

République Française		
Département de l'Hérault – Arrondissement de Lodève		
Extrait du registre des délibérations		
Communauté de communes du Clermontais		
Date de la convocation	Mercredi 06 Décembre 2023	Séance du Mardi 12 Décembre 2023
Président de séance	M. Claude REVEL	L'An Deux Mille Vingt-trois, le douze Décembre à 17 heures, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Centre Aquatique du Clermontais à Clermont L'Hérault, sous la présidence de Monsieur le Président, Claude REVEL.
Secrétaire de séance	M. Joseph RODRIGUEZ	
	Votes : 33	
Présents : 26	Pour : 33	
Absents : 12	Contre : 0	
Représentés : 7	Abstention : 0	
Rapporteur	Olivier BERNARDI	Vice-Président en charge de l'urbanisme et des Prospectives territoriales

Etaient présents : Olivier BERNARDI (Aspiran), Myriam GAIRAUD (Cabrières), Claude REVEL (Canet), Jean FRADIN (Canet), Christiane FULCRAND (Canet), Reine GRENOVILLE (Canet), Jean-Claude LACROIX (Ceyras), Gérard BESSIERE (Clermont l'Hérault), Isabelle LE GOFF (Clermont l'Hérault), Jean-Marie SABATIER (Clermont l'Hérault), Véronique DELORME (Clermont l'Hérault), Georges ELNECAVE (Clermont l'Hérault), Michelle GUIBAL (Clermont l'Hérault), Jean-François FAUSTIN (Clermont l'Hérault), Claudine SOULAIRAC (Clermont l'Hérault), Olivier BRUN (Fontès), Marc CARAYON (Lacoste), Jean-Philippe OLLIER (Lieurancabrières), Sophie COSTEAU (Mérifons), Patrick-Albert JAURES (Mourèze), Francis BARDEAU (Nébian), Bernard COSTE (Octon), Claude VALERO (Paulhan), Christine RICARD (Paulhan), Bertrand ALEIX (Paulhan), Joseph RODRIGUEZ (Saint Félix de Lodez),

Absents représentés : Françoise REVERTE (Aspiran) représentée par Olivier BERNARDI (Aspiran), Marina BOURREL (Brignac) représentée par Claude REVEL (Canet), Daria PICARD (Ceyras) représentée par Jean-Claude LACROIX (Ceyras), Elisabeth BLANQUET (Clermont l'Hérault) représentée par Jean-Marie SABATIER (Clermont l'Hérault), Sylvie VERY-MALMON (Nébian) représentée par Francis BARDEAU (Nébian), Sophie ROYON (Paulhan) représentée par Claude VALERO (Paulhan), Christian RIGAUD (Usclas d'Hérault) représenté par Christine RICARD (Paulhan).

Absent(e)s : Arnaud MOULS (Canet), Jean-Luc BARRAL (Clermont l'Hérault), Marie PASSIEUX (Clermont l'Hérault), Franck RUGANI (Clermont l'Hérault), Salvador RUIZ (Clermont l'Hérault), Sébastien VAISSADE (Liausson), Grégory GUERIN (Paulhan), Aleksandra DJUROVIC (Paulhan), Isabelle SILHOL (Péret), Jean-Claude CLOZIER (Salasc), Gérald VALENTINI (Valmascle), Laurent ALBERT (Villeneuvevete).

Projet d'intérêt général (PIG) départemental – Convention entre l'Etat, le Département, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et la Communauté de Communes du Clermontais pour la période 2024-2027

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), en cours de révision,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté le 16 novembre 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 mai 2018 conclue entre le délégataire Conseil départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25 mai 2018 conclue entre le délégataire et l'ANAH,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 13 décembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

Considérant que le programme d'intérêt général (PIG) Hérault Rénov arrive à son terme en février 2024. Initié en 2018 par le Département pour 3 ans, il a pu être prolongé de 2 années, mais ne peut pas être prolongé davantage. Le règlement général de l'Anah impose son évaluation avant l'engagement sur une nouvelle convention triennale,

Considérant que le PIG couvrait initialement la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et les communautés de communes du Pays de Lunel, du Grand Pic Saint Loup, du Clermontois et de la Domitienne. Convaincus par les résultats du dispositif et les économies d'échelle qu'il permet de réaliser, deux EPCI ont rejoint le partenariat : Communauté de communes du Lodévois Larzac et la Communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises (partie héraultaise) en 2023,

Considérant dès lors que le PIG « Hérault Rénov » couvre ainsi 124 communes du département de l'Hérault, ne laissant aucun territoire du périmètre de délégation des aides à la pierre du Département dénué de dispositif d'accompagnement des propriétaires, candidats à la rénovation de leur logement.

Cette opération programmée d'amélioration de l'habitat a été particulièrement dynamique, a nécessité que les objectifs initialement fixés soient augmentés en cours de dispositif de + 132 %. L'évaluation montre un résultat de 1548 logements réhabilités entre février 2019 et juin 2023 (date de l'évaluation du dispositif), soit un taux d'atteinte de 107% des objectifs, 8 mois avant le terme de la convention.

Les réhabilitations ont généré près de 26 millions € de travaux, pour 16 millions € d'aides publiques, tous partenaires confondus, réparties de la manière suivante :

- Délégataire ANAH : 12 M€,
- Conseil Départemental de l'Hérault : 3 M€,
- EPCI partenaires : 1 M€.

Compte tenu des besoins restant à couvrir et de l'intention conjointe des partenaires de poursuivre le travail engagé dans la continuité d'un programme bien identifié dans les territoires, une nouvelle convention de 3 ans est proposée pour répondre aux enjeux suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne,

- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- L'augmentation de l'offre locative conventionnée de qualité avec ou sans travaux),
- Le soutien aux copropriétés fragiles,
- La promotion et l'attractivité des centres anciens et des communes rurales.

Les objectifs initiaux sont fixés à :

- 381 logements de propriétaires occupants par an, dont 252 au titre de la rénovation thermique, 115 pour l'adaptation à la perte d'autonomie et 14 sorties d'indécence,
- 47 logements de propriétaires bailleurs par an, dont 17 avec financement de travaux et 30 conventionnements sans travaux,
- 15 logements en copropriétés fragiles par an,
- 70 situations d'indécence par an, diagnostiquées et accompagnées,
- 2 primes MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) par an pour un accompagnement renforcé des ménages en situation de grande précarité économique et sociale.

