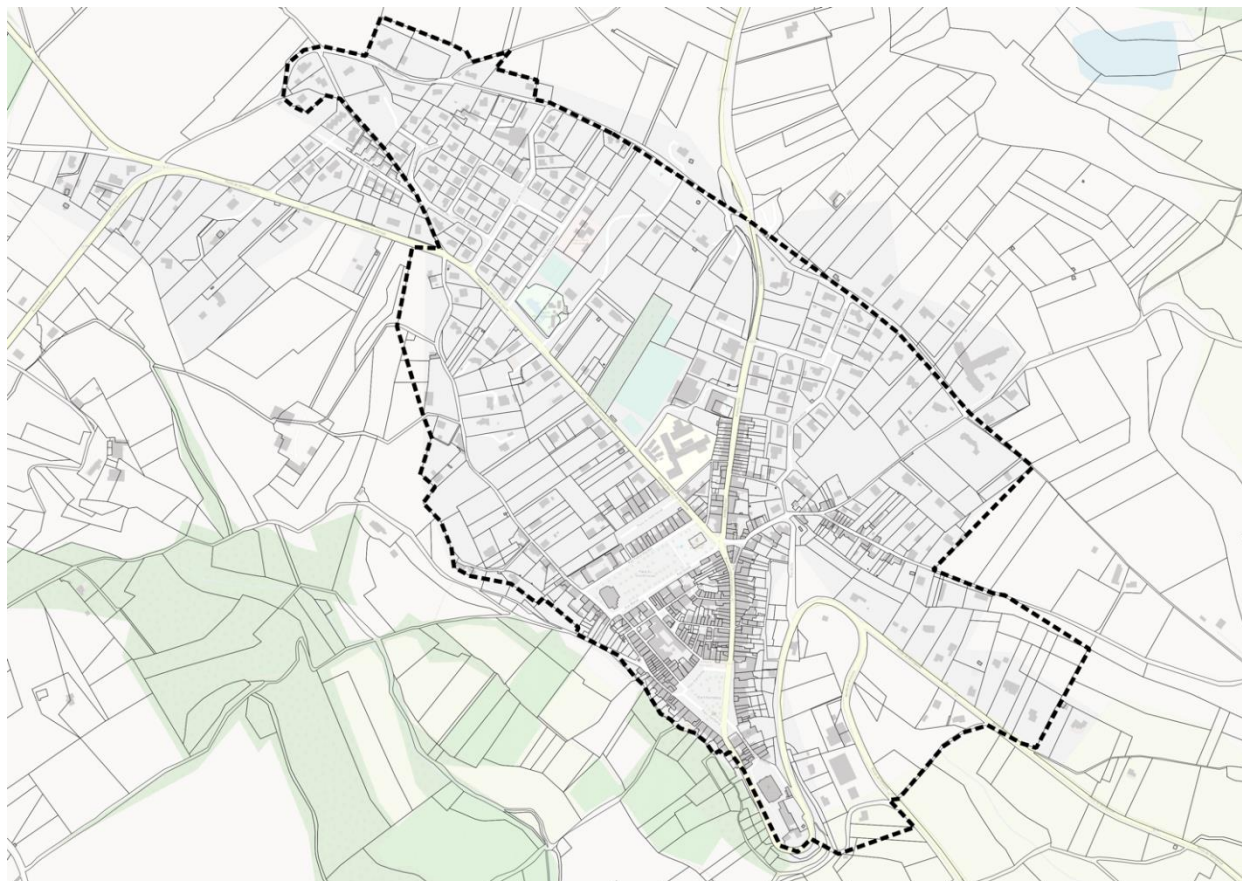


Figure 2 - Le périmètre renforcé de l'OPAH de Castelnu-Montratier
Source : Villes Vivantes

0 100m

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre d'OPAH sera complété par des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La commune de Castelnau-Montratier présente localement des niveaux de dégradation préoccupants (cœur de ville), et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Ces 5 enjeux de la future OPAH sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins de Castelnau, mais surtout de leurs habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers le dispositif habitat, objet de la présente convention :

- Maîtriser la déprise démographique et favoriser le maintien des familles, des séniors, et des jeunes débutant leur parcours résidentiel ;
- Répondre aux besoins d'adaptation, de réhabilitation et de reconfiguration des logements ;
- Limiter la vacance dans le cœur de bourg ;
- Accompagner les ménages les plus modestes du territoire vers des conditions d'habitat et de logement dignes ;
- Stimuler la dynamique de rénovation du parc ancien par un système d'aides ayant un réel effet de levier.

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

La stratégie retenue pour répondre aux enjeux de l'OPAH de Castelnau, repose sur deux actions complémentaires :

A/ Un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique, adaptation à l'âge...) sur tout le territoire communal ;
- Via des actions complémentaires financées par la commune (mise en place d'une prime de sortie de vacance destiné à tout public), sur le secteur d'actions renforcées de l'OPAH.

B/ Un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers) et de repérage (habitat indigne) en faveur d'un public « fragile ».

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

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les aides de la Communauté de Communes du Quercy Blanc au titre du financement de l'ingénierie ;
 - Les aides de la commune de Castelnau-Montratier au titre des abondements Anah sur le secteur renforcé ;
 - L'aide locale à la sortie de vacance dans le secteur d'actions renforcées de la commune de Castelnau-Montratier ;
 - Les aides du Département du Lot au titre du financement de l'ingénierie.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans les cœurs de villes, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.1.1. Descriptif du dispositif

Concernant le **volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- 14 signalements au PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) depuis 2017 en majorité occupés par des locataires, dont 3 étaient toujours en cours en 2022 ;
- une difficulté à mobiliser les propriétaires occupants dans des logements indignes pour faire des travaux (difficulté technique, administrative, financière...) ;
- près d'un tiers des locataires sont sous le seuil de pauvreté (28,7%) et sont donc exposés au risque de mal-logement ;
- plus de 30 logements potentiellement dégradés ou très dégradés au sein du secteur renforcé.

