République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 16 juillet 2012

MISE EN PLACE DU PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 16 juillet 2012 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes

Etaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Jérôme CASSEVILLE, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, Mme Marie-Claude BEDES, M. Gérard CABELLO, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Jean-François RUIZ, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Christian DOUCE, M. David CABLAT, M. Pascal DELIEUZE, Mme Catherine JOSIEN, Madame Monique GIBERT, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, Monsieur Laurent SCHNEIDER suppléant de M. Eric PALOC, Monsieur Lionel VIN suppléant de M. Sébastien LAINE

Procurations : Mme Anne-Marie DEJEAN à M. Jean-Marcel JOVER, M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés : M. Robert SIEGEL, Mme Agnès CONSTANT

Absents : M. Maurice DEJEAN, M. Christian LASSALVY, Mme Maguelonne SUQUET, M. Eric CORBEAU, M. Bernard JEREZ, M. Cyrille CADARS, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Franck DELPLACE, M. Frédéric GREZES, M. Jacky GALABRUN

Quorum : 23	Présents : 34	Votants : 36	Pour 36 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu que par délibération en date du 16 avril 2012, la Communauté de communes a décidé d'engager le suivi-animation du Programme d'Intérêt Général ayant comme enjeux de :

- ✓ Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique ;
- ✓ Adapter des logements au vieillissement et au handicap ;
- ✓ Produire une offre locative à loyer maîtrisé.

Considérant que la mise en place de ce programme nécessite la signature d'un protocole d'accord par les différents financeurs associés : le délégataire des aides à la pierre de l'ANAH (Conseil général), le Conseil général, le Conseil régional et la Communauté de communes,

Considérant qu'au travers de cette convention, ces partenaires s'engagent à financer les aides qui seront accordées aux propriétaires de logements pour l'atteinte des objectifs quantitatifs annuels suivants :

- Le traitement de 12 logements locatifs dont 9 situés dans les centres anciens dégradés et 3 en diffus ;
- Le traitement de 35 logements occupés par leurs propriétaires dont 20 situés dans les centres anciens dégradés et 15 en diffus.

Vu que la communauté de communes participerait annuellement à hauteur de 247 736 € dont 226 736 € d'aides aux travaux conformément au règlement d'intervention du PIG voté par le Conseil communautaire lors de la séance du 25 juin 2012,

Considérant que le suivi-animation débuterait en octobre 2012,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole d'accord du Programme d'intérêt Général 2012-2017.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 689 le 18/07/12 Publication le Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : 034-243400694-20120716-lmc118784-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Louis VILLARET

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONVENTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'INTERET GENERAL D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE LA VALLEE DE L'HERAULT

2012 - 2017

Agence nationale de l'habitat Anah

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département Hérault
Conseil Général

la Région Languedoc Roussillon

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

PROGRAMME D'INTERET GENERAL D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Il est établi une convention entre :

La **Communauté de communes Vallée de l'Hérault désignée comme maître d'ouvrage de l'opération et** représentée par son président, Monsieur Louis VILLARET, dûment habilité par délibération n° 2008-10 du conseil communautaire du 14 avril 2008,

Et,

Le Département **de l'Hérault, par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat** (Anah), représenté par **le Président du Conseil général de l'Hérault,** André VEZINHET, dûment habilité par délibération de **l'assemblée départementale n°..... en date du .....**

Et,

Le Département **de l'Hérault, représenté par** le président **du Conseil général de l'Hérault,** André VEZINHET, **dûment habilité par délibération de l'assemblée départementale n°..... en date du .....**

Et,

Le Conseil régional Languedoc-Roussillon, représenté par son président Christian BOURQUIN, **dûment habilité par délibération n°..... en date du .....,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.327-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,
Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'Habitat et de ses instructions,
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 2001,
Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées, adopté par l'Assemblée Départementale le 23 mai 2011
Vu le Programme Local de l'Habitat adopté le 18 février 2008
Vu le Programme Départemental de l'Habitat adopté le 23 mai 2011
Vu la convention de délégation de compétences du 30 avril 2012 conclue entre le conseil général de l'Hérault et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du CCH
Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat du 30 avril 2012 conclue entre le conseil général de l'Hérault et l'Anah,
Vu l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
Vu le décret modificatif n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
Vu la délibération n° **du conseil communautaire du..... autorisant la signature de la présente** convention,
Vu le Programme d'actions Départemental (PAD) du Département de l'Hérault,
Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du département de l'Hérault, en application de l'article R.321-10 **du code de la construction et de l'habitation en date du....**

Préambule :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a connu depuis plus de vingt ans des opérations successives d'amélioration. Il s'agissait de dispositifs incitatifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général) permettant d'assurer l'accompagnement technique et financier (sous forme d'aides à la pierre) des projets de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage privée.

Ces opérations ont permis, à un rythme plus ou moins soutenu au cours des deux décennies, de réhabiliter plus de 700 logements privés (soit un rythme moyen de 89 logements par an au cours des années d'opérations).

Nous citerons à ce titre les trois opérations suivantes :

- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Gorges et Vallée de l'Hérault** : OPAH de 1989 à 1991 sur 12 communes de la Vallée de l'Hérault et du Clermontais et qui a permis de traiter 217 logements privés.

- **Le Programme d'Intérêt Général Gorges et Vallée de l'Hérault** : PIG de 1992 à 1993 sur le même territoire et qui a initié la réhabilitation de 33 logements privés.

- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Moyenne Vallée de l'Hérault** : OPAH de 1999 à 2002 sur un territoire du Syndicat de la Moyenne Vallée de l'Hérault et qui a permis de traiter 468 logements privés.

A ces opérations locales, se sont superposées ou succédées des opérations départementales couvrant le territoire de la CCVH :

- **L'Opération expérimentale OPEX** : couvrant la moitié est du département de l'Hérault (zone à marché tendu), cette opération consistait à mobiliser le parc structurellement vacant afin de produire une offre nouvelle à loyer maîtrisé. L'OPEX est achevée depuis 2010.

- **Le Programme Social Thématique** : couvrant la totalité du territoire départemental à l'exception des secteurs couverts par des opérations déjà existantes, ce dispositif qui a pris fin en 2011 a permis de produire une offre locative destinée aux ménages les plus modestes.

- **Les missions de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** : ces opérations à vocation sociale ont pour objectif d'accompagner les locataires et les propriétaires dans la résorption des phénomènes d'insalubrité (MOUS Insalubrité) ou d'indécence (MOUS indécence).

Ces dispositifs ont traité le parc vacant le plus facile à mobiliser. Il reste aujourd'hui le parc le plus difficile à réhabiliter (parc très vétuste ou nécessitant des restructurations lourdes) et le parc figé (logiques patrimoniales ou abandon).

L'étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des îlots dégradés en cœur de village (étude réalisée par le Bureau d'Etudes L'Atelier des Villes associé au Bureau d'Etudes UBAK – mars 2011) a permis d'identifier les principales spécificités du contexte immobilier du territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault :

- **Des phénomènes d'insalubrité manifestes et persistants, malgré les opérations d'amélioration de l'habitat successives**

Pour l'ensemble du territoire, FILOCOM donne une estimation de près de 2 000 logements présumés indignes (soit 12% des résidences principales). Les principaux gisements de logements présumés indignes concernent, en valeur absolue, les communes de Gignac, Saint-André-de-Sangonis,

Aniane, le Pouget, Saint-Jean-de-Fos, Monpeyroux et Saint-Pargoire : pour ces 7 communes, nous totalisons plus de **1 200 logements présumés indignes (soit près de 65% de l'ensemble du potentiel** inconfortable).

En valeur relative, les communes ne disposant pas d'un parc récent important sont naturellement plus représentées (Saint-Guiraud, Arboras, Saint-Saturnin-de-Lucian, **Puéchabon, etc.). L'une des spécificités de la Communauté de communes réside dans le statut d'occupation** : 54% de propriétaires occupants **(alors qu'ils ne représentent que 39% pour le reste du département).**

D'autre part, pour 9% uniquement, les biens réputés indignes sont sous le régime de la copropriété **(contre 35% pour l'ensemble du département). La part prépondérante de la propriété individuelle dans** le parc insalubre est une spécificité de ce territoire à dominante rurale.

Du point de vue opérationnel, la réhabilitation du parc dégradé en copropriété se distingue de **l'intervention sur le bâti individuel** : elle **nécessite une mobilisation de l'ensemble des copropriétaires** (notamment concernant les travaux sur les parties communes) et pour la plupart des cas une « réorganisation » **de la copropriété (création d'un syndic, d'un état de division, etc.)**

Ce parc indigne, principalement individuel, comporte majoritairement des grands logements (62% de plus de 55 m²).

Enfin, **sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, les** phénomènes de dégradation ou de désaffectation du parc immobilier se manifestent de manière différente selon les secteurs :

- **Des phénomènes diffus d'inconfort et de désaffectation (notamment du patr**imoine agricole) **sur l'ensemble des communes** ;
- **Des phénomènes de concentration et d'interaction entre vacance et habitat indigne sur** certains centres anciens (10 communes identifiées).

- **Un parc de biens et de logements vacants non négligeable mais difficilement mobilisable**

D'après l'INSEE, les phénomènes de vacance oscillent entre 800 et 1200 logements vacants entre 1968 et 2007.

La tendance récente (depuis 1999) est à l'augmentation sensible du parc vacant (+200 logements vacants en 8 ans, soit une augmentation de près de 20%). La forte progression de la construction neuve permet de nuancer ce phénomène : en valeur relative, la vacance décroit pour se stabiliser autour des 10% (21% des résidences principales en 1975 à 9,6% en 2007).

Les principaux gise**ments de vacance identifiés par l'INSEE sont les communes de Gignac,** Aniane, Saint-André-de-Sangonis et Saint-Pargoire. A elles seules, ces 4 communes représentaient en 2007 **près de 50% du parc potentiellement vacant** (soit une concentration de près de 600 logements vacants sur 14% du territoire).

Les phénomènes de vacance ont pour origine des raisons très diverses, à titre indicatif, nous mentionnerons les principales :

- **Les logements impropres à l'habitation** : parcelles étroites, mal éclairées, disposant **d'une morphologie contraignante et dont les travaux de remise aux normes d'habitabilité s'apparentent à de** la reconstruction ou de la restructuration lourde. Ces biens, vacants de longue date, se situent dans les

quartiers relativement dégradés des principales communes de la Vallée de l'Hérault (Gignac, Aniane, Saint Pargoire et Saint André de Sangonis).

- **Les logements au régime de propriété complexe ou inachevé** : certains biens en succession vacante ou en indivision ne disposent pas de propriétaire capable d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet de réhabilitation ou d'en effectuer la mutation (vente). Disséminé de manière diffuse sur l'ensemble des centres anciens, ce parc constitue de grosse entité foncière à l'abandon.

- **Les logements situés au dessus de commerces** : suite à l'installation, l'agrandissement ou la reprise de commerce, les accès en rez-de-chaussée au(x) niveau(x) supérieur(s) ont parfois été annexés à la surface commerciale. Ces étages, servant généralement de remises ou stockage mobilisent des superficies importantes pouvant être mobilisés à des fins de logements. Néanmoins, la structure juridique (bail commercial sur la totalité de l'immeuble) ne favorise pas la double activité (location et commerce). Ces phénomènes, bien que relativement marginaux (secteurs ou rues disposant d'un appareil commercial important sur les communes de Gignac, Saint André de Sangonis ou encore Aniane) peuvent hypothéquer durablement l'emploi et la réhabilitation des étages supérieurs.

- **Les biens agricoles ou annexes désaffectés** : dans les communes anciennement à vocation rurale (Puéchabon, Arboras, Saint Saturnin de Lucian, la Boissières, etc.) un patrimoine affecté initialement à l'activité agricole (remises, hangars, caves viticoles, parties annexes de mas, etc.) se retrouve sans affectation. Généralement situés dans les artères 19ème des bourgs centres, et parfois même dans la partie centrale (petites remises, dépendances), ces biens peuvent présenter des potentialités intéressantes. Cependant, la viabilisation (raccordement aux réseaux secs et humides), la restructuration (ouvertures, hauteurs, la redistribution intérieure, etc.) nécessite des coûts de réhabilitation importants.

- **La vacance affective** : pour des raisons autres que techniques ou juridiques, des biens peuvent être laissés en déshérence sans dessein clairement exprimé par le ou les propriétaires. Les difficultés croissantes du marché de la transaction, les ambitions du propriétaire face aux éventuels acquéreurs peuvent provoquer une vacance relativement longue. De la même manière, pour des raisons affectives (appartenance à un patrimoine familial, maison de parents défunts, etc.) les héritiers conservent le bien sans pour autant s'inscrire dans un projet de réemploi. La mobilisation de ce parc est particulièrement délicate et les leviers financiers et fiscaux des dispositifs d'amélioration de l'habitat ne sont pas toujours efficaces face à ces blocages d'ordre psychologique.