Au total, il s'agirait d'accompagner la réhabilitation de près de 2 400 logements durant les 3 années du programme (hors conventionnement sans travaux) correspondant à un montant estimatif de travaux de, 26,5 M€, subventionnés à hauteur de 17,4 M€.

Le détail des objectifs et moyens figure au projet de convention annexé au présent rapport.

Le coût prévisionnel du dispositif pour les 3 années de programme se répartit ainsi entre les signataires :

	Montant total (k€)	Dont part ingénierie	Dont par travaux
Département	2 539	637	1902
Anah	15 278	906	14 372
EPCI	1609	436	1174
CAF	31	31	/
ARS	/	/	/
TOTAL	19 457	2010	17448

La part ingénierie de chaque EPCI est calculée selon les objectifs estimatifs de son territoire. Sa part travaux dépend de son propre règlement d'intervention.

Le Département assure le portage intégral de la part ingénierie, soit 2 010 k€ et reçoit les contributions des partenaires en retour.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil communautaire ouï l'exposé de Monsieur BERNARDI et après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE,

- **APPROUVE** le Programme d'intérêt général départemental 2024/2027 pour les 3 années à intervenir à l'issue du programme en cours, soit au plus tôt en février 2024,

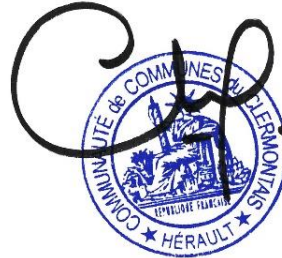
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la convention annexée à la présente délibération, au nom et pour le compte de la Communauté de communes ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la délibération.

Le secrétaire de séance,



Joseph RODRIGUEZ

Le Président de la Communauté
de communes du Clermontais,



Claude REVEL

PIG départemental de l'Hérault

2024/2027

n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre le Département de l'Hérault – Conseil départemental de l'Hérault, domicilié Hôtel du Département, Mas d'Alco, 1977 avenue des Moulins à Montpellier (34087), représenté par Monsieur Kléber Mesquida, son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération de l'Assemblée départementale en date du 1er juillet 2021 et autorisé aux fins des présentes par délibération de l'Assemblée départementale en date du XXX,

Dénoté ci-après « le Département » ou « le maître d'ouvrage »,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Kléber Mesquida Président du Conseil départemental de L'Hérault,

Dénoté ci-après « l'Etat »,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Kléber Mesquida Président du conseil départemental de l'Hérault,

Dénotée ci-après « ANAH »,

La Communauté de communes du Lodévois et Larzac, représenté par Monsieur Jean Luc Requi, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération ...

Dénotée ci-après « CC Lodévois et Larzac »,

La Communauté de communes du Pays de Lunel, représenté par Monsieur Pierre Soujol, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération...

Dénotée ci-après « CC Pays de Lunel »,

La Communauté de communes du Clermontois, représenté par Monsieur Claude Revel, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération...

Dénotée ci-après « CC du Clermontois »,

La Communauté de communes la Domitienne, représenté par Monsieur Alain Caralp, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération...

Dénotée ci-après « CC la Domitienne »,

La Communauté de communes du Grand Pic St Loup, représenté par Monsieur Alain Barbe, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération ...

Dénotée ci-après « CC du Grand Pic Saint-Loup »,

La Communauté de Communes des Cévennes gangeoises et suménoises, représentée par Monsieur Michel Fratissier, Président du conseil communautaire, autorisé par la Délibération ...

Dénotée ci-après « CC des Cévennes gangeoises et suménoises »,

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, représentée par Monsieur Stephan Rossignol, Président du Conseil communautaire, autorisé par la Délibération...

Dénotée ci-après « CA du Pays de l'Or »,

Et

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, représenté par M Thierry Mathieu, Directeur.

Dénotée ci-après « la CAF »,

L'Agence Régionale de Sante Occitanie, représentée par Monsieur Didier Jaffre, Directeur General.
Dénommée ci-après « l'ARS»,

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), en cours de révision,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté le 16 novembre 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 mai 2018 conclue entre le délégataire Conseil départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25 mai 2018 conclue entre le délégataire et l'ANAH,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 13 décembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	11
<u>Article 2 – Enjeux</u>	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	11
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	11
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	12
3.4. Volet copropriété fragiles et en difficultés	14
L'amélioration des copropriétés est un enjeu important. Certains territoires présentent des particularités locales, notamment identifiées sur :	14
- Le territoire du Pays de l'Or : ce territoire rassemble près de 11 000 résidences principales en copropriété, soit plus de 60% des résidences en copropriété relevant du territoire d'intervention du FIG. Avec un taux record de 49,4% des résidences principales en copropriétés, le territoire du Pays de l'Or constitue le premier gisement en termes de besoins. Principalement liés aux travaux d'amélioration énergétique, ce parc nécessite une attention particulière, du fait de sa proximité avec la métropole montpelliéraine et des besoins croissants de résidentialisation du parc initialement à vocation touristique.	14
- Le Pays de Lunel arrive en seconde position avec 3 600 résidences en copropriété dont une partie importante est présente dans le centre ancien de Lunel qui fait l'objet d'une OPAH de Renouvellement Urbain.	14
Il est prévu de traiter 45 logements issus de copropriétés fragiles ou nécessitant des travaux de performance énergétique.....	14
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	14
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.7 Volet social	16
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	16
3.10. Autres volets spécifiques.....	17
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation durant les 3 ans du dispositif</u>	17
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	18
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	18
5.1. Financements de l'Anah.....	18
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	19
5.3. Financements des EPCI.....	19
5.4. Financements de la CAF	21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	23
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	23
6.1. Pilotage de l'opération	23
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	23
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	24
6.2.1. Équipe de suivi-animation	24
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	24
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	26
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	26
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	27
Chapitre VI – Communication.	27
<u>Article 7 - Communication</u>	27