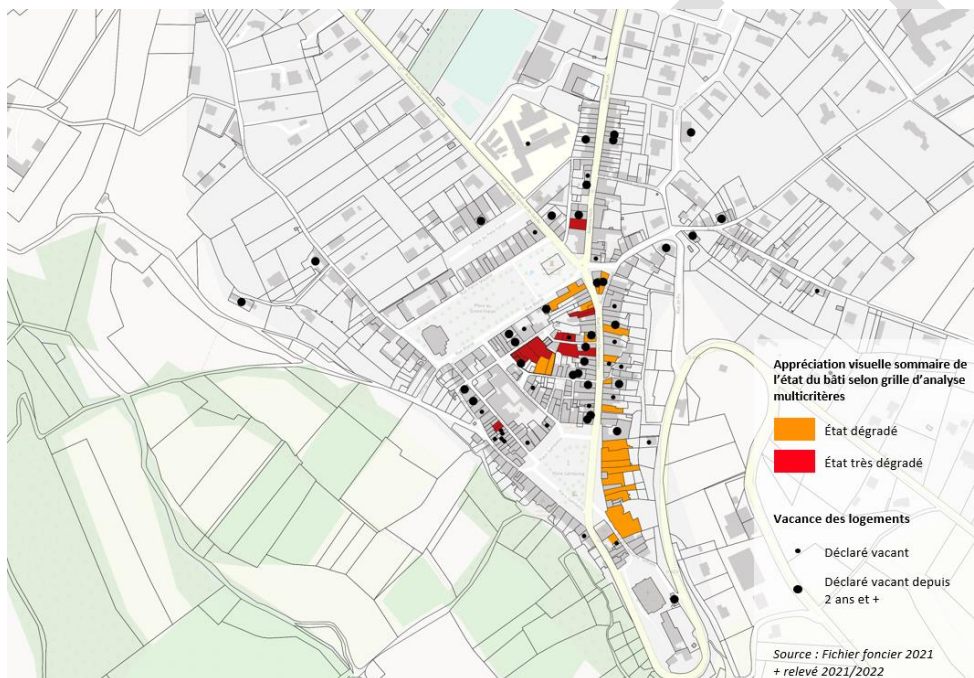


Figure 2 - Carte de la dégradation – Castelnau-Montratier – Source Fichier Foncier 2021 + relevés 2021&2022
Source : Villes Vivantes

Les trois principales modalités d'actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. Le **repérage**, notamment en cœur de ville. Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment dans le respect du RGPD, mais aussi dans un souci d'accès au droit des ménages qui implique la capacité à les informer sur :
 - un partenariat et des échanges avec l'ensemble des acteurs sociaux et médico-sociaux (le CCAS de Castelnau-Montratier, le FSL, l'UDAF (service des tutelles), la CAF, la MSA et le Service Locale d'Information et de Maîtrise Energétique (SLIME), les caisses de retraite (CNAV)...) pour assurer l'interconnaissance, et ainsi encourager les acteurs sociaux et médico-sociaux à redirigé les ménages vers l'animateur de l'OPAH ;
 - les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).
2. Le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :

- un travail étroit et collaboratif avec le secrétariat du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) en place,
 - la réalisation de visites et l'accompagnement de la Commune, propriétaires et locataires dans la résolution des situations,
 - Le suivi des signalements et le partage des informations via l'outil numérique *Histologe*.
3. Le porté à connaissance des **aides financières** mobilisables avec Ma Prime Logement Décent, le département et la commune :
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux petite LHI ou habitat dégradé ;
 - Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés.
 - Propriétaires bailleurs qui conventionnent réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés

3.1.2 Objectifs

Sur les 3 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de 6 réhabilitations de logements dégradés, indignes ou très dégradés (2 propriétaires occupants (PO) et 4 propriétaires bailleurs (PB)).

	Objectifs Nombre de logements sur 3 ans
Propriétaires occupants Logements indignes ou très dégradés Travaux Lourds	2
Propriétaires bailleurs Travaux lourds	4
TOTAL	6

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...);
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;

3.2. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.2.1. Descriptif du dispositif

Concernant le **volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**, l'étude pré-opérationnelle a révélé que :

- Sur la commune il y a un minimum de 300 logements potentiellement très éneergivores, ce qui représente 34%

du parc et 13 ménages des 28 répondants à l'enquête web et habitants Castelnau-Montratier ont répondu que le coût de revient des consommations énergétiques de leur logement les mettrait en difficulté économique ;

- Le besoin de rénovation énergétique concerne également pour les pavillons « anciens » (construits avant 1974) ;
- Sur Castelnau-Montratier, il y a eu 43 dossiers *Ma Prime Renov'* en 2022 pour un montant de subvention de 187 115€ et 4 dossiers *Ma Prime Renov' Sérénité* pour un montant de subvention de 58 126€ ;

Il y aura une articulation entre le Guichet Rénov' Occitanie Lot (GROL) et l'animateur de l'OPAH. Pour les porteurs de projet d'amélioration de la performance énergétique des logements non éligibles à l'OPAH, l'équipe de suivi-animation les orientera vers le GROL. Pour ceux ayant contacté directement le GROL, une orientation sera opérée vers l'équipe de suivi-animation. Les outils de collaboration seront mis en place ultérieurement et en concertation.

Une stratégie de mobilisation des propriétaires bailleurs de biens en étiquette F et G, qui ne pourront progressivement plus être loués sans travaux préalables suite à la loi Climat et Résilience, doit être intégrée dans l'OPAH. Plusieurs possibilités à prévoir dans le suivi animation de l'OPAH :

- une intervention auprès des agences immobilières et notaires sur ce sujet en même temps que sur celui de l'habitat indigne ;
- exploiter le travail fait par Villes Vivantes sur la base de données ADEME pour réaliser certaines distributions dans des boîtes aux lettres ou porte à porte ciblés sur le secteur de cœur de bourgs concentrant les « passoires énergétiques » ainsi que dans les lotissements et secteurs pavillonnaires construits avant 1974.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. **Le repérage des situations de précarité énergétique.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, dans le respect du RGPD mais aussi dans un souci d'accès au droit des ménages qui implique la capacité à les informer, en particulier avec :
 - un partenariat et des échanges avec l'ensemble des acteurs sociaux et médico-sociaux (le CCAS de Castelnau-Montratier, le service territorial d'action sociale du Département à Lalbenque, l'UDAF (service des tutelles), la CAF, la MSA et le Service Locale d'Information et de Maîtrise Energétique (SLIME), les caisses de retraite (CNAV)...) pour assurer l'interconnaissance, et ainsi encourager les acteurs sociaux et médico-sociaux à redirigé les ménages vers l'animateur de l'OPAH ;
2. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' Accompagné). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport, suggèrera plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.
3. **Les aides financières :**
 - En matière projets éligibles aux aides l'Anah, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - Amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gain de performance énergétique.
 - Amélioration des logements de propriétaires bailleurs avec exigence de gain de performance énergétique.

3.2.2 Objectifs

Sur les 3 ans, l'OPAH permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 10 logements répartis de la manière suivante :

- 8 Propriétaires occupants au titre des travaux spécifiques de rénovation énergétique (2 Propriétaires occupants au titre des autres travaux (LHI, sécurité, travaux lourds) avec exigence de performance énergétique.
- 2 propriétaires bailleurs qui conventionnent au titre des travaux spécifiques de rénovation énergétique.