- **Un marché immobilier relativement tendu, marqué par une pénurie d'offre locative**

L'étude pré-opérationnelle a permis de recenser plus de 100 offres de biens à la relocation sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sur la période du 1er octobre 2011 au 30 novembre 2011.
Cette expertise a permis d'une part d'identifier les niveaux du marché locatif sur le territoire et d'autre part d'évaluer l'effort à produire par les propriétaires comparativement aux loyers maîtrisés (conventionnés et conventionnés très sociaux)

L'analyse de ces offres a révélé l'insuffisance globale des biens à la relocation sur le territoire mais également la disparité géographique de l'offre. En effet, plus de la moitié des offres se concentre sur les communes les plus « urbaines » (Gignac, Aniane et Saint André de Sangonis).

Ces offres concernent majoritairement des biens dans l'ancien ou le bâti individuel des années 70 / 80. Les « segments manquants » de l'offre à la relocation concernent notamment les petits logements en centres anciens (du studio au type 2) ainsi que la maison de ville.

Les niveaux de loyers recensés sur le territoire sont les suivants :

	Prix moyens observés (en €/mois)	Prix moyens observés (en €/M²/mois)
Type 1	320 €	9,7 €
Type 2	460 €	9,6 €
Type 3	544 €	8,1 €
Type 4	755 €	9,1 €
Maison	825 €	8,5 €
Appartement	582 €	9,1 €
TOTAL	656 €	8,8 €

Ainsi, il existe des écarts importants entre les loyers maîtrisés et les loyers libres effectués sur le marché. Ces écarts sont particulièrement manifestes sur les petits logements (97 à 100% plus élevés **que les loyers maîtrisés) et tendent à s'estomper pour les logements de grande taille (56 à 61% d'écart** pour les logements de type 4 et plus)

- **Des phénomènes de sur-occupation**

Les phénomènes de sur-occupation apparaissent comme marginaux au sein du parc réputé indigne : ils **représentent seulement 2,7% des situations pour le territoire de la CCVH contre 4% pour l'ensemble** du département. Notons cependant que ces phénomènes de sur-occupation sont sensiblement plus importants dans le parc locatif (3,1%) que dans le parc de propriétaires occupant (2,5%).

Les causes d'indignité résultent davantage des caractéristiques techniques du bâti que de son mode d'occupation ou de son inadaptation à la taille des ménages.

- **Une part importante de ménages âgés**

La part des jeunes ménages (moins de 25 ans) en début de trajectoire résidentielle constitue un faible pourcentage des situations de logements indignes : seulement 3% pour la CCVH (contre 4,7% pour le reste du département). A contrario, la part de la population âgée (plus de 60 ans) est particulièrement significative : 41% pour la CCVH contre 37% pour le département.

Par conséquent, aux situations d'indignité sont susceptibles de se superposer, à terme, des situations **d'inadaptation du bâti au vieillissement.**

- **Une identité architecturale et patrimoniale à valoriser**

L'ensemble des centres bourgs se caractérise par un habitat ancien à forte identité rurale (parcellaire, annexes agricoles, structuration des **espaces publics,...) dont la réhabilitation nécessite une attention** particulière.
La plupart des communes possède un patrimoine architectural et urbain diversifié et remarquable : **Abbaye d'Aniane, hôtels particuliers à Gignac, trame** ancienne de Saint Pargoire, circulade du **Pouget...**
Ce potentiel constitue un fondement de l'identité et de l'attractivité des communes qui mérite d'être valorisé dans une optique de développement local et d'amélioration du cadre de vie.

Ainsi il est apparu la nécessité :

- ✓ **d'apporter des réponses en matière de lutte contre l'habitat indigne et plus globalement de résorption d'îlots ou de secteurs fortement dégradés concentrés sur certains centres anciens.**

Il est essentiel de pouvoir apporter une réponse cohérente aussi bien pour des propriétaires **bailleurs (parc inconfortable de propriétaires peu scrupuleux ou dans l'incapacité d'effectuer** les travaux de remise aux normes nécessaires) que pour des propriétaires occupants (principalement des personnes âgées aux revenus modestes ou très modestes vivant dans un parc ancien obsolète et inadapté) ;

- ✓ **d'améliorer la performance énergétique des logements** ;
- ✓ **d'améliorer les conditions d'accessibilité des personnes âgées et/ou handicapées** ;
- ✓ de produire des logements à loyer modéré afin de **favoriser l'accès au logement des jeunes ménages ou des ménages les plus fragiles. Il s'agira ici d'avoir un dispositif financier** suffisamment incitatif pour permettre aux propriétaires de produire du logement de taille moyenne à loyer maîtrisé en centre ancien ;
- ✓ de permettre la mobilisation du parc vacant, notamment destiné au renouvellement et à la **création d'une offre locative nouvelle**, en tenant compte de différents facteurs : des problèmes **d'inhabitabilité, de vacance affective, d'une nécessité de changement d'usage…**;
- ✓ de tenir compte des phénomènes de dégradation ou de désaffectation du parc immobilier se manifestant de manière différente selon les secteurs : **des phénomènes diffus d'inconfort et de** désaffectation (notamment du patrimoine agricole) sur **l'ensemble des communes** ; et des **phénomènes de concentration et d'interaction entre vacance et habitat indigne sur** une dizaine de centres anciens concentrant 65% du potentiel de logements à réhabiliter (estimé à 900 logements).

Il est à noter que le **Programme Local de l'Habitat, adopté en février 2008 par la Communauté de** communes, prévoit **au travers de son programme d'actions l'atteinte de ces objectifs.**

Ces problématiques mises en évidence par l'étude ont conduit à l'élaboration d'un Programme d'Intérêt Général d'une durée de 5 ans qui s'attachera à intervenir sur l'amélioration de l'habitat et notamment l'habitat très dégradé des centres anciens, avec un volet de lutte contre l'indignité et une action d'amélioration thermique des bâtiments et de lutte contre la précarité énergétique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L'OPERATION

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, la **Communauté de communes Vallée de l'Hérault** et le Département **de l'Hérault** par délégation **de l'Anah, le Département de l'Hérault et la Région** Languedoc-Roussillon **décident d'engager un Programme d'Intérêt Général d'Amélioration de l'Habitat de la Vallée de l'Hérault. A des fins de communication et d'information auprès du public, une dénomination de nature commerciale pourra être choisie.**

ARTICLE 2 – PERIMETRES DE L'OPERATION ET CHAMP D'APPLICATION

Conformément au diagnostic effectué, l'intervention s'effectue sur l'ensemble des communes de la **Communauté de communes Vallée de l'Hérault, à savoir** :

ANIANE, ARBORAS, ARGELLIERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN.

Toutefois, **le diagnostic a révélé l'existence de centres anciens ou de secteurs particulièrement** dégradés sur lesquels les actions en faveur de la résorption des phénomènes de vacance et la lutte **contre l'habitat indigne seront privilégiées** grâce à une majoration, par la CCVH, des aides aux propriétaires.

Les périmètres concernés sont cartographiés en annexes, ils concernent les centres anciens des communes suivantes :

- Aniane,
- Gignac,
- Saint-Pargoire,
- Vendémian,
- Plaissan,
- Le Pouget,
- Saint-Jean-de-Fos,
- Montarnaud,
- Puéchabon,
- Saint-André-de-Sangonis.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE RECEVABILITE DES PROJETS DE REHABILITATION

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération découlent de la réglementation de **l'ANAH** *(code de la construction et de l'habitation, règlement général de l'Agence, décisions du conseil d'administration du 22 septembre 2010, instructions du directeur général, dispositions inscrites dans les conventions particulières, éventuellement contenu du programme d'action territorial et, le cas échéant, conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence)* en vigueur au moment du dépôt de la demande de subventions auprès de la collectivité délégataire, le **Conseil général de l'Hérault.**

Ces conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération tiennent également compte du **Programme d'Actions** Territorial approuvé par la CLAH du 3 mai 2012 et **par le Conseil général de l'Hérault par délibération de l'assemblée** départementale en date du 26 mars 2012.

ARTICLE 4 – LES OBJECTIFS QUALITATIFS DU PIG VALLEE DE L'HERAULT

Compte tenu des dysfonctionnements, des disparités ou des difficultés observés sur le parc ancien **privé, le maître d'ouvrage a exprimé les futures** orientations du **Programme d'Intérêt Général intercommunal, par ordre d'importance, de la manière suivante :**

- PRIORITE N° 1 / LE TRAITEMENT DES CENTRES ANCIENS OU ILOTS DEGRADES ET DES SITUATIONS D'INDIGNITE : la lutte contre les situations d'insalubrité et d'indignité doit figurer comme l'orientation première du dispositif de PIG. Il en est de même concernant la mobilisation du parc vacant qui constitue une orientation classique des opérations d'amélioration de l'habitat.

Pour autant des efforts particuliers devront être dirigés en faveur des îlots ou centres anciens concentrant à la fois des phénomènes persistants de vacance et d'indignité.

Les moyens humains, opérationnels et financiers concerneront indistinctement les propriétaires bailleurs et occupants sur les dix périmètres identifiés et exposés en annexe de la présente convention.

Ces opérations de réhabilitation pourront s'accompagner le cas échéant d'opérations publiques d'acquisition / amélioration et de restructuration ainsi que des opérations de requalification de l'espace public.

- PRIORITE N° 2 / LA PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE DE QUALITE ET ACCESSIBLE : le PIG doit être l'opportunité d'associer les efforts financiers des différents partenaires (le Conseil général Délégataire de l'ANAH, la Communauté de communes Vallée de **l'Hérault, le Conseil général de l'Hérault en fonds propres, le Conseil régional Languedoc-**Roussillon, au profit du conventionnement (classique ou très social) avec ou sans travaux.

Cette production d'offre locative doit être le fruit de la **mobilisation du parc vacant d'une part, mais également la remise aux normes et la réhabilitation du parc locatif existant**, sous condition de maîtrise des loyers après travaux.

- PRIORITE N° 3 / L'AMELIORATION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU BATI :

Suite aux dispositions du Grenelle 2 de l'environnement et plus particulièrement dans son application à travers le programme « HABITER MIEUX » et au regard du diagnostic établi sur le territoire de la Communauté de communes Vallée **de l'Hérault, le Programme d'Intérêt Général doit permettre d'une part de déceler précisément les situations de précarité énergétique et d'autre part d'apporter une réponse opérationnelle afin d'accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux nécessaires.**

Aussi, le Programme d'Intérêt Général permettra, outre le financement classique des travaux d'amélioration, d'instruire la prime du FART (Fonds d'Action pour la Rénovation Thermique) ainsi que la prime complémentaire délivrée par le Conseil général de l'Hérault sur fonds propres.

- **PRIORITE N° 4 / L'AMELIORATION DES LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES LES PLUS MODESTES** : devant la forte proportion du parc immobilier inconfortable au statut de propriétaire occupant (54% des logements présumés indignes), le PIG devra apporter des réponses en matière d'accompagnement des propriétaires les plus modestes dans la réhabilitation de leur résidence principale.

Cet objectif se traduira par une proportion significative des objectifs en direction des propriétaires (170 logements sur 270, soit près de 63% de l'objectif).

Il se traduira également par un niveau d'aide très incitatif pour les populations les plus modestes, en gardant comme principe d'une aide proportionnelle aux revenus des pétitionnaires.

- **PRIORITE N° 5 / L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX DIFFICULTES DE HANDICAP OU DE VIEILLISSEMENT** : Enfin, parmi les 5 priorités du Programme d'Intérêt Général, figure l'accompagnement, le conseil et le soutien financier aux propriétaires souhaitant adapter ou modifier leur logement face à des difficultés liées au handicap ou au vieillissement.

Ainsi, le PIG Vallée de l'Hérault devra animer un dispositif d'aide permettant de couvrir très majoritairement les dépenses liées à l'adaptation du logement.

Dans un objectif d'amélioration des conditions de vie et d'utilisation du logement, de maintien à domicile, les moyens de communication, d'information et d'instruction nécessaires à la réalisation de cet objectif devront être engagés.

Enfin, l'opérateur devra travailler de manière coordonnée avec les organismes et partenaires en charge des problèmes de handicap ou vieillissement (associations, caisses de retraite, ergothérapeute, travailleurs sociaux, etc.)