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	28
<u>Article 8 - Durée de la convention</u>	28
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	29
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u>	29

PROJET

Préambule

Le Département de l'Hérault est délégataire de type 3 des aides à la pierre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) depuis 2012. Son territoire délégué est composé de l'ensemble du territoire départemental de l'Hérault excepté les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) suivants :

- La Métropole Montpellier Méditerranée,
- La Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée
- La Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée
- La Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée

Le territoire délégué s'étend sur 84% du territoire héraultais et concerne environ 30% de sa population. Le territoire de la délégation départementale est couvert par des dispositifs d'amélioration de l'habitat, relevant :

- Soit du bloc communal:
 - o L'OPAH des Hautes Terres d'OC
 - o Le PIG « Habiter au Pays » du Pays Haut Languedoc et Vignobles»
 - o L'OPAH RU du centre ancien de Lodève
 - o L'OPAH RU du centre ancien de Clermont l'Hérault
 - o L'OPAH RU multi-sites du centre ancien de Lunel
 - o Le PIG « Rénovissime » de la Vallée de l'Hérault
 - o L'OPAH RU du centre ancien de Ganges.
- Soit, pour l'ensemble des territoires restant, par le Programme d'Intérêt Général Départemental.

Afin de maintenir cette couverture territoriale, hors périmètre des OPAH RU, et agir efficacement sur la rénovation des logements privés, l'Assemblée départementale a décidé lors de sa Commission permanente du 13 décembre 2023 de déployer un programme d'intérêt général (PIG) pour couvrir le territoire des EPCI suivants :

1. La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or,
2. La Communauté de Communes du Pays de Lunel,
3. La Communauté de Communes le Clermontais,
4. La Communauté de Communes la Domitienne,
5. La Communauté de Communes du Grand Pic St Loup,
6. La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac
7. La Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises (sur les communes héraultaises).

L'étude pré-opérationnelle, conduite en concertation avec les EPCI partenaires a permis d'une part d'évaluer le dispositif de PIG de 2019 à 2023 mais également d'identifier sur l'ensemble du territoire et pour chacun des EPCI le potentiel mobilisable.

> Synthèse de l'évaluation du précédent PIG 2019-2024

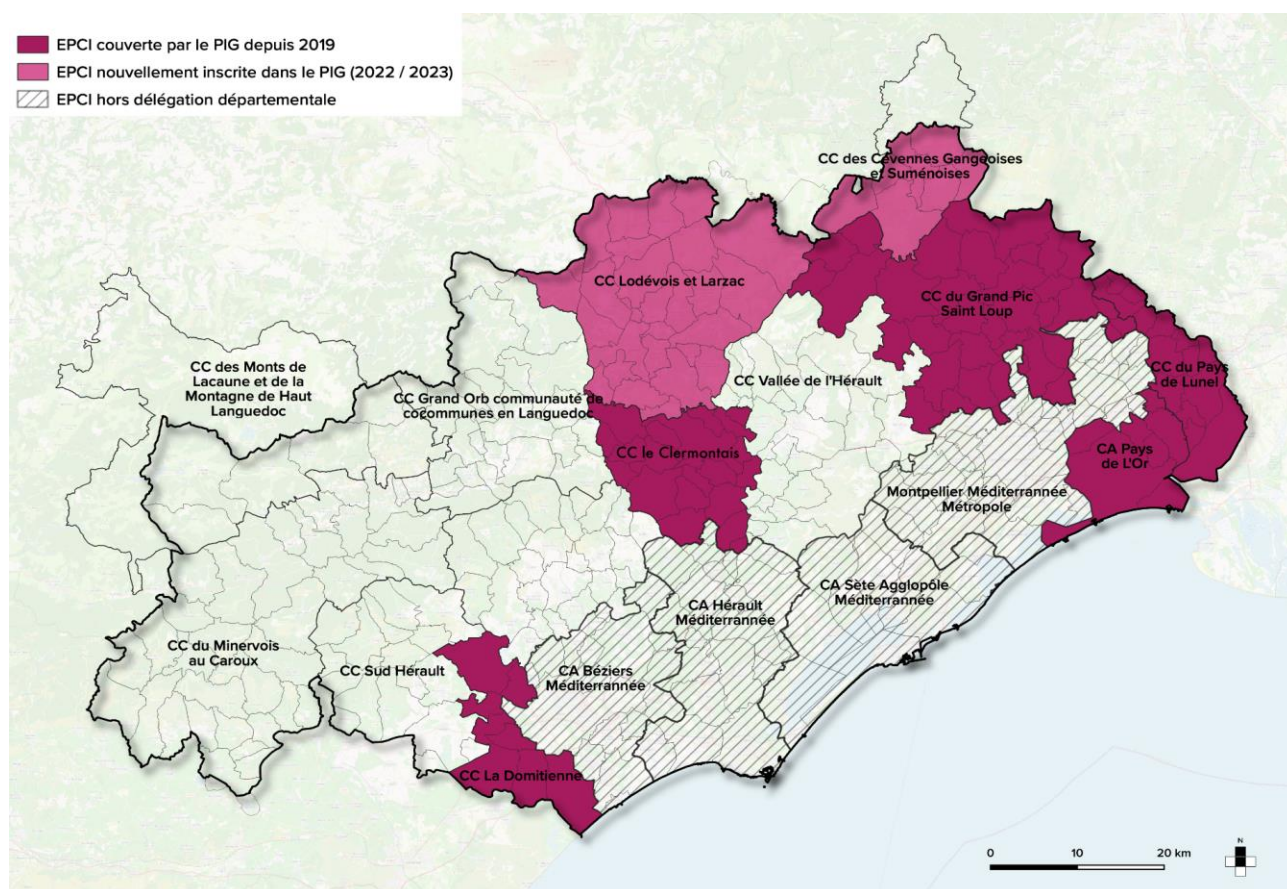
Le dispositif PIG à couvert durant ces 5 années 7 EPCI, dont 2 ayant rejoint le dispositif au cours des années 2022 et 2023 : Communauté de Communes du Lodévois Larzac et plus récemment la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises. Le PIG « Hérault Rénov » couvrait ainsi 124 communes sur les 342 communes du département de l'Hérault.