	Objectifs Nombre de logements sur 5 ans
Propriétaires occupants Travaux de rénovation énergétique	8
Propriétaires bailleurs Travaux de rénovation énergétique	2
TOTAL	10

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le programme Mon Accompagnateur Renov ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.3.1 Descriptif du dispositif

Concernant le **volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- 29% de la population de Castelnau-Montratier a plus de 65ans ;
- 33% des logements occupés, le sont par des propriétaires occupants de plus de 65 ans à Castelnau-Montratier ;
- un déficit de logements adaptés aux seniors proches des services, soins, équipements, dont découle la question de la mobilité entre les villages et les pôles ;
- une forte tension sur les biens de plain-pied ;
- des dispositifs déjà en place sur le territoire pour aider au maintien à domicile des seniors comme « Fais comme chez toi » (promotion du dispositif assurer localement par la référente de territoire « Oh my Lot »), le Schéma départemental autonomie du Lot 2022-2026 « diffus ».

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Département du Lot en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

Les 3 objectifs relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **Le repérage des situations.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, dans le respect du RGPD mais aussi dans un souci d'accès au droit des ménages qui implique la capacité à les

informer, en particulier avec :

- un partenariat et des échanges avec l'ensemble des acteurs sociaux et médico-sociaux (le CCAS de Castelnau-Montratier, le service territorial d'action sociale du Département à Lalbenque, l'UDAF (service des tutelles), la CAF, la MSA, les caisses de retraite (CNAV), les aides à domicile, les associations du 3^{ème} âge...) pour assurer l'interconnaissance, et ainsi encourager les acteurs sociaux et médico-sociaux à redirigé les ménages vers l'animateur de l'OPAH ;
2. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs. Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport, suggèrera plusieurs scénarii de travaux. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.
 3. Réorientation des ménages des classes intermédiaires et supérieures.
 4. Les **aides financières** : En matière projets éligibles au dispositif Ma Prim'Adapt de l'Anah, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - Amélioration des logements de propriétaires occupants.

3.3.2 Objectifs

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

Sur les 3 ans, l'OPAH permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie de 5 logements :

- Propriétaire occupant très modeste ou locataire en perte d'autonomie, 4 logements ;
- Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 1 logement.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

3.4 Volet social

3.4.1 Descriptif du dispositif

Concernant le **volet social**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- les ménages pauvres se retrouvent plus souvent dans les locatifs et peuvent en être captifs (*28,7% des locataires sous le seuil de pauvreté*) ;
- les locatifs (plus facilement accessible aux ménages pauvres) sont concentrés en centre-ville où l'on trouve le bâti le plus ancien et les biens dégradés (risque de mal logement) ;
- un besoin de pédagogie autour des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat à destination des bailleurs (Loc'Avantage, Denormandie...).

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH de Castelnau-Montratier vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de

l'étape de l'agrément. Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

1. **Le repérage des situations.** Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Lot (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), le CCAS présent à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition améliorant de résidence principale.
2. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets. Par un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Formalisation graphique des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif d'OPAH ;
 - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc. ;
 - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens ;
 - Aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif et résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Les modalités de cette ingénierie sont décrites au chapitre 3.1.1 de la présente convention.
4. En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et la commune de Castelnau.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.5. Volet patrimonial et environnemental

3.5.1 Descriptif du dispositif

Concernant le **volet patrimonial et environnemental**, l'étude pré-opérationnelle a révélé :

- un bâti ancien dont la rénovation notamment thermique non accompagnée peut parfois causer des désordres ;
- des exigences patrimoniales fortes sur certaines typologies de bâti notamment en cœur de ville ;

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH de Castelnau-Montratier permet de relier l'OPAH à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets, point crucial de la réussite du futur dispositif et de son impact en matière de valorisation de la richesse patrimoniale locale. Ainsi, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux de rénovation devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur dans certaines zones, au moins sur le domaine public.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Ce volet s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment et notamment les artisans formés à la rénovation du bâti ancien.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité et d'orienter les porteurs de projets vers le CAUE. Le but recherché est ainsi de faire prévaloir, une logique « le projet d'abord », pour assurer un projet de qualité et en accord avec le bâti patrimonial de Castelnau-Montratier ;
2. Un **partenariat étroit avec l'UDAP**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une prise de contact avec l'Architecte des Bâtiments de France en amont du projet, pour engager le dialogue et orienter au mieux le projet. Renforcé par un partenariat avec la CAPEB et la Fédération du BTP (décrit au volet économique de la présente convention) ;
3. Une **animation du réseau local des artisans** par l'organisation de deux réunions, une en collaboration avec la CAPEB et une avec la Fédération du BTP, et la publication dans les outils de communication de chacun des syndicats.
4. La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre (Denormandie dans l'ancien au titre de l'ORT, ou, le cas échéant, la Fondation du Patrimoine).

3.5.2 Objectifs

Néant

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Réalisations effectives des actions avec la CAPEB et la Fédération du BTP,
- Nombre de projets ayant eu recours aux matériaux biosourcés et géosourcés tels que définis par l'Etat dans les documents annexes au Plan de Relance 2020-2022.

3.6. Volet économique et développement territorial

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle du périmètre de l'OPAH en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule et complète parfaitement l'ORT dans le cadre du dispositif « *Petites Villes de Demain* ».

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif OPAH de la Commune de Castelnau-Montratier combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 920 000 euros de travaux en 3 ans. La principale action prévue concerne l'**accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de la Communauté de Communes du Quercy Blanc, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire de Castelnau-Montratier en particulier au service d'une attractivité économique renforcée.

Le présent volet économique s'appuie également sur un partenariat avec la CAPEB et la Fédération du BTP, afin :

- d'identifier les artisans locaux labélisés RGE ;
- de mobiliser les artisans locaux formés à la rénovation du bâti ancien et à sa préservation, évitant ainsi des désordres qui peuvent être causés par des rénovations inadaptées ;
- d'informer les artisans sur la labélisation RGE, pour encourager leur formation ;
- de proposer des formations de perfectionnements sur la rénovation énergétique, l'adaptabilité du logement au vieillissement et au handicap et à la restauration du bâti ancien.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sur 3 ans sont :

- Déclenchement d'environ 920 000 euros de travaux en 3 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles - dans des immeubles existants...).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.
- Nombre d'habitants supplémentaires à l'issue du dispositif OPAH.
- Nombre d'entreprises labellisées RGE sur la durée de l'OPAH.
- Nombre d'accessions dans l'ancien en périmètre OPAH : RP et total

3.7. Volet urbain

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH concerne de manière transversale l'ensemble des actions par la commune en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule et complète parfaitement l'ORT dans le cadre du programme « *Petites Villes de Demain* ».

Plus globalement, dans le cadre de ce programme, la question de la revitalisation et de la recomposition du tissu villageois porte sur les enjeux locaux d'ordre sociaux, patrimoniaux, architecturaux, paysagers et urbains mais aussi des enjeux territoriaux en lien direct avec l'attractivité du Quercy-Blanc sur les plans résidentiels et touristiques.