ARTICLE 5 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PIG

De manière globale, et sur la durée de la convention, **le Programme d'Intérêt Général de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants** :

- **60 logements locatifs** à loyer maîtrisé
- **175 logements de propriétaires occupants** aux revenus modestes et très modestes

Soit un objectif global de **235 logements privés réhabilité en 5 ans, soit l'équivalent de 47 logements par an.**

Cet objectif quantitatif se répartit comme suit :

	Cas général	Majorations Centres anciens	TOTAL
Logements très dégradés traités	**30**	**50**	**80**
• Dont logements très dégradés PO	20	25	45
• Dont logements très dégradé PB	10	25	35
Logements travaux de sécurité, salubrité	**10**	**20**	**30**
• Dont logements sécurité, salubrité PO	10	15	25
• Dont logements sécurité, salubrité PB	0	5	5
Logements moyennement dégradés ou transformation usage	**5**	**15**	**20**
• Dont logements moyennement dégradés PO	0	0	0
• Dont logements moyennement dégradés PB	5	10	15
• **Dont transformation d'usage PB**	0	5	5
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	**20**	**20**	**40**
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	20	20	40
Total des logements PO bénéficiant de la seule aide du FART	**25**	**40**	**65**
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés			
• Dont loyer conventionné social	10	35	45
• Dont loyer conventionné très social	5	10	15

L'atteinte de ces objectifs est conditionné par l'engagement des enveloppes suivantes :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Suivi-Animation	22 500 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	67 500 €
CCVH	4 500 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	13 500 €
CG ANAH	8 425 €	33 700 €	33 700 €	33 700 €	33 700 €	25 275 €
CG 34	7 875 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	23 625 €
CR LR	1 700 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	6 800 €	5 100 €
Aides aux propriétaires						
CCVH	56 684 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	170 052 €
CG ANAH	77 500 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	232 500 €
CG 34	31 926 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	95 777 €
CR LR	6 495 €	25 980 €	25 980 €	25 980 €	25 980 €	19 485 €
FART						
CG ANAH	13 650 €	54 600 €	54 600 €	54 600 €	54 600 €	40 950 €

ARTICLE 6 – FINANCEMENT DU SUIVI ET DES ACTIONS DU PIG VALLEE DE L'HERAULT

6.1 La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sur ses crédits propres, s'engage à :

6.1.1 Le suivi et l'animation du PIG

A mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi-animation pour la durée du PIG 2012-2017.

6.1.2 Aides complémentaires aux travaux d'amélioration de l'habitat

A mettre en place une enveloppe financière d'aide aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs nécessaire à la réalisation des travaux suivant les taux figurant aux tableaux indiqués pages 15 et 16.

Pour les logements très dégradés, indignes ou des travaux de sécurité et salubrité :

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à majorer les subventions de l'ANAH pour les logements considérés comme insalubres, soit parce qu'il fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable ou de péril, soit parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclue à un logement très dégradé (indice supérieur ou égale à 0,55).

Pour les logements moyennement dégradés, et les transformations d'usage :

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer maîtrisé dans les conditions de l'article L 353-1 et suivant du code de la construction et de l'habitat, sous réserve que les logements aient bénéficié conjointement d'une aide principale de l'ANAH.

Pour les travaux d'adaptation des logements aux handicaps et au vieillissement :

Objet de l'aide : ces aides sont destinées à compenser les travaux effectués en plus des travaux courants de remise aux normes, afin d'adapter le logement et ses équipements aux situations de handicap moteur ou mental ou de vieillissement des occupants ou des locataires.

Pour les travaux d'économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique pour les propriétaires occupants :

Objet de l'aide : ces subventions complémentaires aux subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour les propriétaires occupants et la réduction des charges pour des résidences principales économes et respectueuses de l'environnement.

6.1.3 Communication et coûts spécifiques

A prendre en charge le financement des frais de communication liés à la promotion du Programme d'Intérêt Général de la Vallée de l'Hérault (affiches, plaquettes, panneaux de chantier, frais d'inauguration, etc.).

6.2 Le Conseil général de l'Hérault, au titre de la délégation des crédits ANAH s'engage :

6.2.1 Le suivi et l'animation du PIG Vallée de l'Hérault

- A subventionner la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pour l'animation du PIG de la manière suivante :

  - Part fixe : au taux maximum de 35% du coût HT dans la limite des plafonds réglementaire. La subvention sera versée annuellement sur certification par le maître d'ouvrage du service fait et justification des dépenses engagées dans le cadre de la réglementation.

  - Part variable : en complément de la part fixe, une part variable annuelle sera versée à la CCVH selon les modalités suivantes :

Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant : 300€ par logement
3 **dossiers prévus soit 900€** par an

Prime « MOUS » **à l'accompagnement sanitaire et social : 1 300€ par logement**
1 ménage accompagné prévu soit 1300€ par an.

- A réserver pour les 5 années du PIG, dans la limite des enveloppes annuelles budgétaires disponibles, une enveloppe financière de 1 550 000€ pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de mise aux normes et de création de logements.

- Appliquer les règles générales de recevabilité des demandes de subventions ANAH.

- Appliquer les règles locales de subventions (cf **Programme d'Actions Territorial pour l'amélioration de l'habitat privé** en annexe 3).

- Réserver sur la durée de l'opération une enveloppe financière annuelle de :
  - 46 200 € pour le FART (ASE)
  - 6 776 € pour l'ingénierie FART

Ces conditions d'aides seront adaptées par voie d'avenant si nécessaire.

6.2.2 – Mobilisation du FART

L'opération s'inscrit dans le Programme National « Habiter Mieux » (financement FART).

Le financement et le traitement des projets (diagnostics social, technique et financier) répondront aux modalités définies par le CLE Départemental. **Le Département de l'Hérault s'engage à accorder une prime d'un montant minimum de 500€ par dossier ouvrant droit à la bonification de l'ASE (2100€ par dossier).**

6.3 Le Conseil général de l'Héraut s'engage à :

- **Participer au financement de l'équipe d'animation au taux maximum de 35% du coût HT** conformément au règlement en vigueur. La subvention sera versée annuellement sur **certification par le maître d'ouvrage du service fait et justification des dépenses engagées dans** le cadre de la réglementation.

- **Mettre en œuvre les enveloppes nécessaires à l'accompagnement des travaux des** propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs conformément à son Programme d'**Actions Territorial (PAT).** Cet engagement se fera dans le cadre des enveloppes annuelles votées par le Conseil général.

- Faire bénéficier les PO modestes et très modestes, qui engagent des travaux dans leur logement, des avantages de la convention de partenariat conclue entre le Département de **l'Hérault et la FDI Sacicap (avances sur subvention, prêt à 0%). Les travaux engagés devront obligatoirement faire l'objet d'une subvention de l'Anah et du conseil général.**

Tableaux récapitulatifs des aides apportées (Hors FART) par le Conseil général de l'Hérault par délégation, le Conseil général et la Communauté de communes

- **Sur le territoire du PIG :**

PROPRIETAIRES BAILLEURS

	TAUX GLOBAL	PLAFOND TRAVAUX	TAUX DELEGATAIRE	TAUX CG 34	TAUX CCVH
CONVENTIONNE TRES SOCIAL					
Logement très dégradé	70%	1000 €/m²	35%	15%	20%
Sécurité / salubrité	70%	500 €/m²	35%	15%	20%
Logement moyennement dégradé	70%	500 €/m²	25%	20%	25%
Transformation d'usage	70%	500 €/m²	25%	20%	25%
Adaptation / vieillissement	70%	500 €/m²	35%	10%	25%
CONVENTIONNE SOCIAL					
Logement très dégradé	50%	1000 €/m²	35%	10%	5%
sécurité : salubrité	50%	500 €/m²	35%	10%	5%
Logement moyennement dégradé	50%	500 €/m²	25%	10%	15%
Transformation d'usage	50%	500 €/m²	25%	10%	15%
Adaptation / vieillissement	50%	500 €/m²	35%	10%	5%

PROPRIETAIRES OCCUPANT

	TAUX GLOBAL	PLAFOND TRAVAUX	TAUX DELEGATAIRE	TAUX CG 34	TAUX CCVH
REVENUS TRES SOCIAUX					
Logement très dégradé	75%	50 000 €	50%	25%	0%
sécurité / salubrité	75%	20 000 €	50%	25%	0%
Economies d'énergies / autres travaux	75%	20 000 €	35%	10%	30%
Adaptation / vieillissement	80%	20 000 €	50%	10%	20%
REVENUS SOCIAUX					
Logement très dégradé	65%	50 000 €	50%	15%	0%
sécurité / salubrité	65%	20 000 €	50%	15%	0%
Economies d'énergies / autres travaux	65%	20 000 €	20%	10%	35%
Adaptation / vieillissement	80%	20 000 €	50%	10%	20%
REVENUS MAJORES					
Logement très dégradé	50%	50 000 €	50%	0%	0%
sécurité / salubrité	50%	20 000 €	50%	0%	0%
Economies d'énergies / autres travaux	0%	20 000 €	0%	0%	0%
Adaptation / vieillissement	50%	20 000 €	35%	10%	5%

- **Dans les secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens » :**

PROPRIETAIRES BAILLEURS

	TAUX GLOBAL	PLAFOND TRAVAUX	TAUX DELEGATAIRE	TAUX CG 34	TAUX CCVH
CONVENTIONNE TRES SOCIAL					
Logement très dégradé	80%	1000 €/m²	35%	15%	30%
Sécurité / salubrité	80%	500 €/m²	35%	15%	30%
Logement moyennement dégradé	80%	500 €/m²	25%	20%	35%
Transformation d'usage	80%	500 €/m²	25%	20%	35%
Adaptation / vieillissement	80%	500 €/m²	35%	10%	35%
CONVENTIONNE SOCIAL					
Logement très dégradé	80%	1000 €/m²	35%	10%	35%
Sécurité : salubrité	80%	500 €/m²	35%	10%	35%
Logement moyennement dégradé	60%	500 €/m²	25%	10%	25%
Transformation d'usage	60%	500 €/m²	25%	10%	25%
Adaptation / vieillissement	60%	500 €/m²	35%	10%	15%

PROPRIETAIRES OCCUPANT

	TAUX GLOBAL	PLAFOND TRAVAUX	TAUX DELEGATAIRE	TAUX CG 34	TAUX CCVH
REVENUS TRES SOCIAUX					
Logement très dégradé	80%	50 000 €	50%	25%	5%
Sécurité / salubrité	80%	20 000 €	50%	25%	5%
Economies d'énergies / autres travaux	80%	20 000 €	35%	10%	35%
Adaptation / vieillissement	80%	20 000 €	50%	10%	20%
REVENUS SOCIAUX					
Logement très dégradé	80%	50 000 €	50%	15%	15%
Sécurité / salubrité	80%	20 000 €	50%	15%	15%
Economies d'énergies / autres travaux	80%	20 000 €	20%	10%	50%
Adaptation / vieillissement	80%	20 000 €	50%	10%	20%
REVENUS MAJORES					
Logement très dégradé	50%	50 000 €	50%	0%	0%
Sécurité / salubrité	50%	20 000 €	50%	0%	0%
Economies d'énergies / autres travaux	0%	20 000 €	0%	0%	0%
Adaptation / vieillissement	50%	20 000 €	35%	10%	5%

6.4 Le Conseil régional Languedoc Roussillon s'engage :

6.4.1 Participation au suivi-animation

- A financer l'équipe chargée du suivi-animation. Sa participation s'élèverait à un taux maximum de 10 % du montant hors taxe du coût de suivi-animation du PIG Vallée de l'Hérault.

6.4.2 Participation aux travaux d'amélioration de l'habitat

- A mettre en œuvre les enveloppes nécessaires à l'accompagnement des travaux des propriétaires bailleurs suivant son règlement d'aide et dans la limite des enveloppes annuelles.

ARTICLE 7 – CONDUITE ET SUIVI DE L'OPERATION

Au titre des moyens exposés, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault désignera une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation du Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat et des centres anciens.

L'équipe désignée disposera d'une mission prenant effet à la date de l'ordre de service émis par le maître d'ouvrage et pour une durée de 5 ans.

Outre les missions figurant dans l'article initial, les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Au moins deux rapports d'avancement annuels et un rapport final de l'opération, dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés par le Président de la CCVH aux membres du comité de pilotage.

Les rapports comprendront notamment des cartographies par secteur permettant d'identifier le statut d'occupation, le type de produit locatif (loyer conventionné social et loyer conventionné très social) et le type de travaux.