Ce dispositif a été particulièrement actif tout au long de ces 4 années observées avec un résultat de 1548 logements réhabilités entre février 2019 et juin 2023 (date de l'évaluation du dispositif) et un taux d'atteinte de 107% des objectifs, 8 mois avant le terme de la convention.

Ces réhabilitations ont généré près de 26 millions € de travaux, tous corps confondus pour 16 millions d'aides publiques, tous partenaires confondus, réparties de la manière suivante :

- Délégataire ANAH : 12 M€,
- Conseil Départemental de l'Hérault : 3 M€,

- Les EPCI : 1 M€.



Par ailleurs, compte tenu de l'ampleur des besoins et de la forte demande, le dispositif a fait l'objet d'avenants successifs afin de réajuster à la hausse les objectifs globaux initiaux. L'intégration de nouveaux territoires, les nouvelles priorités locales et les efforts financiers des partenaires ont permis de réévaluer les objectifs à hauteur de +132% au cours des trois avenants successifs.

Les principaux enseignements des 5 années écoulées peuvent être résumés comme suit :

- Des résultats extrêmement positifs en direction des propriétaires occupants (1 492 logements pour un objectif de 1 309, soit 114% de l'objectif) notamment en direction des travaux de lutte contre la précarité énergétique (1 017 dossiers) ou l'adaptation au vieillissement ou handicap (420 dossiers). Nous soulignons également la forte vocation sociale du dispositif bénéficiant pour 76% à des ménages aux revenus très modestes.
- Des résultats significatifs concernant la réalisation de dossiers « travaux lourds » (très dégradés) avec 31 dossiers réalisés.
- Des résultats en demi-teinte concernant la production d'offre nouvelle locative à loyer maîtrisé suite à des travaux avec 54 logements réhabilités pour un objectif de 123 - ces chiffres pouvant être nuancés par les bons résultats du conventionnement sans travaux (42 logements pour un objectif de 20) et permettant ainsi de constituer un parc locatif privé à loyers maîtrisés (+ 96 logements au total durant la période).
- La difficulté de faire émerger des projets de copropriétés sur parties communes à travers un dispositif restant particulièrement vaste et généraliste. A ce jour, malgré les prises de contact, aucun dossier n'a pu aboutir durant la durée du dispositif, compte tenu notamment des durées particulièrement longues d'élaboration de projets en copropriétés.

Au-delà des aspects quantitatifs témoignant de la bonne réalisation du dispositif PIG Hérault Rénov, nous pouvons évoquer les aspects qualitatifs :

- Un accompagnement technique, juridique, financier particulièrement apprécié par les bénéficiaires (90% de retours positifs auprès de 140 propriétaires enquêtés) et disposant d'un déploiement territorial propice à la proximité et à la réactivité,
- Une communication et une information particulièrement active auprès du grand public (réalisation de supports de communication, réunions d'information, site internet spécifique) contribuant ainsi à une bonne identification du dispositif par les propriétaires,
- Des principes d'aides cumulées (déléataire ANAH, Conseil Départemental et EPCI) jugés parfois difficiles d'accès et nécessitant une simplification,
- Une articulation avec les autres dispositifs jugée de manière contrastée. Si l'articulation avec les dispositifs « infra dispositif » de type OPAH RU, ORT ou dispositifs façades semble satisfaisant, les avis sont plus nuancés concernant la cohérence avec la mosaïque de guichets Rénov' Occitanie assurant le primo-accueil des ménages avec des projets d'économie d'énergie.

> L'état du potentiel mobilisable (résultat de l'évaluation valant étude pré-opérationnelle)

Malgré les efforts conjoints menés par le Déléataire ANAH, les EPCI et les partenaires associés, durant les deux précédents Programmes d'Intérêt Général, le territoire Délégué du département de l'Hérault témoigne d'un certain nombre de disparités sociodémographiques et immobilières auxquelles souhaite répondre le projet de PIG 2024-2026.

L'appréciation des besoins et du potentiel mobilisable peut être synthétisé de la manière suivante :

▪ Les phénomènes de vacance :

Les phénomènes de vacance restent prégnants sur le territoire de la délégation héraultaise (avec près de 14 000 logements vacants selon l'INSEE 2020, 10 400 selon les données LOVAC 2021 sur le territoire du PIG départemental).

Pour autant, ces phénomènes de désaffectation semblent – dans le contexte de marché tendu – connaître une forme de stabilisation durant ces dernières années autour de 7,6% des résidences principales pour le territoire délégué (contre 7,1% pour l'ensemble du départ).

Les phénomènes de vacance, dont 35% peuvent être qualifiés de structurels (vacance supérieure à 2 ans) se répartissent de manière contrastée sur le territoire : les EPCI dans la grande couronne de l'agglomération montpelliéraine ou sur la façade littorale connaissent des taux relativement modérés (inférieurs à 7%) lorsque les territoires, plus ruraux, du nord du département (Le Lodévois Larzac, Cévennes Gangeoises et Suménoises, le Clermontais..) connaissent quant à eux des taux supérieurs à la moyenne départementale.

▪ Le parc privé potentiellement indigne :

L'ensemble du territoire couvert par le PIG départemental compte plus de 6 500 logements privés potentiellement indignes (source PPPI 2019), soit 7% des résidences principales du territoire concerné.

En valeur relative, les territoires du nord du département comptabilisent les taux les plus importants : La Communauté de Communes du Lodévois Larzac avec 16%, Cévennes Gangeoises et Suménoises avec 13,4% ou le Clermontais avec 10,7 %. A titre de comparaison, le parc potentiellement indigne est de 7,4% à l'échelle de l'ensemble du département de l'Hérault.

Au cours du premier semestre 2023, le territoire du PIG départemental a enregistré 71 signalements (La Communauté de Communes du Pays de l'Or concentre le plus grand nombre de signalement depuis le début d'année, soit 26, et devance largement la deuxième EPCI, la Communauté de Communes de La Domitienne, qui dénombre 11 signalements).