Les actions portées par la commune sur son territoire dans le cadre de ce programme de revitalisation et de reconquête du centre-ville sont :

ORIENTATIONS DE L'ORT		Descriptif des actions				
Axes stratégiques	Objectifs	Fiche action n°	Intitulé	Secteur ORT	Priorité	Maître d'ouvrage
AXE 1 Créer une nouvelle envie d'habiter en centre urbain	Rendre l'habitat du centre-bourg attractif tout en luttant contre la vacance	1.1	Aides aux travaux de rénovation de l'habitat et de sortie de vacance dans le cadre d'une OPAH	OUI	Haute	Commune / CCQB
	Instaurer un cadre de vie inclusif et intergénérationnel	1.2	Etude d'opportunité en vue de requalification de l'ilot Ste Marie	OUI	Haute	Commune
		1.3	Construction de 6 logements sociaux	NON	Haute	Lot Habitat
		1.4	Création de 4 à 8 lots à bâtir	NON	Moyenne	Commune
AXE 2 Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Conserver l'activité commerciale en centre-bourg	2.1	Création d'un linéaire protégé réservé aux commerces et activités de services	OUI	Haute	CCQB, Commune
	Attirer en centre-bourg les usagers des parcours de loisirs et touristiques environnants	2.2	Aménagement de parcours culturels et artistiques reliés aux circuits existants	OUI	Faible	Commune
	Favoriser l'animation du centre-bourg et la qualité visuelle des commerces	2.3	Accompagner l'association des commerçants dans sa stratégie et son évènementiel	OUI	Moyenne	Association Actifs Castel-naudais
AXE 3 Développer les mobilités douces et les connexions	Reconnecter le centre-bourg avec sa périphérie et apaiser les parcours le long de la voirie existante	3.1	Sécurisation des cheminements entre les secteurs résidentiels et les équipements publics par de la mobilité douce	PARTIEL	Haute	Commune
		3.2	Accès aux activités économiques et équipements sportifs en mobilité douce	PARTIEL	Moyenne	Commune
	Assurer la connexion entre les modes de déplacements et proposer une alternative à l'autosolisme	3.3	Aménager un site d'échanges multimodal	OUI	Faible	Commune
AXE 4 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le	Révéler le potentiel des éléments patrimoniaux et augmenter la visibilité du centre-bourg	4.1	Obtenir le label Architecture Contemporaine Remarquable	OUI	Faible	Commune
	Rendre les ilots plus attractifs et donner un gestionnaire aux espaces	4.2	Etude d'opportunité en vue du réinvestissement de l'ancien EHPAD	OUI	Haute	Commune

patrimoine	Améliorer la qualité paysagère et l'image tout en luttant contre les ilots de chaleur	4.3	Renaturation d'un cœur de bourg très minéral	OUI	Faible	Commune
	Proposer un espace public de qualité en lien avec la vie commerciale et événementielle	4.4	Etude de réinvestissement de la place Gambetta et de la rue Clémenceau	OUI	Moyenne	Commune / CCQB
AXE 5 Fournir des équipements et services publics de qualité	Conforter l'offre culturelle	5.1	Mise en accessibilité PMR de la médiathèque	OUI	Haute	CCQB
		5.2	Création d'un espace associatif et culturel dans l'ancienne supérette	OUI	Haute	Commune
	Consolider l'offre de santé en centre-bourg	5.3	Réhabilitation d'une partie de l'ancien EHPAD en centre de santé	OUI	Haute	Commune
	Impliquer les habitants dans des projets, les sensibiliser sur les démarches à accomplir et suivre leurs réalisations	5.4	Lancement d'un budget participatif	OUI ET NON	Faible	Commune
	Consolider l'offre de services enfance / jeunesse et accompagner la parentalité	5.5	Création d'une structure d'accueil de la petite enfance plus adaptée	En réflexion	Haute	CCQB
	Renforcer le pôle sportif et de loisirs	5.6	Point de location de vélos en lien avec le camping-car park et le Camping de mon Village	NON	Moyenne	Commune

Les fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités d'évaluation figurent en annexe de la convention ORT signée le 17 octobre 2023, valant convention-cadre « Petites Villes de Demain ».

3.7.2 Objectifs

Les objectifs sur trois ans sont la réalisation des actions fléchées sur la période de l'OPAH.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **21** logements minimum, répartis comme suit :

- 15 logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 logements locatifs conventionnés.

A ces 21 logements, s'ajoutent au cours des 3 ans de l'OPAH :

- la sortie de vacance de 4 logements.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **21** logements minimum, répartis comme suit :

- 15 logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 logements locatifs conventionnés.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	4	6	5	15
dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	2
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	3	2	8
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	2	5
Logements de propriétaires bailleurs	1	3	2	6

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les calculs sont explicités dans l'annexe 1. Pour la partie travaux, la méthode de calcul et la répartition entre les ménages modestes et très modestes c'est fait selon le tableau suivant :

			Objectifs	Aides Anah	Abondements CD46	Abondement Castelnau*		Prime sortie de vacance
Propriétaires occupants	Energie	Très modeste	5	80%	750€	5%	Coût commune 23 500€ Intérêt : réduire le reste à charge de ménages à faible ressources	30% (tous publics) plafonné à 3 000€ - 4 dossiers sur 3 ans
		Modeste	3	60%	500€	5%		
	Autonomie	Très modeste	4	70%	40% (4000€ max)	5%		
		Modeste	1	50%	40% (3000€ max)	5%		
	Travaux lourds	Très modeste	1	80%	25% plafonné à 2 600€	5%		
		Modeste	1	60%		5%		
		Total PO	15					
Propriétaires bailleurs	Energie		2	80%	5000€	15%	Coût commune 44 500€ Intérêt : déclencher des projets malgré le différentiel loyer libre/loc avantage	Coût commune 12 000€
	Travaux lourds		3	60%		15%		
	Dégradation		1	max 28 000€	10%			
		Total PB	6					

Version post bureau communautaire du 5/01 Mise à jour des aides Anah 01/2024 * En périmètre renforcé

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **392 785,00€**, selon l'échéancier suivant :

L'Anah	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	Total
Financements de l'Anah - TOTAL	157 714,66 €	157 714,66 €	157 714,66 €	473 144,00 €
Dont financements travaux	146 053,00 €	146 053,00 €	146 053,00 €	438 159,00 €
dont ingénierie – Part Fixe	8 061,00 €	8 061,00 €	8 061,00 €	24 185,00 €
dont ingénierie – Part Variable	3 600,00 €	3 600,00 €	3 600,00 €	10 800,00 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Quercy Blanc est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **39 670€**, selon l'échéancier suivant :

La Communauté de Communes du Quercy Blanc	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	Total
Financements de la Communauté de Communes - TOTAL	13 223,33 €	13 223,33 €	13 223,34 €	39 670,00 €
dont ingénierie	13 223,33 €	13 223,33 €	13 223,34 €	39 670,00 €

5.3. Financements du Département du Lot

5.3.1 Règles d'application

Le Département du Lot, délégataire des aides à la pierre, pilote du GROL, intervient en complément dans le financement des opérations programmées de deux façons : abondements aux propriétaires et financements à l'ingénierie

5.3.2. Montants prévisionnels du Département du Lot

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par le Département du Lot à l'opération est de **109 165.00 €** au titre du financement de l'ingénierie et de l'aide aux travaux en abondement des aides Anah (PO MPR, PO adaptation et PB travaux lourds), selon l'échéancier suivant :

À noter que le Département du Lot abondera les aides de l'Anah au titre des travaux lourds dans le cadre de projet Propriétaires Bailleurs, sur la base de son propre règlement d'intervention.