Ces rapports mettront notamment en évidence, les points forts et les points faibles du PIG, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Ils pourront comprendre des propositions éventuelles d'adaptation en fonction des résultats.

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

Un comité de pilotage, présidé par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, qui constituera l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.

Celui-ci associera notamment l'Etat, le Conseil régional Languedoc-Roussillon, le Conseil général de l'Hérault ainsi que les communes adhérentes à la Communauté de communes.

Il sera chargé plus spécifiquement, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle de :

- Veiller à la satisfaction des objectifs généraux du PIG,
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération,
- Proposer, le cas échéant les réorientations souhaitables qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

Un comité technique de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fonctionnera par réunions régulières, sous la coordination de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'ANAH, du Conseil général de l'Hérault, du Conseil régional Languedoc-Roussillon et de l'Etat (dont la DDTM et la DDCS) ainsi que les services opérationnels des communes.

Celui-ci sera chargé plus spécifiquement :
- D'analyser les difficultés de mise en œuvre de l'opération,
- De proposer des orientations d'ordre technique pour améliorer l'efficacité du PIG,
- De faire le point sur les dossiers de financement.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période prenant effet à compter de la date de la dernière signature et pour une période de 5 ans.

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

Les missions de suivi et d'animation de l'équipe opérationnelle cesseront également, au plus tard, à la fin de la présente convention. Afin de traiter les dossiers en instance ainsi que la réception des logements réhabilités et le paiement des subventions notifiées, une durée d'un an maximum après le terme de la présente convention pourra être négociée auprès de l'opérateur dans le cadre du marché de suivi-animation du PIG de la Vallée de l'Hérault

ARTICLE 9 – RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la convention PIG fera l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou le délégataire 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 **du Programme d'Intérêt Général de la Vallée de l'Hérault signée** et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de **l'ANAH** dans la région et à **l'ANAH** centrale en version .PDF.

Fait à Gignac, **en X exemplaires le**.....

Le Président de la Communauté de
communes Vallée de l'Hérault

L'Anah
Par délégation
Le Président du Conseil général de l'Hérault

Le Président du Conseil général
De l'Hérault

Le Président du Conseil régional
Languedoc-Roussillon

ANNEXES

- Annexe 1 : Liste des communes comprises dans le périmètre du PIG
- Annexe 2 : Périmètres des secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »
- Annexe 3 : **Programme d'Actions Territorial pour l'amélioration de l'habitat privé** 2012

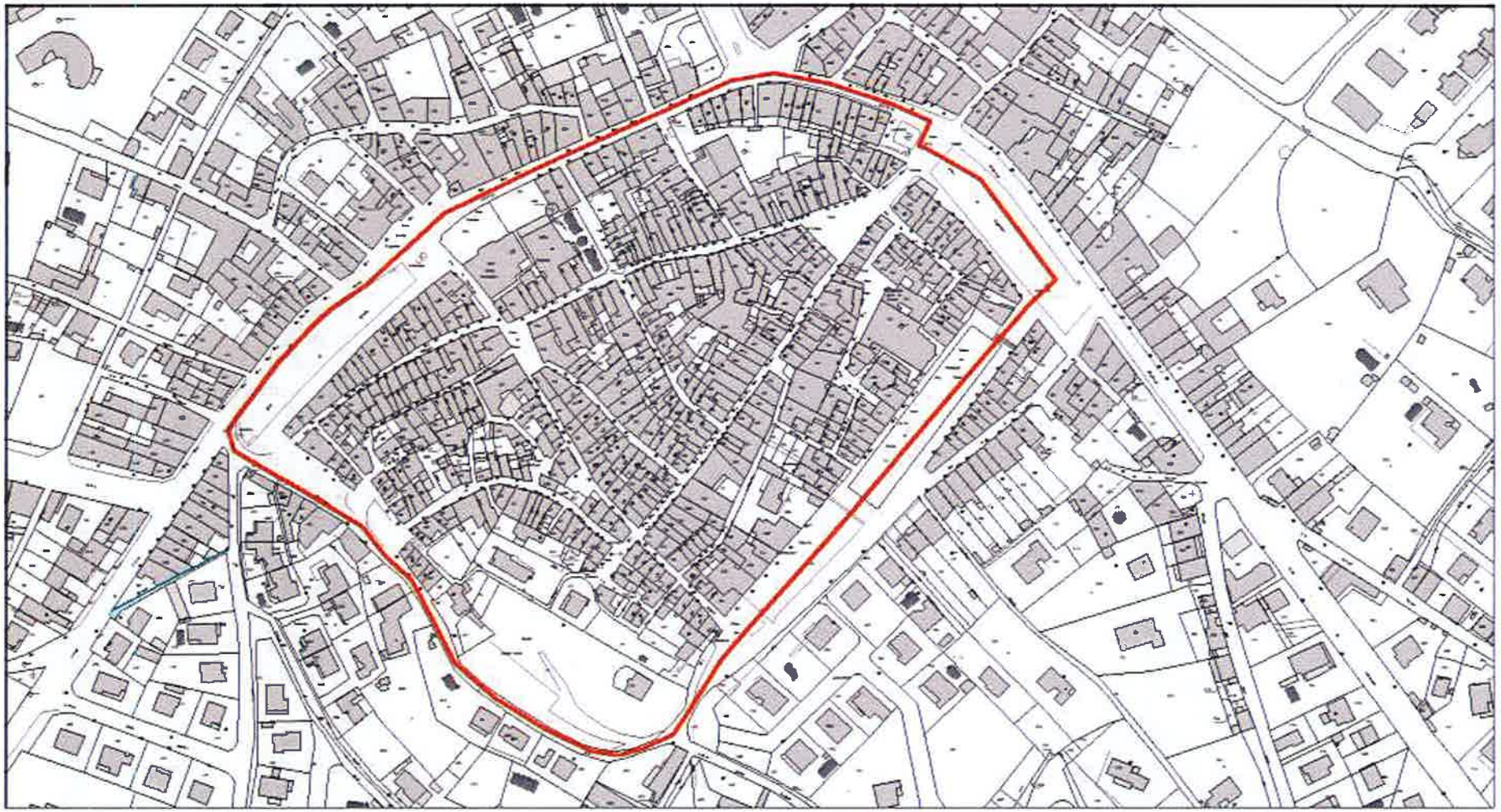
Annexe n°1

Liste des communes comprises dans le périmètre du PIG

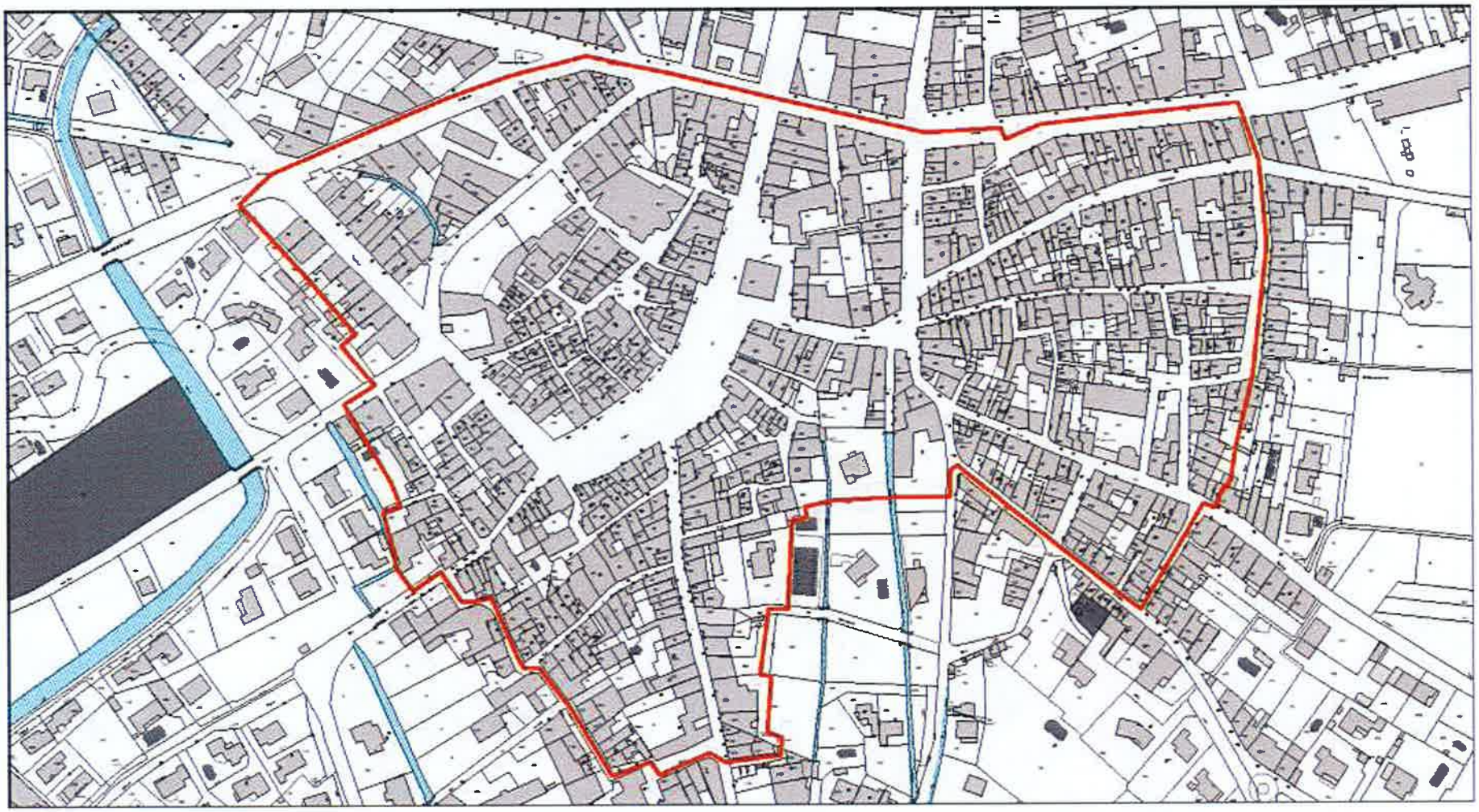
ANIANE, ARBORAS, ARGELLIERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN.

Annexe 2 : Périmètre des secteurs bénéficiant de la majoration « centres anciens »