Les actions menées sur le Département de l'Hérault en faveur de la détection et l'accompagnement des ménages en situation d'habitat indécemment ou indigne, associé au dispositif incitatif du PIG ont permis d'insuffler une dynamique vertueuse en direction du parc dégradé, même si elle ne se traduit pas par un accroissement des dossiers « travaux lourds » (les travaux se réalisant la plupart du temps hors subventionnement).

Ainsi, la mise en place des « Cellules Habitat Indigne » avec l'ensemble des acteurs territoriaux permet d'escompter une meilleure prise en compte des problématiques d'habitat indigne. Ce dispositif contribue à faciliter la coordination des partenaires locaux (DDTM, CAF, ARS, CD34, ...) pour un traitement plus efficace des dossiers.

▪ **Les copropriétés fragiles :**

Les phénomènes de copropriétés recouvrent des situations immobilières, urbaines et sociales très disparates. Sur un total de 27 816 résidences principales en copropriété sur le territoire de la délégation départementale (soit 17% du parc), 4 types de situations peuvent être identifiées :

- Les copropriétés de centre bourg, de type « immeubles de rapport » dont la taille est généralement inférieure à 10 lots et qui pour leur grande majorité sont inscrite dans les périmètres d'OPAH RU,
- Les petites copropriétés « de fait », pouvant exister dans des centres bourgs de petite taille. Il s'agit de copropriété « subies », non organisées, ne disposant pas des fondements juridiques et administratifs nécessaires à l'élaboration d'un projet commun,
- Les copropriétés de type « grands ensembles », généralement localisées sur les tissus périphériques des métropoles et pour la plupart couvertes par des dispositifs ad-hoc (OPAH Copropriétés Dégradées, POPAC, Plan de Sauvegarde...),
- Les copropriétés initialement touristiques et susceptibles de connaître une forme de résidentialisation du fait de la pression immobilière et des mutations d'un hébergement touristique parfois déclinant.

Comme a pu le souligner le travail d'évaluation, le PIG – dans sa configuration passée – n'a pu être efficace dans l'émergence de projet de copropriétés, relevant davantage d'opérations spécifiques de type Renouveau Urbain. Pour autant, il s'agira, pour ce PIG, de définir et de construire les conditions permettant de faire émerger les copropriétés les plus « matures » qui souhaitent s'engager dans un accompagnement spécifique. Cette identification et cet accompagnement pourront faire l'objet d'une intervention ciblée durant les 3 ans du programme.

▪ **Le parc énergivore et la lutte contre la précarité énergétique :**

L'évaluation du potentiel de logements jugé énergivore ou de ménages en situation de précarité énergétique reste relativement délicat et nécessite de croiser à la fois les indicateurs immobiliers et sociaux.

Les données disponibles font état d'un parc de 9 500 logements présumés sans confort sur le territoire du PIG départemental, et par conséquent potentiellement énergivore. Parmi ce parc, près de 7 000 ménages disposent de faibles revenus, par conséquent exposés au risque de précarité énergétique.

Ces phénomènes se situent majoritairement dans les EPCI du nord du département (les Cévennes Gangeoises et Suménoises, le Lodévois Larzac).

Enfin, l'analyse des DPE réalisés, révèle une parité entre les logements nécessitant une rénovation thermique lourde (45% d'étiquettes E, F et G) et ceux nécessitant une rénovation thermique classique ou « remise à niveau » (55% d'étiquette C et D).

La lutte contre les situations de précarité énergétique et la production d'un parc plus performant est un objectif central du futur dispositif. Aussi, ce volet d'intervention est un axe fort du dispositif tout comme l'accompagnement des propriétaires. Au-delà de la performance des logements, le dispositif visera également, à titre expérimental, à développer des projets vertueux en termes d'impact environnemental de l'activité de réhabilitation (matériaux bio-sourcés, circuit courts, ré-emplois, etc.). Les conditions de réalisation de ces chantiers expérimentaux pourront faire l'objet d'un accompagnement spécifique du Conseil Départemental, Maître d'Ouvrage.

> La stratégie adoptée dans le cadre du PIG 2024-2027

Fort de ce constat positif partagé sur les résultats du précédent dispositif PIG, le Conseil Départemental de l'Hérault, en qualité de délégataire des aides à la pierre et maître d'ouvrage a souhaité reconduire un nouveau programme qui s'inscrit dans la dynamique de réhabilitation engagée lors des années précédentes et accompagner les objectifs de massification des rénovations globales annoncées par l'Anah.

L'opération s'inscrit dans un principe de participation et de coopération initiée auprès des 7 EPCI concernés. A ce titre, le PIG 2024-2027 vise à s'articuler et à compléter les opérations localement mises en place, de type OPAH RU, ACV et ORT Petites Villes de Demain.

Enfin, le PIG départemental s'inscrit comme étant un outil opérationnel du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026, et plus précisément concernant :

- L'Axe 2 : Des logements performants,
- L'Axe 4 : Des besoins spécifiques selon les parcours de vie,
- L'Axe 5 : L'habitat au service de la revitalisation des centres anciens.

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

PROJET

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Département de l'Hérault, l'État et le Délégué Anah décident de réaliser un Programme d'Intérêt Général, intitulé PIG Hérault Rénov 3.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'intervention s'effectue sur l'ensemble des communes des EPCI suivants, à l'exception des périmètres faisant l'objet de dispositifs de type OPAH / OPAH RU :

1. La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or,
2. La Communauté de Communes du Pays de Lunel,
3. La Communauté de Communes le Clermontais,
4. La Communauté de Communes la Domitienne,
5. La Communauté de Communes du Grand Pic St Loup,
6. La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac,
7. La Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- L'amélioration et la rénovation des conditions d'habitabilité des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, qu'il s'agisse des conditions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, de leurs performances thermiques, de leur sécurité ou salubrité,
- La production ou l'amélioration d'un parc locatif de qualité, accessible et adapté à la demande des ménages aux revenus modestes, avec ou sans travaux,
- L'amélioration des parties communes et des performances des copropriétés dites fragiles ou énergivores.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- L'augmentation de l'offre locative (avec ou sans travaux),
- La lutte contre les copropriétés fragiles,

- La promotion de l'attractivité des centres anciens et des centres bourgs.