Département du Lot	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	Total
Financements CD du Lot - TOTAL	36 388.00 €	36 388.00 €	36 389.00 €	109 165.00 €
Dont travaux	32 833.00 €	32 833.00 €	32 834.00 €	98 500.00 €
Dont ingénierie	3 555.00 €	3 555.00 €	3 555.00 €	10 665.00 €

5.4. Financements de la Commune de Castelnau-Montratier

5.4.1 Règles d'application

Afin de maximiser l'effet de levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité de Castelnau-Montratier, il a été décidé à l'occasion de la réunion avec les élus du 5 janvier 2023, d'y majorer l'action incitative, à travers des abondements bonifiés de la Commune de Castelnau-Montratier aux aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, et à travers une prime sortie de vacance, sur le secteur renforcé de l'OPAH :

- à hauteur 5% du montant des travaux réalisés limité à une aide maximale de 1 500€ pour les projets propriétaires occupants, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés,
- à hauteur de 10 (limité à un maximum de 7000€) à 15% (limité à un maximum de 7500€) pour les projets de propriétaires bailleurs,
- Forfait de 3000€ pour la sortie de vacance.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Castelnau-Montratier pour l'opération sont de **80 000,00 €**, selon l'échéancier suivant :

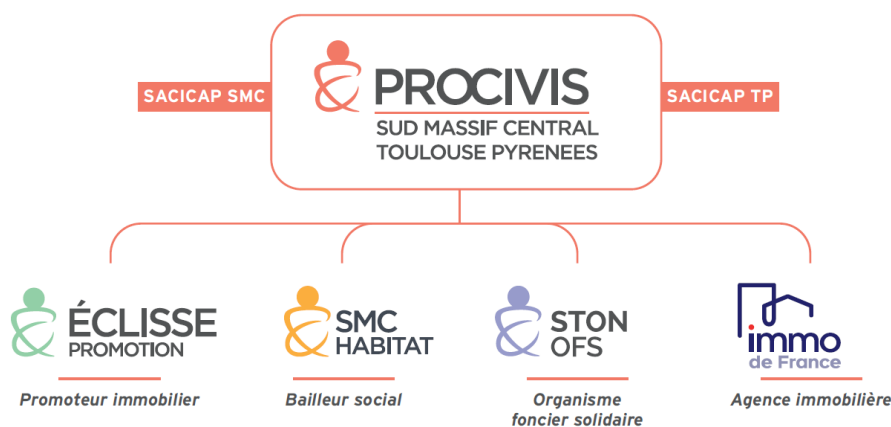
La Commune de Castelnau-Montratier	2024 (12 mois)	2025 (12 mois)	2026 (12 mois)	Total
Financements de la Commune - TOTAL	26 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	80 000,00 €
Dont abondements Anah	22 000,00 €	23 000,00 €	23 000,00 €	68 000,00 €
Dont aides complémentaires résorption de la vacance	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	12 000,00 €

5.5 Financements et partenaires complémentaires

5.3.1 Engagements de PROCIVIS

Le réseau PROCIVIS s'engage dans tous les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme le parc social, avec pour objectif d'offrir des logements abordables, durables et décents et de permettre l'accès à la propriété du plus grand nombre. Son statut coopératif l'amène à mobiliser une part significative des ressources générées par ses activités commerciales à des activités sociales dans le secteur du logement.

Le Groupe PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), constitué des SACICAP Sud Massif Central et SACICAP Toulouse Pyrénées, décline ses activités par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles.



Les actions des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété) ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'habitat dans leurs territoires. Ce soutien a été réaffirmé par PROCIVIS, par la signature de la troisième convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023, pour la période de 2023-2030.

Cette nouvelle convention est l'occasion pour PROCIVIS de confirmer son engagement au côté de l'Etat pour la rénovation du parc privé, mais également pour l'Etat de fixer des contreparties à cet engagement, en faveur de l'ensemble des filiales opérationnelles du réseau, dans un objectif de d'équilibre du système.

En effet, la participation des SACICAP aux politiques de l'habitat reposant sur la pérennité des activités de leurs filiales, les collectivités, par déclinaison de l'Etat, s'engagent à introduire ou conserver une réciprocité des relations, avec l'acteur PROCIVIS local.

C'est à ce titre que figurent dans la présente convention les engagements réciproques des parties.

1- Engagement du Groupe PROCIVIS SMC TP

PROCIVIS SMC TP s'engage à favoriser le financement des :

- Copropriétés fragiles qui engagent des travaux de rénovation énergétique,
- Copropriétés en difficulté qui engagent des travaux de rénovation énergétique, des travaux d'urgence et de mise en sécurité.
- Copropriétés en plan de sauvegarde

PROCIVIS SMC TP pourra également favoriser le financement des copropriétaires, modestes et très modestes, occupants de leur logement.

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 24 janvier 2023, PROCIVIS SMC TP s'engage à accompagner les ménages modestes dans la rénovation de leur logement pour un montant total de près de 20 millions d'euros sur 8 ans (dont interventions en copropriétés fragiles ou dégradées).

→ Intervention en faveur du syndicat des copropriétaires de la copropriété

PROCIVIS SMC TP s'engage à préfinancer (en fonction de ses capacités contributives et après arbitrage) tout ou partie des subventions accordées par l'Anah et les collectivités territoriales au syndicat des copropriétaires. Sous réserve :

- De l'étude préalable du dossier,
- De la signature d'une convention de préfinancement entre le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, l'opérateur agréé, le maître d'œuvre et PROCIVIS SMC TP,
- De la signature avec le syndic d'une convention de cession de créance pour versement direct des subventions accordées par les organismes financeurs au profit de PROCIVIS SMC TP.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les copropriétés devront répondre aux critères de copropriété ouvrant droit à une subvention de l'ANAH et être accompagnées par un opérateur.