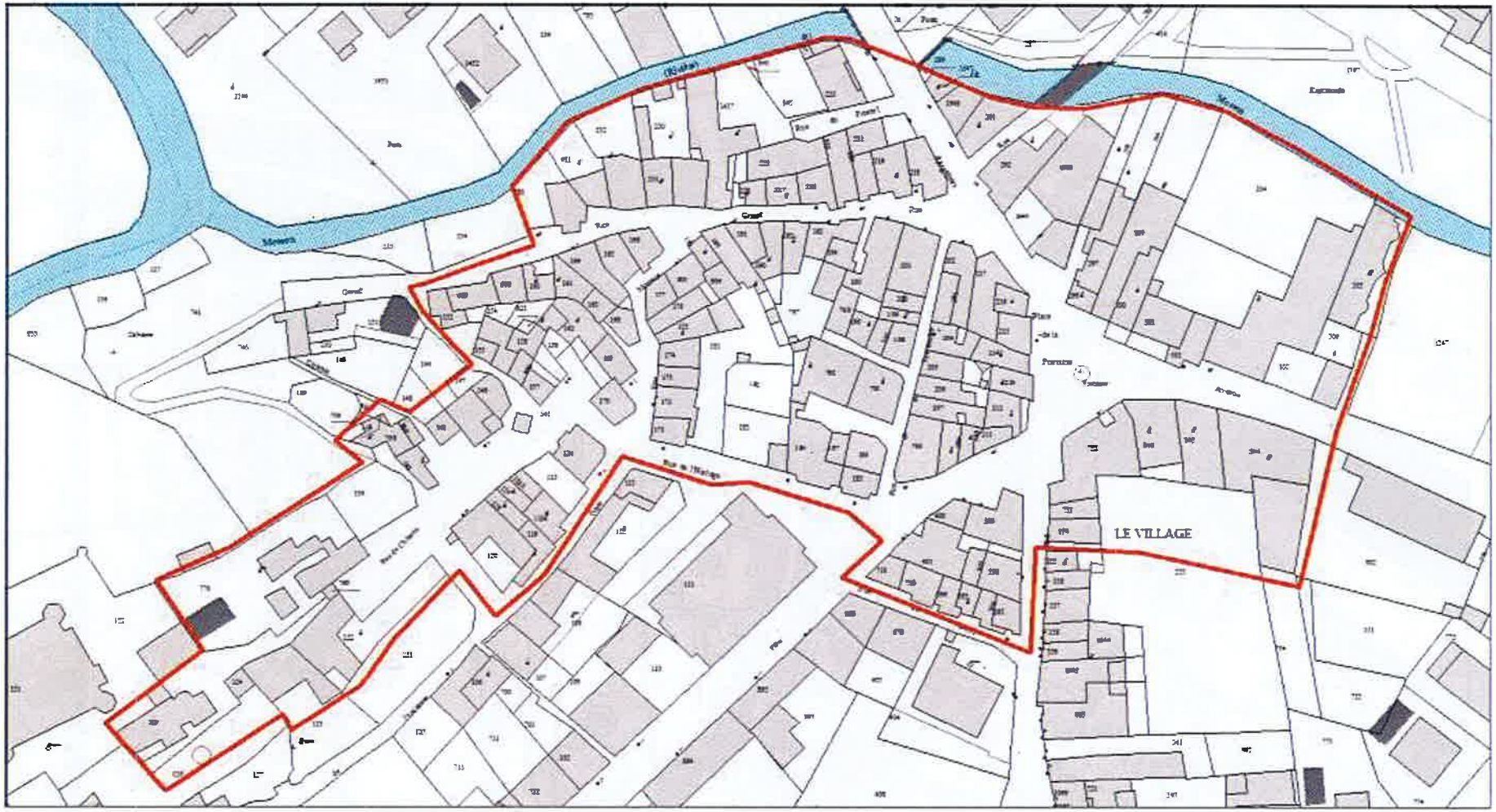
GIGNAC



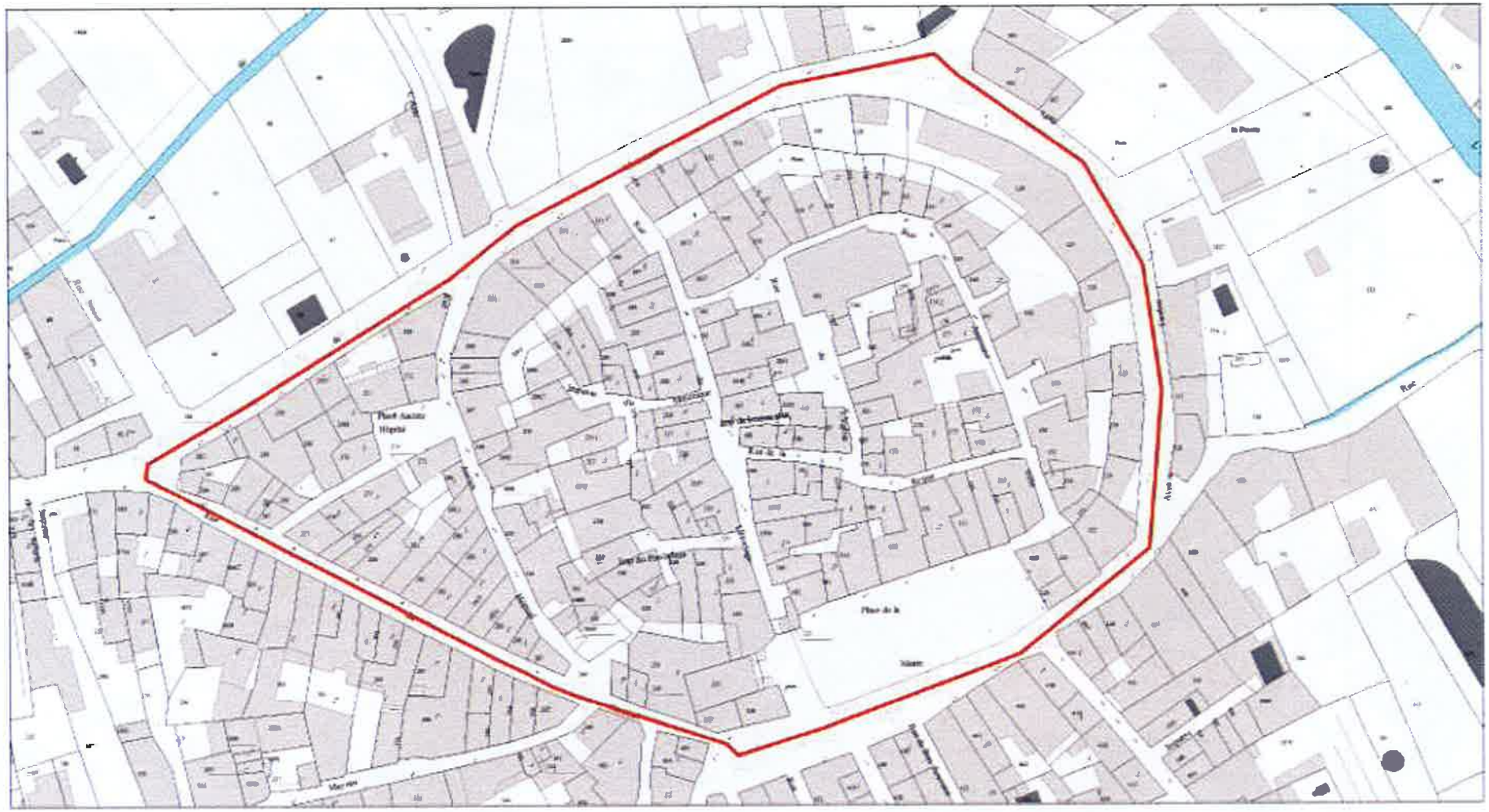
SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS



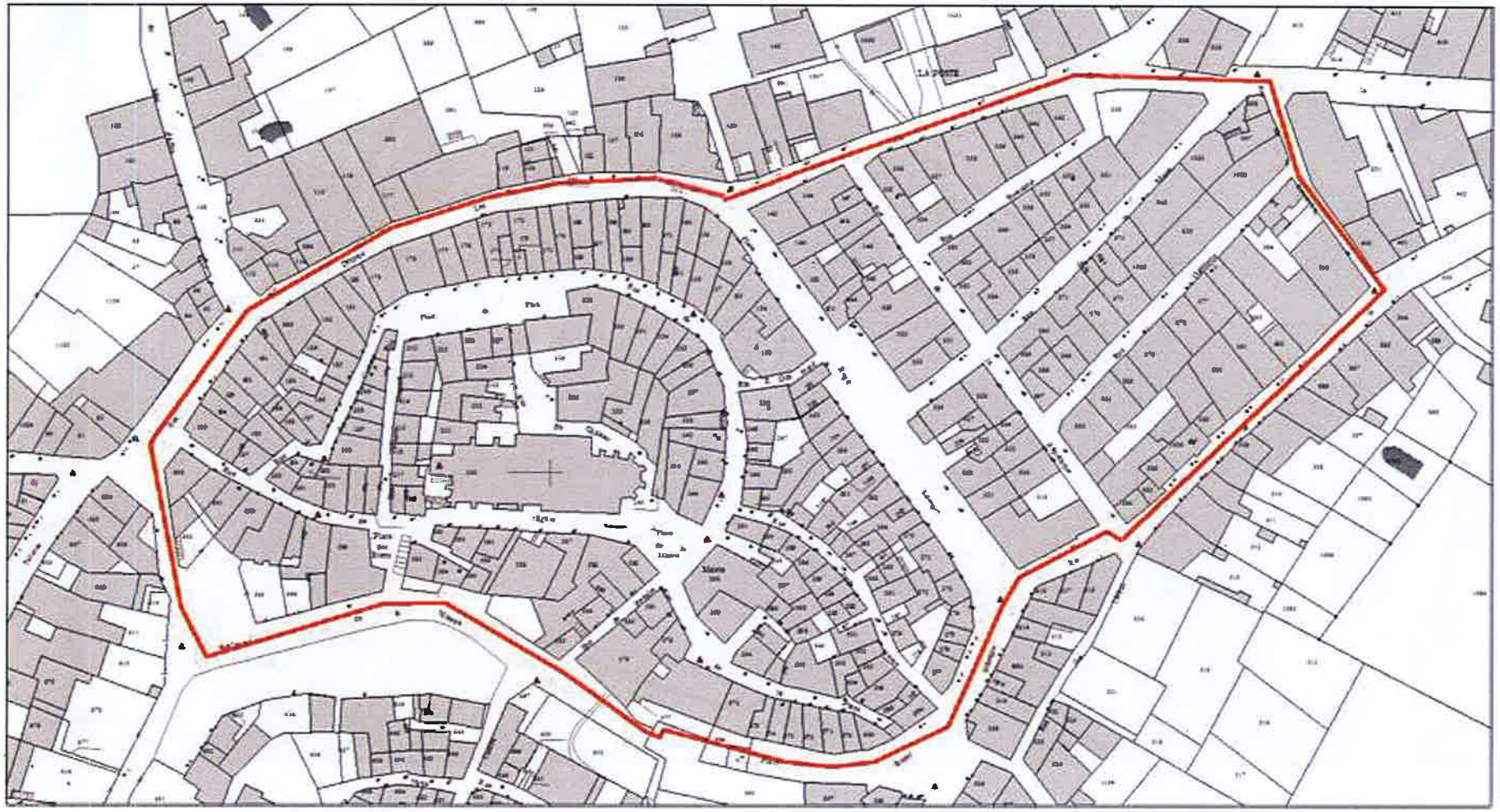
MONTARNAUD



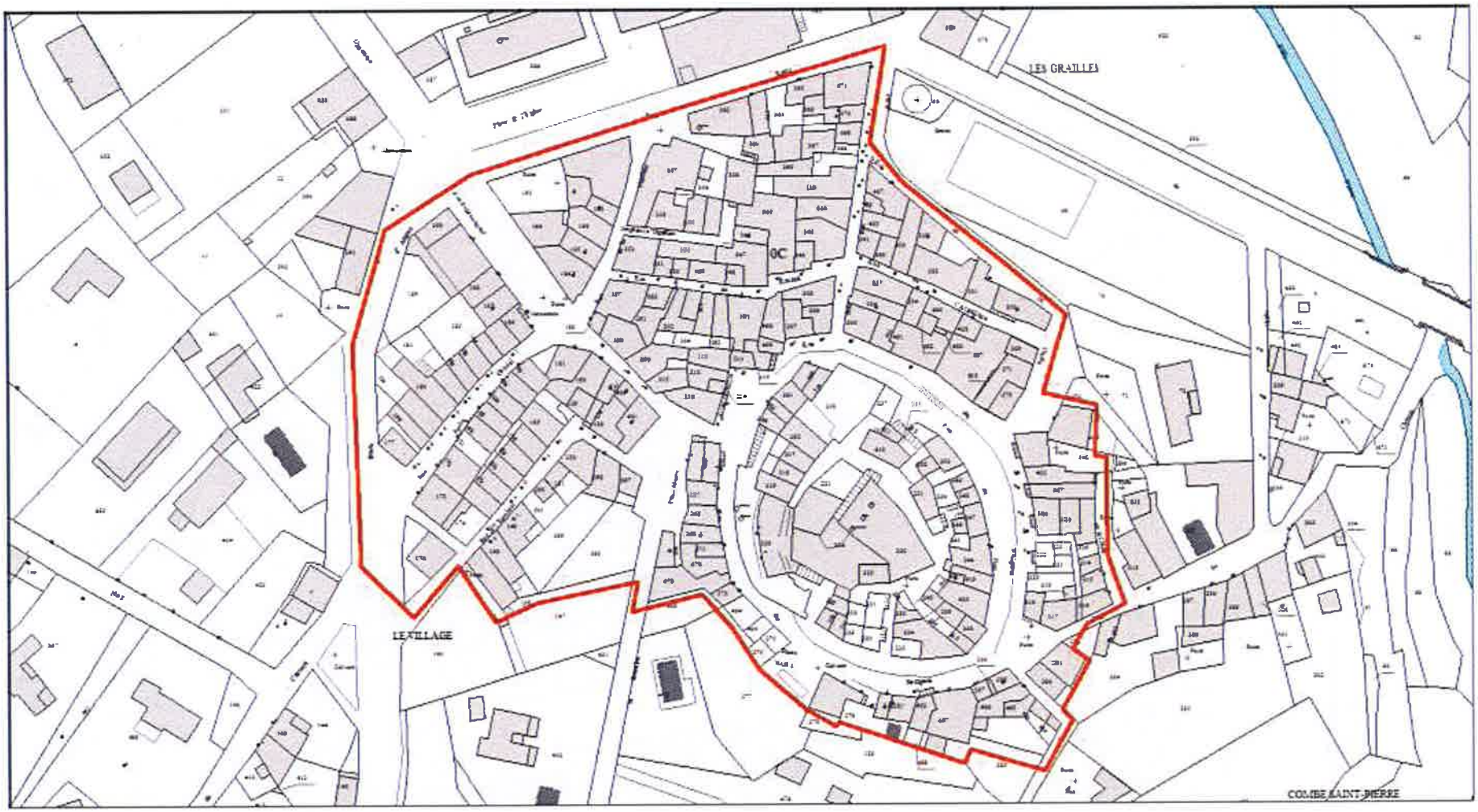
SAINT-JEAN-DE-FOS



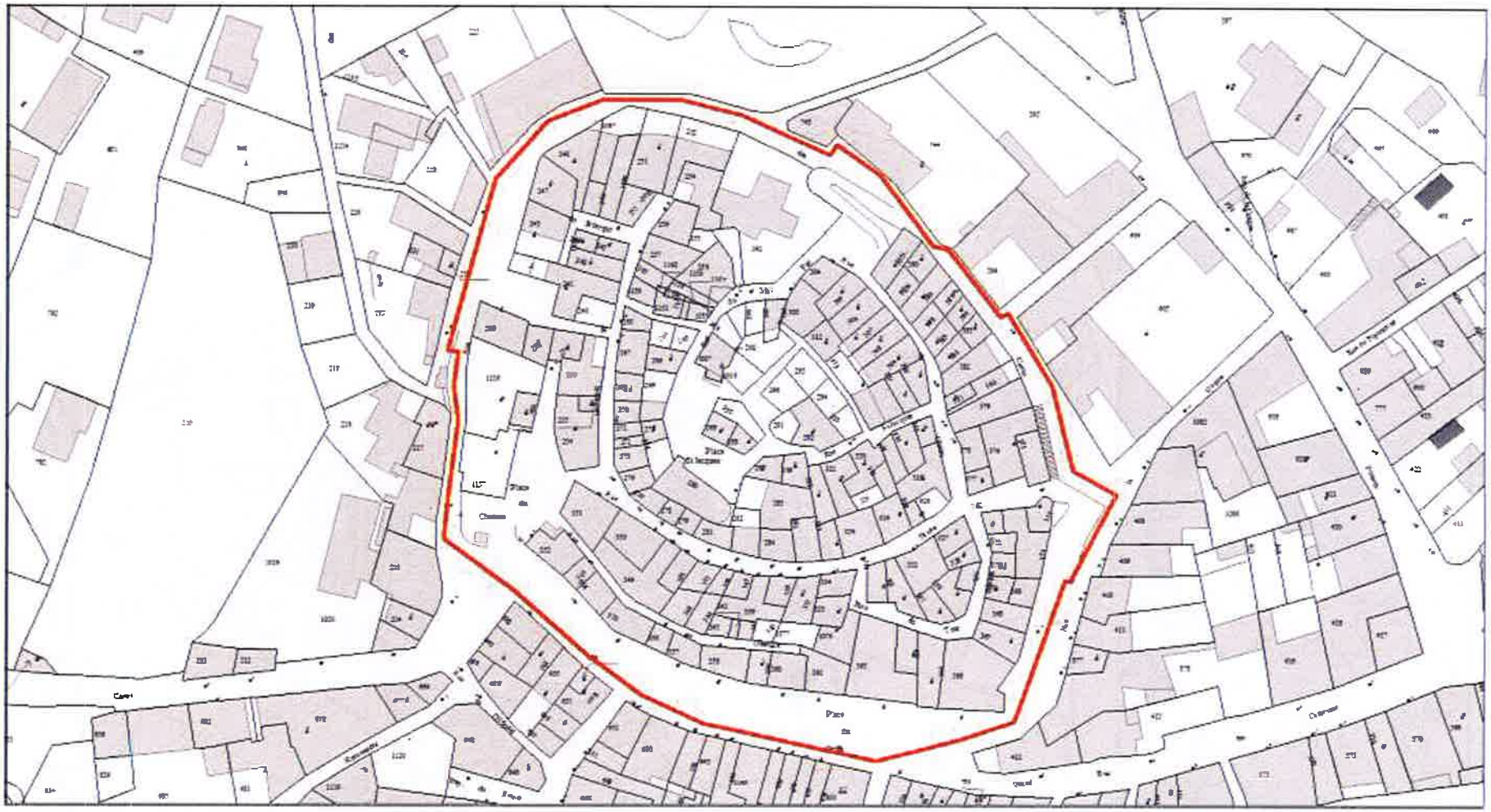
SAINT-PARGOIRE



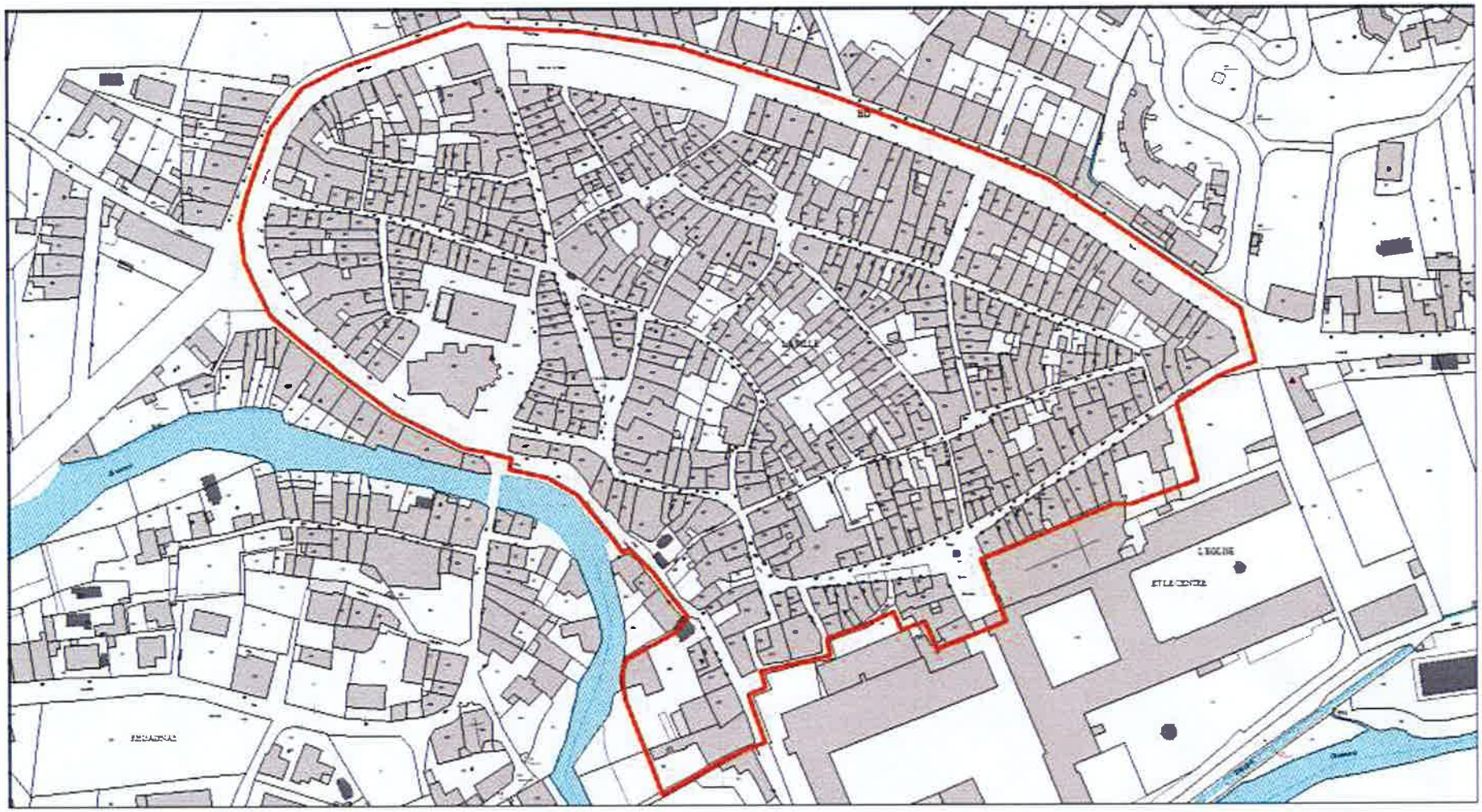
PUECHABON



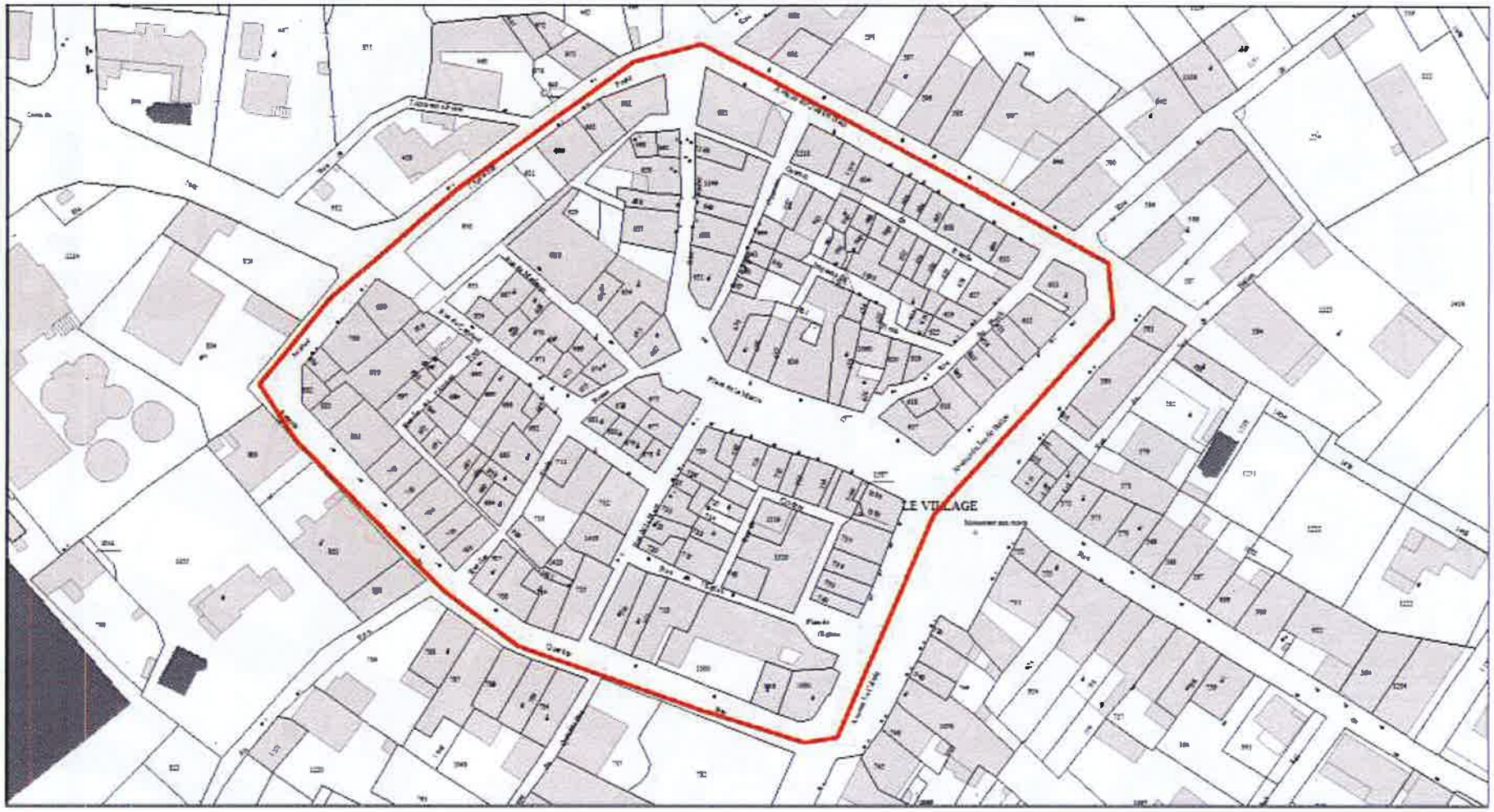
LE POUGET



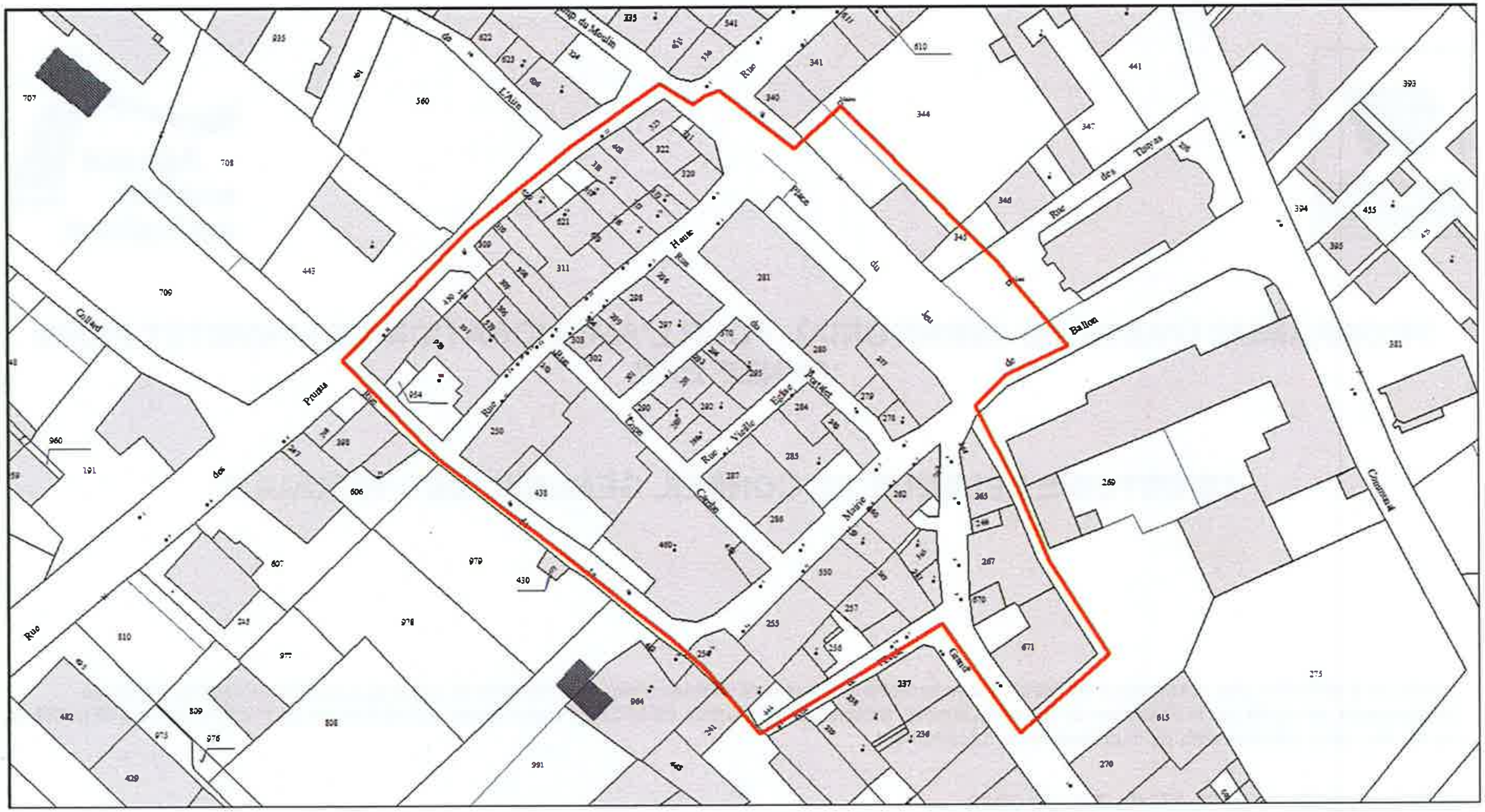
ANIANE



VENDEMIAN



PLAISSAN



VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Annexe 3 :

Département Hérault
Conseil Général

Agence nationale de l'habitat
Anah

PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIAL POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE
ANNEE 2012

TERRITOIRE DELEGUE AU CONSEIL GENERAL DE L'HERAULT

Les règles d'attribution des subventions de l'Anah sur le territoire délégué sont définies chaque année dans le cadre du programme d'action territorial.
Ce document est établi par le Président du Conseil Général, soumis à l'approbation de la Commission locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de département.

Avis favorable de la CLAH du 3 mais 2012
Programme approuvé par l'Assemblée Départementale le 26 mars 2012
Date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2012

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Le bilan de 6 années de délégation des aides
3. La dotation 2012 et les priorités d'intervention
4. Les modalités d'intervention
5. Le zonage et les niveaux de loyers applicables
6. Les programmes en cours et à venir
7. Les modalités du contrôle interne
8. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre
9. Recevabilité technique – adaptations locales

1. Introduction

La forte attractivité du département de l'Hérault a des conséquences directes sur les conditions d'occupation et d'accès au logement, sur l'augmentation des prix de l'immobilier et le niveau des loyers.
Part très importante des résidences principales dans l'Hérault, le parc ancien, essentiellement concentré dans les centres villes ou centres bourgs, n'est pas toujours adapté aux besoins des ménages que ce soit en termes de confort ou de niveau de loyers. Les dispositifs opérationnels répétés , engagés par les communes ou les EPCI ont toutefois déjà permis de remettre sur le marché locatif privé un nombre significatif de logements et de contribuer à une amélioration du parc ancien.

Cependant et d'une façon générale, les logements anciens restent encore trop souvent vétustes voire dégradés ou insuffisamment entretenus. La présence d'habitat indigne dans les cœurs de ville ou de village est un phénomène toujours sensible dans notre département. Cet habitat héberge les personnes isolées, les locataires ou propriétaires modestes et âgés, qui n'ont pas les moyens de changer de logement ou de l'entretenir dans les conditions de dignité minimales.

Avec aujourd'hui l'entière délégation des aides de l'Anah, le Département entend bien renforcer son action en matière de valorisation de l'habitat :

- En luttant contre les situations les plus aiguës d'habitat indigne ou très dégradé, notamment dans les secteurs programmés et les sites en PNRQAD.
- En améliorant durablement les conditions de vie des occupants, notamment les personnes âgées et les ménages modeste ou en situation de précarité énergétique par l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et la mise en œuvre du programme Habiter Mieux ;
- En maintenant le développement d'une offre locative à loyer modéré ;
- En revalorisant les quartiers centraux urbains dont la reconquête contribue au mieux vivre de ses habitants mais aussi à la lutte contre l'étalement urbain.

Ces priorités départementales sont conformes aux objectifs de l'Anah qui recentre, en 2012, ses moyens sur les trois priorités suivantes :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- La lutte contre la précarité énergétique
- Le traitement des copropriétés en difficultés

Aux termes de la première année en délégation 3, ce programme d'actions départemental 2012 réajuste les modalités d'interventions énoncées dans le programme d'actions 2011 pour d'une part optimiser l'enveloppe budgétaire allouée et d'autre part cadrer plus encore avec les besoins exprimés par les territoires.

2. Le bilan de 6 ans de délégation des aides

a. Le bilan de 2006 à 2011

C'est un peu plus de 24 M€ de crédits qui ont été engagés et 3685 logements et 900 équivalents logements subventionnés en copropriétés qui ont été **financés depuis la prise, par le Conseil Général de l'Hérault, de la délégation des aides au parc privé.**

Ils sont répartis de la façon suivante sur le territoire délégué :

- 2338 logements sont situés en secteur programmé et 1347 sont en secteur diffus.
- 50% des logements financés sont occupés par leur propriétaire dont 33% ont des ressources inférieures aux plafonds très sociaux

Ils représentent 30% du montant global de l'enveloppe allouée.

b. Le bilan de 2011

Enveloppe déléguée Anah : 3 146 1**36€ dont une rallonge de fin d'année de 94 423€.**
Objectifs logement : 451 logements (327 PO et 124 PB)
Subventions engagées : **3 146 119€ répartis ainsi** :

- **Aides aux logements :**