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

Article 3 – Volets d'action

Sur la base des résultats obtenus et de l'évaluation réalisée en 2023, les volets d'actions suivants sont retenus :

3.1. Volet urbain et foncier

Il n'y a pas d'action directe sur ces volets.

Certaines communes relevant des dispositifs Petite villes de demain (PVD) et Cœur de Ville sont engagées dans une politique de requalification et de renouvellement urbain de leurs centres historiques avec différents opérateurs (EPF, Territoire 34). Plusieurs dispositifs fonciers sont mis en place par les communes, selon leur état d'avancement (RHI/VIR). Le Département est partenaire financeur de nombreuses actions du bloc communal, dans le cadre de dispositifs connexes.

Des conventions PVD/Opération de revitalisation du territoire (ORT) sont signées sur les communes de Lodève, Clermont l'Hérault, Ganges, Cazouls-lès-Béziers et Colombier, et une convention Action cœur de ville/ORT est signée à Lunel. La bonne articulation et mise en cohérence entre l'ensemble de ces dispositifs est une des clés de leur réussite.

Plus spécifiquement, le PIG contribuera à renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de ces centres anciens et centres bourgs et à encourager l'investissement locatif.

3.2. Volet immobilier

Les travaux engagés auprès de propriétaires bailleurs agissent non seulement sur l'amélioration du logement lui-même mais aussi sur son environnement urbain. Lorsque ces logements sont situés dans les centres anciens, ces logements rénovés participent à leur revitalisation. Dans les zones tendues, les opérations de réhabilitation favorisent la remise sur le marché locatif de logements à bas niveau de loyers et respectent les normes techniques en vigueur.

Pour développer l'offre locative sociale dans le parc privé, les acteurs associatifs seront entre autres mobilisés, spécialement dans les zones tendues, pour inciter les propriétaires bailleurs à s'engager dans les cette démarche. Des actions seront proposées pour sécuriser les propriétaires bailleurs notamment en matière de non-paiement des loyers et de dégradations éventuelles.

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

L'habitat indigne est un phénomène préoccupant dans l'Hérault avec près de 40 000 logements du parc privé potentiellement indigne soit 8 % des résidences principales du parc privé. Sur le plan national, on estime entre 400 000 et 700 000 logements potentiellement indignes soit 2 à 3 % des résidences principales. L'Hérault représenterait ainsi entre 6 % et 10 % du volume national.

Ce phénomène est présent de façon plus ou moins concentrée autant dans des contextes urbains que ruraux. Les tensions pour accéder à un logement, la carence de certains propriétaires impécunieux, ainsi que les conditions particulières d'occupation contribuent au maintien et développement d'un parc privé de logements indignes, assimilés parfois à des « logements très sociaux de fait »

Pour répondre à cet enjeu, le Plan départemental de lutte contre l'habitat Indigne 2022-2025 se fixe 4 objectifs : amplifier le repérage et améliorer le traitement des signalements, systématiser la mise en œuvre des outils administratifs de contrainte, mieux communiquer et sensibiliser le grand public et cibler les marchands de sommeil.

Ce volet LHI comporte notamment :

- le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- les visites des logements éventuellement signalés pour motif de sécurité et de salubrité ;
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- l'estimation des situations présumées d'habitat très dégradé.

Les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués seront clairement explicitées (circuits de

signalement...) notamment le lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). La mission de conduite de l'opération devra assurer, le cas échéant, la coordination avec les autres opérations publiques du type RHI, THIRORI.

L'opérateur en charge du Programme co - animera avec le Département les Cellules Habitat Indigne (CLHI), au nombre de 7, soit une CLHI/EPCI.

Dans les cas de prises d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, et en cas de refus de propriétaires d'engager des travaux, la mise en œuvre de moyens coercitifs (arrêtés d'insalubrité) et le suivi des procédures spécifiques d'insalubrité ou de péril permettront de rendre obligatoires les travaux et la prise en charge des occupants (relogement temporaire ou définitif). Les travaux d'office entrepris par les communes ou les intercommunalités seront accompagnés par le prestataire.

Le partenariat sera renforcé avec l'ARS (concernant l'insalubrité), les communes (concernant en particulier les périls) mais aussi avec la CAF (lutte contre le logement décent).

En complément, la sollicitation de la fondation Abbé Pierre, des caisses de retraite et des prêts spécifiques sont des leviers à mobiliser pour favoriser la réalisation des projets.

3.3.1 Objectifs

Le présent PIG vise à traiter 42 logements très dégradés ou de type insalubres appartenant aux propriétaires occupants.

Traitement de la décence

Le traitement des signalements des situations de non décence s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault et détaillé en annexe 1 en s'appuyant sur les supports : diagnostic, pré-diagnostic et signalement déposé sur la plateforme Histologe, procédure de traitement des logements non-décents.

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 fixant les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement.

La qualification des logements conformément au décret n°2023-641 du 20 juillet 2023, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire du PIG.

L'opérateur retenu dans le cadre du PIG sera considéré habilité par la Caf pour qualifier la décence des logements. L'opérateur devra mandater un personnel qualifié en matière d'habitat dégradé.

L'évaluation de la dégradation d'un logement ou de son insalubrité est réalisée au regard du décret 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.

L'opérateur sera chargé après visite du logement, de produire un rapport qui listera les désordres constatés et les infractions au RSD (ou décret sanitaire) correspondantes. En cas de suspicion d'insalubrité, l'ARS proposera au Préfet l'engagement des procédures de traitement de l'insalubrité prévues au Code de la Santé Publique (L 1311-4, L1331-22 et L1331-24) et au Code de la Construction et de l'Habitation (L 511-1 et suivants).

Une contribution financière est allouée par la Caf dans le cadre du présent PIG et de la convention décence qui y est liée, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités cumulatives suivantes :

- pour un public allocataire Caf, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur, désigné dans le cadre du PIG, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que l'opérateur PIG met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du

logement, la contribution financière sera versée. Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

210 dossiers sont prévus sur la durée du dispositif.