Modalités d'intervention

L'intervention de PROCIVIS SMC TP prendra la forme d'une avance **sans intérêt, au profit du syndicat des copropriétaires**, préfinançant tout ou partie des subventions.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement.

PROCIVIS SMC TP, pourra également favoriser le financement des propriétaires occupants de ces copropriétés selon les modalités figurant au paragraphe *Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants*.

→ Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont les copropriétaires ou propriétaires occupants dont les ressources correspondent aux critères de ménage modeste ou très modeste selon la réglementation de l'Anah.

PROCIVIS SMC TP aura la possibilité d'intervenir en faveur de ces derniers dans le cadre leurs missions sociales et s'engage à contribuer à la mise en œuvre de solutions de financement sous forme d'avance sur subventions et de prêts.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les ménages devront être propriétaires occupants, modestes ou très modestes, et bénéficiaires d'une aide de l'Etat, de l'Anah, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou de la Région.

Modalités d'intervention

PROCIVIS SMC TP apporte les financements suivants :

- L'avance sans frais des subventions, dans l'attente de leur déblocage. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à PROCIVIS SMC TP le montant des subventions accordées,
- L'octroi de **prêts, sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant seul le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources, après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour l'ensemble de ses interventions, PROCIVIS SMC TP s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- À étudier les dossiers proposés par l'opérateur agréé dans le cadre du présent contrat,
- A informer l'opérateur agréé des décisions et des caractéristiques des financements « Missions Sociales » attribués,
- Mobiliser les 46 SACICAP du réseau PROCIVIS.

2 - Engagement des collectivités

L'Etat et par déclinaison, les collectivités locales signataires, reconnaissent le travail utile de PROCIVIS SMC TP en faveur du logement des ménages modestes et s'engagent à soutenir le développement de ses activités, notamment en facilitant, dans le respect des procédures en vigueur, la cession et la mise à disposition d'emprises foncières telles que les macro-lots, dans les opérations d'aménagement. Ils facilitent l'obtention par les filiales du Groupe PROCIVIS SMC TP de droits à construire dans les programmes nationaux et grandes opérations dont ils sont pilotes ou partenaires, dans le respect des procédures en vigueur.

5.3.2 Engagements de la CAF du Lot

La Caisse d'Allocations Familiales du Lot a pour mission d'aider les familles à accéder et à se maintenir dans le logement :

- En versant des aides au logement aux locataires du parc public et privé. Elle contribue, ainsi, à la solvabilisation des ménages pour le paiement du loyer et des charges.

- En finançant des services qui contribuent à améliorer l'accès au logement des jeunes et des familles vulnérables (Résidences Habitat Jeunes, logements temporaires, dispositifs partenariaux de solvabilisation des plus démunis...).
- En aidant les familles à améliorer leur cadre de vie et leurs conditions de logement (octroi de prêts d'équipement ménager/mobilier et à l'amélioration de l'habitat, lutte contre la non-décence, etc.).

En cohérence avec ses missions et avec la volonté de renforcer son action partenariale, la Caf du Lot s'engage à :

- Participer à des actions d'information et de sensibilisation auprès des élus, des bailleurs et plus largement du grand public,
- Travailler avec la Communauté de communes et les communes à la construction d'un partenariat opérationnel visant à mieux repérer les situations de non-décence et à articuler les dispositifs existants (procédure non décence...),
- Participer, le cas échéant, à des actions spécifiques et ciblées de repérage de logements présentant des risques de non-décence.
- Participer aux différentes instances partenariales relatives au pilotage et au traitement des situations d'habitat non décent.

5.3.2 Engagements de la CAPEB

La CAPEB, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, est le syndicat patronal représentant l'artisanat du bâtiment. Les missions de la CAPEB départementale du Lot sont :

- D'accompagner les entreprises locales en les conseillant, les aidant dans la gestion du personnel, les tenant informés des évolutions juridiques et techniques et en leur facilitant leur travail par la rédaction de documents-types ou de guides.
- De contribuer au développement économique des entreprises locales en assurant la promotion des métiers de l'artisanat auprès du grand public.
- D'assurer la défense individuelle et collective de ses adhérents et de représenter l'artisanat du bâtiment face aux pouvoirs publics et auprès des parlementaires.
- D'assurer un suivi des dossiers législatifs, juridiques, fiscaux, économiques, professionnels et sociaux.
- D'accompagner les entreprises dans leur montée en compétence au travers de la formation continue et pour l'accès aux qualifications ou certifications.

Juridiquement et financièrement indépendante, la CAPEB du Lot mène tout au long de l'année de grandes actions pour sensibiliser sur les questions qui peuvent avoir un impact sur l'exercice des métiers et promouvoir l'artisanat du bâtiment.

En cohérence avec ses missions et avec la volonté de renforcer son action partenariale, la CAPEB s'engage à :

- Participer, en partenariat avec l'opérateur du suivi-animation et la Communauté de Communes, à une réunion d'information à destination des artisans pour faire savoir comment la CAPEB peut les accompagner dans une démarche de formation et de labélisation RGE.
- Tenir une permanence si nécessaire sur le territoire de la communauté de commune pour recevoir les artisans souhaitant être renseignés ou accompagnés.
- Communiquer sur l'existence de l'OPAH auprès de l'ensemble des artisans locaux adhérents.

5.3.2 Engagements de la Fédération du BTP

La Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics du Lot est un syndicat professionnel dont la vocation est de

rassembler, afin de défendre efficacement les intérêts collectifs de la Profession. Elle fait partie d'un réseau national et assure le lien départemental des Fédérations nationales FFB (Fédération Française du Bâtiment) et FNTP (Fédération Nationale des Travaux Publics).

Ses missions :

- Services aux adhérents : réponses aux questions et demandes d'informations
- Services à la profession : animation de la vie professionnelle -Intervention auprès des pouvoirs publics et partenaires

La FBTP46 au quotidien pour ses adhérents :

- Être conseillé et accompagné par des experts
- Développer son réseau
- Être défendu
- Accéder à l'information dédiée aux métiers du BTP
- Former ses salariés et se former soi-même

La force de notre réseau repose que le fait que nous vivons uniquement des cotisations des adhérents sans financement public, cette transparence nous permet de défendre pleinement et sans retenue la Profession.