  - 476 logements financés (312 en secteur programmé et 164 en secteur diffus)pour **un montant de 2 763 159€ dont** :
    - **377 PO (234 en secteur programmé et 143 en secteur diffus) pour un montant de 1 171 643€**
    - **99 PB (78 en secteur programmé et 18 en secteur diffus) pour un montant de 1 591 516€**

79% des logements sont occupés par leur propr**iétaires. Ils représentent 37% du montant global de l'enveloppe allouée.**
On note un dépassement du nombre des dossiers par rapport aux objectifs fixés avec un nombre important de dossiers PO et notamment de PO à faibles ressources.
Cette situation est bien significative du secteur délégué, secteur à dominante rurale, caractérisé par une population de propriétaires occupants vieillissante avec de faibles ressources, ce qui explique la proportion importante de situations très modestes traitées.

- **Aide à l'ingénierie :**
  - **382 960€**

Il est à souligner de bons résultats sur les volets prioritaires :

- LHI chez les propriétaires occupants (14 réalisés pour un objectif de 20)
- **Très dégradé (atteinte de l'objectif** : 43 logements)
- Dégradés chez les PB (49 logements réalisés pour un objectif de 59)
- Autonomie : un important dépassement pour le volet « autonomie » (103 dossiers réalisés sur les 81 souhaités).

En ce qui concerne le Fart, le démarrage tardif du dispositif n'a pas permis d'atteindre l'objectif assigné : 38 logements ont été réalisés sur un objectif de 234.
La consommation annuelle a été de 97 330€ pour une enveloppe allouée de 420 921€..
L'enjeu pour 2012 est de rattraper ce retard en réalisant au moins l'objectif annuel assigné.
Dans les secteurs d'OPAH et de PIG, la mission de repérage et de traitement et d'accompagnement du propriétaire est apportée par l'opérateur en place.
Dans le secteur diffus, et pour nous assurer une prestation gage de garantie et de réussite, le Conseil Général a contractualisé avec le Pact Habitat 34 sur **l'ouest du département et** avec le Gefosat sur la partie est du département.

3. Dotation 2012 et les priorités d'intervention

L' enveloppe attribuée en 2012 au Département pour l'amélioration du parc privé sur le territoire délégué s'élève à 3 033 881€ pour ce qui concerne l'Anah et 438 828€ au titre du FART.

Avec l'objectif d'une optimisation maximale de la dotation, et conformément aux orientations du PDH et du PDALPD, le Conseil Général de l'Hérault a centré ses interventions sur les publics les plus modestes et souhaité les adapter au mieux au contexte local.

Elles privilégient :

- **Le traitement de l'habitat indigne et dégradé** ;
- La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux
- **L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou handicapées.**
- **Le développement d'une offre de logements à loyers sociaux et très sociaux.**
- Le redressement des copropriétés en difficultés.

Objectifs annuels fixés :

- 258 logements PO répartis ainsi :
  - LHI : 19 – LTD : 18 – Autonomie : 31 – Energie : 190
  - PO Fart : 190
- 116 logements PB répartis ainsi :
  - LHI : 23 – LTD : 38 – LD :55

4. Les modalités d'intervention

<table>
<tr><th colspan="2">Régime ANAH 2012
Propriétaire occupant</th><th>Plafond des travaux</th><th>Taux de subvention</th><th>Ménages/Plafond éligibles/Ressources</th><th>Subvention ASE

(Aides Solidarité Ecologique)</th><th colspan="2">Aides CG 2012/ territoire délégué (sur montant de travaux subventionnables par l'ANAH)</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>Complément subvention ASE</th><th>Complément subvention Anah</th></tr>
<tr><td colspan="2">Projet travaux lourds logement indigne ou très dégradé</td><td>50 000€ HT</td><td>50%</td><td>• Très modestes
• Modestes
• Ménages plafond majoré

(AMO Diffus 438€)</td><td rowspan="6">1 600€ min/2100€ max. - si majoration à parts égales par une ou plusieurs collectivités

Si amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique après travaux

Si Ménages modestes ou très modestes</td><td rowspan="4">Majoration de la prime ASE de 500€

Ménages modestes et très modestes</td><td>25% Très modestes
15 % Modestes</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Projet travaux d'amélioration</td><td>Sécurité/ salubrité</td><td rowspan="5">20 000€ HT</td><td>50%</td><td>• Très modestes
• Modestes
• Ménages plafond majoré

(AMO Diffus 438€)</td><td>25% Très Modestes
15 % Modestes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autonomie de la personne</td><td>50%</td><td>• Très modestes
• Modestes

(AMO Diffus 438€)</td><td rowspan="2">10% (Tous ménages)</td></tr>
<tr><td>35%</td><td>• Ménages plafond majoré

(AMO Diffus 438€)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres situations</td><td>35%</td><td>• Très modestes

(AMO Diffus 132€)</td><td rowspan="2">Majoration prime ASE de 500€

+ 10%
Très modestes et modestes</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>20%</td><td>• Modestes
• Ménages plafond majoré→ OPAH copro. dégradées et PDS

(AMO Diffus 132€)</td></tr>
</table>

En travaux lourds et travaux d'amélioration « sécurité salubrité », seuls seront recevables les logements acquis depuis plus de 3 ans.