3.4. Volet copropriété fragiles et en difficultés

L'amélioration des copropriétés est un enjeu important. Certains territoires présentent des particularités locales, notamment identifiées sur :

- Le territoire du Pays de l'Or : ce territoire rassemble près de 11 000 résidences principales en copropriété, soit plus de 60% des résidences en copropriété relevant du territoire d'intervention du PIG. Avec un taux record de 49,4% des résidences principales en copropriétés, le territoire du Pays de l'Or constitue le premier gisement en termes de besoins. Principalement liés aux travaux d'amélioration énergétique, ce parc nécessite une attention particulière, du fait de sa proximité avec la métropole montpelliéraine et des besoins croissants de résidentialisation du parc initialement à vocation touristique.

- Le Pays de Lunel arrive en seconde position avec 3 600 résidences en copropriété dont une partie importante est présente dans le centre ancien de Lunel qui fait l'objet d'une OPAH de Renouvellement Urbain.

- La Domitienne avec un potentiel de 115 copropriétés inscrites au Registre National représentant 1700 logements

L'intervention du PIG départemental se fera dans le cadre des dispositifs spécifiques relatifs à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles (délibération 2017-37 du 29 novembre 2017 du Conseil d'administration de l'ANAH : Régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires présentant des signes de fragilité).

L'accompagnement des copros en zone littorale (résidentialisation des copros touristiques) et en centre ancien dégradé (fort potentiel de rénovation énergétique) pourra être envisagé durant les 3 ans du programme, sous la forme d'une action expérimentale.

3.4.1. Les objectifs

Il est prévu de traiter 45 logements issus de copropriétés fragiles ou nécessitant des travaux de performance énergétique.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

L'amélioration énergétique des logements vise à accompagner les travaux dans les logements privés énergivores pour permettre la réduction des consommations d'énergie des ménages en difficulté, tout en répondant aux impératifs du développement durable.

Il s'agira dans le cadre de ce Programme de mobiliser les propriétaires pour des réhabilitations ambitieuses, permettant d'améliorer durablement les performances thermiques des logements. Au cas où le propriétaire ne puisse accéder à une réhabilitation globale, l'opérateur devra présenter des scénarii, permettant que la réhabilitation partielle ne compromette pas des travaux complémentaires.

Pour atteindre cet objectif, pourront être développées des actions de repérage, en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux tels que : les CCAS et CIAS, les services sociaux départementaux, les fournisseurs d'énergies...

Afin d'amplifier et compléter l'effet des investissements, la recherche d'une utilisation optimale des

logements sera encouragée. C'est pourquoi, en relation avec les fournisseurs d'énergie et les acteurs locaux, les signataires souhaitent développer des formations de sensibilisation aux écogestes pour une meilleure appropriation du domicile des ménages.

Afin d'atteindre les objectifs du programme « MaPrimerenov' Sérénité », le Département souhaite développer le repérage efficace des ménages éligibles et la coordination avec les structures intervenant dans ce domaine (acteurs de solidarités, Fonds de Solidarité Logement, FATMEE ..). L'accompagnement des ménages facilitera l'orientation vers les travaux les plus efficaces qui permettront une sortie durable de la situation de précarité énergétique.

L'écosystème du service public de la rénovation énergétique comprend sur le territoire d'intervention du PIG Hérault Rénov, des guichets uniques de la rénovation énergétiques, animés par différents opérateurs.

Il conviendra de s'assurer de la bonne articulation du PIG avec les guichets uniques de la rénovation énergétique Rénov' Occitanie. Des liens continus, des outils de suivis seront mis en œuvre par l'opérateur du PIG dans la continuité des processus en place lors du PIG 2, et celui du guichet Rénov' Occitanie afin de s'assurer de la bonne prise en charge des usagers, de leur orientation vers le dispositif correspondant le mieux à leur besoin.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du futur dispositif Mon Accompagnateur Rénov (MAR) seront celles définies dans la délibération du 8 décembre 2023 du Conseil d'Administration de l'ANAH et feront l'objet d'un avenant durant l'année 2024.

Les missions et objectifs décrits dans ce volet sont susceptibles d'évolutions dans le cadre du déploiement des dispositions du Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'Arrêté du 21 décembre 2022.

Le cas échéant, la présente convention du PIG fera l'objet d'avenants pour intégrer les objectifs de massification de parcours global de rénovation énergétique et intégrer les évolutions organisationnelles du service public de la rénovation énergétique.

3.5.1 Objectifs

Il est prévu de rénover 900 logements sur la durée de la convention.

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

L'adaptation des logements aux besoins des personnes s'impose au regard des indicateurs : démographiques, sociaux et économiques. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'augmentation de la part de la population âgée est une tendance forte dans le Département de l'Hérault. Dans ce contexte, le schéma départemental autonomie 2023-2027 se fixe comme objectif d'accompagner le virage domiciliaire en portant une politique départementale du logement adapté/accessible. Or ces publics qui souhaitent se maintenir dans leur domicile et leur tissu social, sont confrontés aux obstacles et risques posés par la structure même de leur logement. De la même manière, cet objectif de maintien à domicile constitue une priorité pour les personnes relevant d'un handicap. Dans ce contexte, l'enjeu principal consiste à adapter et sécuriser le logement dans une vision fonctionnelle et de bien-être.

Les actions de repérage de ces ménages rencontrant des difficultés d'autonomie mobiliseront les travailleurs sociaux, les caisses de retraites, les acteurs de santé et du handicap et les associations d'aides à domicile.

Dans le cadre du programme Ma Prime Adapt', le présent PIG pourra être adapté afin d'harmoniser au mieux les dispositions 2024 avec le PIG. Aussi, dès le début de l'année 2024, la présente convention fera l'objet d'une actualisation afin de fixer les dispositions inhérentes à la mise en œuvre du dispositif Ma Prime Adapt'.

3.6.1 Objectifs

Il est prévu de traiter 345 logements en vue de leur adaptation et/ou accessibilité.

3.7 Volet social

L'accompagnement social des ménages sera réalisé via les actions suivantes :

- Médiation entre les rapports locataires / propriétaires ;
- Accompagnement renforcé social et sanitaire des ménages les plus fragiles,
- Mettre en place une mission spécifique d'accompagnement social dans le cadre de l'hébergement ou du relogement : sensibilisation du ménage sur ses droits et devoirs, sur les risques liés à la santé ou la salubrité ;
- Rôle d'orientation, mobilisation et coordination des acteurs sociaux et les dispositifs locaux si nécessaire.