En cohérence avec ses missions et avec la volonté de renforcer son action partenariale, la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics du Lot s'engage à :

- Participer, en partenariat avec l'opérateur du suivi-animation et la Communauté de Communes, à une réunion d'information à destination des artisans pour faire savoir comment la FBTP46 peut les accompagner dans une démarche de labélisation RGE.
- Communiquer sur l'existence de l'OPAH auprès de l'ensemble des artisans locaux adhérents.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Quercy Blanc 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 des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la commune de Castelnau-Montratier, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH au regard des objectifs du SCoT, du PLUi et de l'ORT, notamment en matière de production d'offre logement en intensification et du dispositif Petites Villes de Demain en matière d'attractivité et de revitalisation du cœur de ville concernés.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Quercy Blanc, maître d'ouvrage de l'opération. L'animation est assurée par la Maîtrise d'Ouvrage et son opérateur. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- La Communauté de Communes du Quercy Blanc : Président, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, Chef de Projet PVD et techniciens ;
- La commune de Castelnau-Montratier : Maire, Adjoints à l'urbanisme/habitat et techniciens ;
- Le délégué local de l'ANAH
- ARS ;
- Département du Lot, délégué des aides à la pierre
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Partenaires du suivi-animation de l'OPAH (UDAP, ADIL, GROL...).

L'opérateur et animateur de l'OPAH assiste et anime les comités de pilotage, mais il n'a pas de pouvoir décisionnel.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. L'animation est assurée par la Maîtrise d'Ouvrage et son opérateur. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- La Communauté de Communes du Quercy Blanc : Président, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat, Chef de Projet PVD et techniciens ;
- La commune de Castelnau-Montratier : Maire, Adjoints à l'urbanisme/habitat et techniciens ;
- Le délégué local de l'ANAH
- ARS ;

- Département du Lot
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation OPAH.

6.2. Suivi-animation de l'opération

La mission du futur opérateur de cette OPAH (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service Urbanisme de la CCQB et des partenaires déjà présents sur le territoire (Département du Lot, CAF, ARS, Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Conseil d'Architecture d'Urbanisme de l'Environnement, Quercy Energies...), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public.

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « le projet d'abord ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

Le prestataire aura une parfaite connaissance et expérience de la conduite de suivi-animation. Dans ce cadre, il est tenu de prendre connaissance des documents qui lui sont remis en vue de l'établissement de son offre (Etude pré-opérationnelle et projet de convention d'OPAH), ainsi que des référentiels ANAH en matière d'ingénierie.

Il est rappelé que les missions de suivi-animation seront menées conformément à l'arrêté du 14 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Le prestataire doit être labellisé Mon accompagnateur Rénov', conformément à l'arrêté du 14 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

La composition de l'équipe devra être adaptée aux objectifs de la mission par sa pluridisciplinarité, sa disponibilité et son engagement sur le terrain. Les intervenants devront notamment disposer de compétences en matière :

- De suivi-animation d'OPAH, en termes d'accueil du public, de communication et de conseil personnalisé,
- De montage et de gestion des dossiers administratifs et financiers, notamment de demandes de subventions,
- De conseil financier, sur l'ensemble des aides mobilisables, les crédits (dont préfinancement des aides) et la fiscalité de la rénovation immobilière,
- de conseil technique et architectural, tant au niveau de la réhabilitation en général que du diagnostic du bâti (renseignement des grilles d'évaluation ANAH et insalubrité), de la définition de

préconisations techniques appropriées (dont l'amélioration de la performance énergétique et adaptation à l'autonomie), du chiffrage des travaux, du conseil architectural adapté aux exigences de périmètres particuliers tels que les abords d'un monument historique, les sites classés (la façade du château et l'hôtel de ville de Castelnaud-Montratier), notamment pour les façades ;

- D'accompagnement social et organisationnel, notamment pour les volets de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique,
- De traitements de situations complexes ; connaissances des aspects juridiques, sociaux, médiation avec les bailleurs et les locataires et les partenaires institutionnels,
- De diagnostic économique et social pour l'intervention sur les copropriétés fragiles,
- Fiscale (larges connaissances sur les dispositifs de défiscalisation, calcul de rentabilité...).

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement du service de conseil aux particuliers proposé par le Guichet Rénov'Occitanie Lot (GROL) conduit de manière concomitante à l'OPAH.

La mise en œuvre du dispositif OPAH nécessite ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires de la Communauté de Communes du Quercy Blanc.

6.2.2.1 La communication et l'animation de l'opération OPAH

L'équipe de suivi-animation OPAH assurera les missions suivantes :

Pilotage et suivi

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Quercy Blanc, maître d'ouvrage de l'opération. Le prestataire assiste le maître d'ouvrage dans le suivi et le pilotage de ces missions de suivi et animation (Co-anime et prépare l'ensemble des instances de gouvernance, d'animation et de travail du marché, élabore les propositions d'ordre du jour pour chacune d'entre elles, réalise et présente les documents et supports synthétiques, rédige les comptes-rendus). L'équipe travaillera en partenariat étroit durant toute la mission, avec le maître d'ouvrage et les partenaires extérieurs.

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Commune de Castelnaud-Montratier et de la Communauté de Communes du Quercy Blanc permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif au regard notamment de l'articulation avec le service de conseil aux particuliers proposé par le GROL.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur OPAH, le GROL et la Communauté de Communes du Quercy Blanc, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier.

Communication

La proposition des stratégies, la réalisation de supports de communication, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par l'opérateur du Suivi-Animation, à la Communauté de Communes du Quercy Blanc lors de temps de rencontre dédiés.

Il mettra en œuvre une politique de communication bien adaptée au rythme de développement de l'opération et ses impacts en tout genre, de sorte que tous les habitants, tous les propriétaires, occupants,

investisseurs, syndics, agences immobilières et conseils syndicaux, les entreprises du bâtiment, les banquiers, les notaires ainsi que tous les partenaires, concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés.

Accueil et accompagnement de proximité

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets sera réalisé par l'opérateur OPAH sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH (Ma Prime Rénov', Ma Prime Adapt', CEE notamment).
- L'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets éligibles au dispositif « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre du programme Petites Villes de Demain.

Sensibilisation des acteurs locaux

Des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur OPAH pourra proposer des actions et y prendre part. Le mémoire méthodologique en réponse à l'appel d'offre relatif à la mission de suivi-animation indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière.

L'opérateur OPAH devra aussi proposer des actions avec les professionnels du bâtiment et les artisans locaux en collaboration avec la CAPEB et la FBTP46, comme évoqué.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

6.2.2.2 Les missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndics et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés, etc...
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

6.2.2.3 Volet C / Spécificités des missions

Le prestataire effectuera spécifiquement des missions en lien avec chacun des volets de cette convention soit :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- La rénovation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique
- Les travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
- L'accompagnement social

En plus de cela, l'opérateur devra porter une attention particulière à la communication auprès des propriétaires de logements vacants pour permettre leur remise sur le marché, étant une priorité de la Commune de Castelnau-Montratier.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service Urbanisme de la Communauté de Communes du Quercy Blanc, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté de Communes du Quercy Blanc, de la Commune de Castelnau-Montratier, du Département du Lot, de l'Anah ;
- les services délégués du Département, instructeurs des demandes de subventions ;
- les acteurs du secteur social ;
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF...);
- les instructeurs ADS / ABF ;
- le secrétariat PDLHI ;
- l'opérateur de l'OPAH.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Plus globalement, au début de chaque année au regard de la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1) ;
- L'évolution du nombre de logements mis en location ;
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

6.3.2. Bilans et évaluation finale

1/ Le suivi opérationnel de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et

permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de Communes du Quercy Blanc, à la Commune de Castelnau-Montratier et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

2/ Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de Communes du Quercy Blanc.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place ;
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique ;
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux) ;
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...) ;
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs ;
 - Du respect du plan de communication ;
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le

nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

3/ Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra à minima :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements.
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
 - De l'impact environnemental.
 - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 7 – Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (**0 808 800 700**) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, 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 chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT et le Département du Lot, 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 validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

7.2 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de Communes du Quercy Blanc, la Commune de Castelnau-Montratier et le Département du Lot.