Régime ANAH 2012 Propriétaire bailleur		Plafond des travaux	Taux de subvention	Primes éventuelles		Conditions d'attribution		Aides CG 2012/ territoire délégué (sur montant de travaux subventionnables par l'ANAH)	
				Réduction loyer	Dispositif réservation				
Projet travaux lourds logement indigne ou très dégradé		1000€ HT/m²/logt (limite 80m²)	LCTS 35% LCS 35% LI 25% (uniquement en zone B tendue)	100€ maximum/m² si LCTS et LS en secteur tendu, avec participation à même hauteur par une collectivité	2000€/logt si LCTS, ou convention réservation (collecteur 1%)	Conventionnement obligatoire	Etiquette « E » minimum après travaux sur parties privatives, hors cas de maintien des occupants dans habitat indigne	LCTS :150€/m² LCS : 100€/m² LI : 50€/m² (dans la limite de 80m2)	
Projet travaux d'amélioration	**Sécurité/salubrité**	500€ HT/m²/logt (limite 80m²)	LCTS 35% LCS 35% LI 25% (uniquement en zone B tendue)						
	Autonomie de la personne							Autonomie : 10%	LCTS : 100€/m² LCS : 50€/m² (limite : 80m2)
	Dégradation moyenne		LCTS 25% LCS 25% LI 25% (uniquement en zone B tendue)						
	Suite procédure RSD ou contrôle décence							Décence : 20% plafonnés **à 4000€/logt** secteur diffus	
	Transformation d'usage		LCTS 25% LCS 25% LI 10% (uniquement en zone B tendue)						

En secteur diffus seront pris en compte les dossiers de demande de subvention des propriétaires bailleurs LTS et LS.
Les dossiers, dont les logements sont acquis dans le cadre de VIR*, d'AFUL*, ou de VEFA* seront traités avec une diminution de subvention de 10%.

➢ **Grille d'insalubrité**

Grille d'insalubrité	PO	PB
Travaux lourds	Ind. ≥ 0.4	**Ind. ≥ 0.4**
Petite LHI *	**0.3 ≤ Ind. < 0.4**	**0.3 ≤ Ind. < 0.4**
Autres travaux	Ind. < 0.3	-

* La CLAH décide si dossier projet travaux lourds ou petite LHI

➢ **Grille de dégradation**

Grille de dégradation	PO	PB
Travaux lourds	**Ind.D ≥ 0.55**	**Ind. D ≥ 0.55**
Logement dégradé	-	**0.4 ≤ Ind.D < 0.55**
Procédures RSD	-	-
Autres travaux	Ind. D < 0.55	-

La grille de dégradation n'est pas nécessaire en présence d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

5. Zonage et niveaux de loyers applicables :

➢ Zonage :

- Les communes en zone B :

Assas, Balaruc les Bains, Balaruc le Vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigean, Loupian, Lunel, Lunel Vieil, Maraussan, Marseillan, **Mauguio, Mèze, Mireval, Palavas les Flots, Poussan, Saint Aunès, Saint Clément de Rivière, Saint Gély du Fesc**, Saint Just, Saint Nazaire de Pézan, **Saint Vincent de Barbeyrargues, Sète, Teyran**, Vendres, **Vic la Gardiole, La Grande Motte.**

*NB : Les communes « **en gras** » représentent les communes dites « en secteur tendu »*

- Les communes en zone C :

Les autres communes du territoire délégué
(Candillargues, Lansargues, Mudaison, Boisseron, Marsillargues, Saint Christol, Saint Sériès, Saturargues, Saussines, Valergues, Vérargues, Villetelle, représentent les communes dites en « secteur tendu »)

➢ Les loyers applicables :

Pour les logements conventionnés avec travaux, les valeurs de base des loyers au m² applicables en 2012 :

Type de loyer	Zone B	Zone C
Très social	5,63	5,01
Social	5,79	5,20

Plafonds « dérogatoires » **en €/m2 de surface utile (SU) applicables** en 2012 et situés en « **secteur tendu** » :

Type de loyer	Zone B tendue Valeur de base	Zone B tendue Valeur plafond	Zone C tendue Valeur de base	Zone C tendue Valeur plafond
Très social	5,8	6,72	5,29	5,56
Social	6,46	7,87	5,72	6,13
Intermédiaire	Social x1.2	9.18	-	-

6. Etat des programmes en cours et a venir

➢ Les programmes en cours

Programmes	Maitre d'ouvrage	Périmètre Intervention	durée de l'opération
OPAH - RR Pays Haut Languedoc et Vignobles	Pays Haut Languedoc et Vignobles	89 communes dont 83 regroupés en 11 communautés de communes et 6 communes hors EPCI	5 ans juillet 2007 - juillet 2012 convention signée le 01/07/2007
OPAH - RU du centre ancien de Sète	Communauté **d'Agglomération du** Bassin de Thau « Thau Agglo »	3 quartiers du centre ancien - Ile Sud - Révolution - Quartier Haut	5 ans 2011 – 2015 convention signée le 30/12/2010
OPAH - RU centre ville de Lunel	Ville de Lunel	Centre Ancien	5 ans 2011 – 2015 convention signée le 30/12/2010
PIG la Domitienne	Communauté de communes la Domitienne	Cazouls les Béziers Colombiers Lespignan Maraussan Maureilhan Montady Nissan lez Ensérune Vendres	5 ans juillet 2010 – 2015 convention signée le 02/07/2010
PIG Thau Agglo **Lutte contre l'habitat indigne et très** dégradé, lutte contre la précarité énergétique	Communauté **d'Agglomération du** Bassin de Thau « Thau Agglo »	Balaruc le Vieux Balaruc les Bains Frontignan la Peyrade Gigean Marseillan Mireval Vic la Gardiole Sète (hors périmètre en OPAH RU)	5 ans 2011 – 2015 convention signée le 30/12/2010
MOUS insalubrité Sur le secteur diffus du territoire délégué	Conseil Général de l'Hérault	le territoire de délégation du CG hors OPAH et PIG en cours	2011 – 2012 marché notifié le 21/04/2011

➢ Les programmes à venir :

- PIG de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault :

Mise en œuvre, annoncée pour le 2è semestre 2012, du suivi animation du PIG sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) : 28 communes . L'objectif poursuivi est le traitement des centres anciens dégradés. La pré étude d'opération a été réalisée en 2010. Cette étude a révélé un patrimoine dégradé et parfois vacant dans le tissu étroit des centres bourgs et a préconisé la mise en place d'un PIG. Une étude complémentaire de faisabilité et de dimensionnement est actuellement en cours.

- PIG du Pays HLV :

L'OPAR RR du Pays HLV se termine le 2 juillet 2012. C'est un territoire rural, de 89 communes regroupées à l'ouest du département.
Les résultats obtenus après quatre ans de fonctionnement sont significatifs (dépassement des objectifs tant en nombre de dossiers qu'en consommation de crédits) mais confirment le contexte social de ce territoire :

- une forte demande sociale pour les PO du fait de la population vieillissante et des faibles ressources.
- Une production de logements conventionnés qui permet de loger une population locale en difficulté financière et sociale.

Les besoins de réhabilitation restent encore très importants notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique.
Un PIG, en prolongation de cette OPAH, devrait permettre de prolonger la dynamique engagée et de poursuivre la politique de réhabilitation.

7. Les modalités de contrôle

Un contrôle du respect des engagements de location est réalisé annuellement par la délégation locale de l'Anah dans le département.
Les modalités : sondage par courrier au cours de la 5è année suivant le versement du solde de la subvention.

Conformément à l'article 17 – B du Règlement Général de L'Agence (RGA), une visite sur place sera effectuée pour l'instruction des demandes de subvention, la vérification de l'exécution des travaux ou du respect des obligations réglementaires et, le cas échéant, conventionnelles.
Un rapport de visite sera établi, signé des parties, dont copie sera transmise au propriétaire.

Pour veiller à la qualité et la régularité de l'instruction des dossiers, une politique de contrôle interne sera mise en place

8. Suivi et évaluation

Le bilan annuel d'activité est présenté en commission permanente et transmis au délégué de l' Agence dans le département.

9. Recevabilité technique – adaptations locales :

- Alimentation en eau potable :

Projet PB non recevable si alimentation par forage ou puits

- WC :

Ne doivent pas communiquer avec les pièces où se prennent les repas : cuisine, salle à manger, séjour.
Exception pour les studios : **veiller toutefois à ce qu'ils ne jouxtent pas la cuisine.**
WC indépendants à partir du T3
Attention : **des Wc au fond de la salle de bains ne sont pas considérés comme indépendants même s'ils sont séparés par une porte.**
Dérogation possible **si le logement est occupé avant travaux ou en cas d'impossibilité technique évidente.**

- Eclairement :

Supérieur à 1/10 pour toutes les pièces principales (seul compte l'éclairement direct, pas les seconds jours).

Attention si porte fenêtre ou porte vitrée : **la surface d'éclairement correspond à la surface vitrée (on enlève les surfaces des parties pleines).**
Si logement occupé avec éclairement insuffisant pour une pièces principale : Ne retenir que la surface suffisamment éclairée (par exemple la surface de la pièce est de 15m2 et la surface de la fenêtre est de 1m2, on ne retiendra que 10 m2).
Si logement vacant, au mieux on ne subventionnera pas la pièce insuffisamment éclairée, s'il s'agit d'une chambre. Pour une pièce de vie, ce n'est pas acceptable.

Cas de cuisine ouverte sur séjour :

- **La surface de la cuisine ou coin cuisine peut être déduite de la surface de la pièce pour le calcul de l'éclairement.**

Puits de lumière :

- si le puits de lumière est fermé par une verrière, celle ci doit être ventilée.

- Extension – surélévation :

Si la surface crée est supérieure à 14 m2 (20m2 pour HAN), l'extension n'est pas subventionnable. Seul l'existant est subventionnable.

- **Transformation d'usage :**

Subventionnable, si les pièces principales crées ont une surface supérieure à 7m2 avec une hauteur sous plafond supérieure à 2m30 .
Dans ce cas la surface « subventionnée » correspond à la surface avec hauteur supérieure à 2m30.
La surface pour le calcul du loyer ira jusqu'à 1m80 si l'éclairement est suffisant.

- Sécurité :

Hauteur des rampes d'escalier : 0,90m (barreaux verticaux espacés de 11 cm maximum).
Pour les fenêtres des étages : **la partie basse doit se trouver au moins à 0,90m du plancher. Si ce n'est pas le cas, elles doivent être munies d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins à 1m au dessus du plancher fini.**

Attention, privilégier les barreaux verticaux (écart minimum entre les barreaux 11 cm). Les barreaux horizontaux peuvent être utilisés comme une échelle. Possibilité de doubler les barreaux horizontaux par un matériaux translucide.

- Escaliers :

- **Escaliers d'immeuble** : la hauteur des marches ne doit pas dépasser 17 cm, le giron (profondeur des marches) doit être au moins de 28 cm, chaque volée ne devra pas dépasser 20 marches. **Les marches d'arrivée et de départ ne doivent pas empiéter sur les zones de circulation et aucune porte ne doit s'ouvrir directement sur l'escalier.**
- Pour un escalier intérieur : la hauteur des marches ne doit pas dépasser 21 cm, le giron doit être au moins de 21 cm.

Les échelles de meunier et les escaliers sans contremarches sont à éviter (dangereux).

- Ventilation aération :

- **Les pièces principales doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre. Présence d'une aération continue obligatoire** (grilles de ventilation).

Les pièces ajourées avec des pavés de verre ou les pièces sans ouvertures sur l'extérieur ne sont pas considérées comme habitables.

- **Les pièces d'eau**

Soit avec ouvrant donnant sur l'extérieur : nécessité d'une évacuation haute et d'une entrée d'air basse.
Soit ventilation mécanique.

- Travaux de façades :

Travaux pris en compte uniquement en OPAH et en PIG et seulement dans le cas d'une intervention sur le gros œuvre.

- Qualité des logements :

- Eviter les pièces commandées.
- Eviter les éclairements mal placés.

- Loyers accessoires : emplacement réservé stationnement véhicule, terrasse, jardin, cour :

Le loyer accessoire ne peut dépasser 10% du montant hors charges du loyer du logement.

10. Lexique :

VIR : **Vente d'immeuble à rénover**
AFUL : Association foncière urbaine libre
VEFA : **Vente en l'état futur d'achèvement**