PROJET

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 9 – 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 consommations 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 date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans le Contrat Anah.

Convention d'Opération Programmée d'Amélioration du Territoire signée à ??, le ??.

Bernard VIGNALS Président de la communauté de communes du Quercy Blanc	Dominique MARIN Maire de Castelnau-Montratier
Éric LALANDE Président de la CAPEB du Lot	Éric Grenier Co-Président de la Fédération du BTP du Lot
Valérie GUILLON Directrice de la CAF du Lot	Cyril GASPARETTO Directeur de PROCIVIS Sud Massif Centrale
Serge RIGAL Président du Conseil départemental du Lot Délégué des aides à la pierre	Claire RAULIN Préfète du Lot Déléguée locale de l'Anah dans le Lot

ANNEXES**Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)**

Les objectifs globaux sont évalués à **21** minimum, répartis comme suit :

Nature aides	Publics cibles	Leviers	Nature des travaux	Nombre de logements concernés
Aides Anah	Propriétaire occupant	Energie	Projet de travaux de rénovation énergétique globale	8
		Autonomie	Projet de travaux liés à l'autonomie	5
		Habitat indigne/très dégradé	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	2
	Propriétaire Bailleur	Rénovation énergétique	Rénovation énergétique	2
		Sécurité/ Salubrité	Travaux de mise en sécurité ou de mise en salubrité	1
		Travaux lourds	Habitat indigne, très dégradé	3

Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs

Projets accompagnés		Nature d'opération	Nombre de Projets			COUTS D'OPÉRATION		PLAN DE FINANCEMENT							
								Anah		Communauté de Communes du Quercy Blanc		Commune de Castelnau-Montratier		Département du Lot	
								Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC
OPAH Castelnau-Montratier		COÛTS GLOBAUX 3 ANS				532 750,00 €	85 320,00 €	438 159,00 €	34 985,00 €	0,00 €	39 670,00 €	80 000,00 €	0,00 €	98 500,00 €	10 665,00 €
Aides dossiers Anah	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie (MPR PA)	8	15	21	156 250,00 €	85 320,00 €	213 624,00 €	0,00 €	39 670,00 €	14 000,00 €	0,00 €	6 000,00 €	10 665,00 €	
		Dossiers Propriétaires Occupants Autonomie (MPA)	5			92 000,00 €		29 000,00 €	0,00 €		5 000,00 €		40 000,00 €		
		Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indigne (MPLD/ PO LHI)	2			52 500,00 €		91 200,00 €	0,00 €		4 500,00 €		0,00 €		
	Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs travaux énergie (PB)	2	27 000,00 €	41 734,00 €	34 985,00 €		0,00 €	9 000,00 €		0,00 €		0,00 €		10 665,00 €
		Dossiers Propriétaires Bailleurs travaux sécurité/salubrité	1	6	20 500,00 €	/		0,00 €	4 000,00 €		0,00 €		0,00 €		
		Dossiers Propriétaires Bailleurs travaux lourds (PB MPDL)	3	172 500,00 €	62 601,00 €	0,00 €		31 500,00 €	52 500,00 €						
	Aides complémentaires hors Anah	Propriétaires occupants et bailleurs	Prime résorption de vacance	4	12 000,00 €	0,00 €		0,00 €	12 000,00 €		0,00 €		0,00 €		
TOTAL			25		532 750,00 €	85 320,00 €	438 159,00 €	34 985,00 €	0,00 €	39 670,00 €	80 000,00 €	0,00 €	98 500,00 €	10 665,00 €	
						618 070,00 €	473 144,00 €	39 670,00 €	80 000,00 €	109 165,00 €					

Estimation financière OPAH sur Castelnau-Montratier

ESTIMATIF INGENIERIE			
	PIG	OPAH	TOTAL
Suivi animation	-	71 100,00 €	71 100,00 €
Suivi animation RU	-		-
Montant total HT	-	71 100,00 €	71 100,00 €
Montant total TTC	-	85 320,00 €	85 320,00 €
Aides Anah			
Part fixe	-	24 185,00 €	24 185,00 €
Part variable			
Travaux lourds	840 €	-	4 200,00 €
PO adaptation / PB dégradé	300 €	-	1 800,00 €
PO énergie	600 €	-	4 800,00 €
Total part variable	-	10 800,00 €	10 800,00 €
Total Anah	-	34 985,00 €	34 985,00 €
Soit par an			11 661,67 €
Conseil Départemental 15% ingénierie	-	10 665,00 €	10 665,00 €
soit par an			3 555,00 €
Re: Reste à charge commune HT	-	25 450,00 €	25 450,00 €
Soit par an			8 483,33 €
Re: Reste à charge commune TTC	-	39 670,00 €	39 670,00 €
Soit par an			13 223,33 €

Coût de l'ingénierie, par an, pour la commune

Coût de l'ingénierie/dossier : 630€

PLAN DE FINANCEMENT			
	Anah	Paran	
Aides aux travaux	330 250 €	110 083 €	90%
Primes	-	-	0%
Ingénierie	34 985 €	11 662 €	10%
Déficits op. RU	-	-	0%
TOTAL	365 235 €	121 745 €	
Castelnau			
Aides aux travaux	68 000 €	22 667 €	
Aides locales	12 000 €	4 000 €	
Ingénierie TTC	39 670 €	13 223 €	
Déficits op. RU	-	-	
TOTAL	119 670 €	39 890 €	
Paran			
Aides aux travaux	-	-	
Aides locales	-	-	
Ingénierie TTC	-	-	
Déficits op. RU	-	-	
TOTAL	-	-	
Total collectivité	119 670 €	39 890 €	
Effet levier 1,90 € / de travaux pour 1€ d'aide publique			
Ratio aides ANAH/collectivités locales 3,05 €			

Coût collectivité / logement

4 787€

Moyenne d'aide aux travaux/logement
3 238€

Coût total de l'OPAH, par an, pour la commune