Par ailleurs, la gestion des hébergements temporaires ou des relogements sera prise en compte, notamment en cas de traitement de l'habitat indigne ou dégradé. Le maître d'ouvrage et son opérateur veilleront à la bonne organisation de l'hébergement ou du relogement définitif. Ils participeront activement à trouver les solutions d'hébergement temporaires en informant les organismes compétents et en proposant des logements mis à disposition par les acteurs du territoire.

3.7.1 Objectifs

6 primes MOUS sont prévues sur les 3 ans.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

La conservation et valorisation du patrimoine sont inhérentes à la rénovation de l'habitat ancien. Les travaux tiendront compte des caractéristiques patrimoniales, en valorisant les techniques traditionnelles et en respectant les identités locales. La dynamique initiée par le Programme Hérault Rénov' pourra être relayée localement par des initiatives communales ou intercommunales de type opérations façades ou mise en valeur des espaces publics.

3.9. Volet économique et développement territorial

Le PIG, par le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur les territoires d'intervention.

Les objectifs fixés dans cette convention permettraient de générer près de 26 467 263€ de travaux.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre du présent dispositif.

Les missions du PIG consisteront, dans le cadre du volet économiques et développement territorial à :

- Composer un réseau d'acteurs et informer les professionnels et artisans locaux du dispositif d'amélioration de l'habitat afin qu'ils s'en fassent le relais.
- Sensibiliser et informer les professionnels du bâtiment afin de les engager dans le dispositif et de s'assurer de la qualité et des montants des prestations pour prévenir tout phénomènes inflationnistes ou « d'aubaine ».
- Identifier les besoins en professionnels qualifiés sur le territoire et assurer le relais avec La Région en charge de la formation professionnelle ».

3.10. Autres volets spécifiques

Le PIG, au-delà des missions classiques d'accompagnement auprès des propriétaires, pourra également initier à titre expérimental :

1/Une mission de repérage et de traitement des copropriétés présentant des dysfonctionnements du bâtiment, de la gestion et de l'occupation. La mutation des copropriétés littorales ou la requalification des copropriétés de fait en zone rurale feront par exemple l'objet de cet accompagnement spécifique.

2/La réalisation de projets d'éco-réhabilitation, associant performance énergétique et qualité environnemental des procédés et matériaux mis en œuvre.

Ces expérimentations feront l'objet d'une analyse des écueils et de capitalisation des bonnes solutions, qui sera remontée auprès de l'Anah pour nourrir sa doctrine.

3.10.1 Objectifs

S'agissant d'expérimentation, le Département se place en éveil d'opportunité, sans arrêter d'objectif quantitatif.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation durant les 3 ans du dispositif

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 1 545 logements minimum, répartis comme suit :

- 1 143 logements occupés par leur propriétaire
- 141 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 51 logements conventionnés avec travaux et 90 logements conventionnés sans travaux
- 45 logements inclus dans 3 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

En sus des logements à réhabiliter, 6 mesures d'accompagnement sanitaire et social sont prévues sur la même période et 210 dossiers non décence.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 1 245 logements minimum, répartis comme suit :

- 1143 logements occupés par leur propriétaire
- 51 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 45 logements inclus dans 3 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique
- 6 mesures d'accompagnement sanitaire et social

Objectifs de réalisation de la convention

	2024	2025	2026	TOTAL

Nombre de logements PO	381	381	381	1143
Dont LHI et TD	14	14	14	42
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	252	252	252	756
Dont autonomie	115	115	115	345
Nombre de logements PB	47	47	47	141
dont avec travaux	17	17	17	51
dont sans travaux	30	30	30	90
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	15	15	15	45
dont autres Copropriétés				
dont copropriétés fragiles	15	15	15	45

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions 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 15 278 538 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	5 092 846 €	5 092 846 €	5 092 846 €	15 278 538 €
dont aides aux travaux	4 790 706	4 790 706	4 790 706	14 372 118
dont aides à l'ingénierie :	302 140	302 140	302 140	906 420

- Part fixe	87 500	87 500	87 500	262 500
- Part variable	214 640	214 640	214 640	643 920

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 539 086€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en 846 362€	Montant en 846 362€	Montant en 846 362€	Montant en 2 539 086€
Dont aides aux travaux	633 900	633 900	633 900	1 901 700
Dont aides à l'ingénierie	212 462	212 462	212 462	637 386

5.3. Financements des EPCI

5.3.1 Règles d'application

5.3.2. Montants prévisionnels des EPCI

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les EPCI à l'opération est de 1 609 785 €, selon l'échéancier suivant :

CC Clermontais	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	97 803 €	97 803 €	97 803 €	293 409 €
Dont aides aux travaux	74 788 €	74 788 €	74 788 €	224 364 €
Dont aides à l'ingénierie	23 015 €	23 015 €	23 015 €	69 045 €

CC Grand Pic Saint Loup	Année 1	Année 2	Année 3	Total
-------------------------	---------	---------	---------	-------

enveloppes prévisionnelles	62 986 €	62 986 €	62 986 €	188 958 €
Dont aides aux travaux	48 373 €	48 373 €	48 373 €	145 119 €
Dont aides à l'ingénierie	14 613 €	14 613 €	14 613 €	43 839 €

CC Pays Lunel	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	92 415 €	92 415 €	92 415 €	277 245 €
Dont aides aux travaux	68 304 €	68 304 €	68 304 €	204 912 €
Dont aides à l'ingénierie	24 111 €	24 111 €	24 111 €	72 333 €

CA Pays de l'Or	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	80 582 €	80 582 €	80 582 €	241 746 €
Dont aides aux travaux	58 663 €	58 663 €	58 663 €	175 989 €
Dont aides à l'ingénierie	21 919 €	21 919 €	21 919 €	65 757 €

CC Lodevois Larzac	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	38 217 €	38 217 €	38 217 €	114 651 €
Dont aides aux travaux	22 508 €	22 508 €	22 508 €	67 524 €
Dont aides à l'ingénierie	15 709 €	15 709 €	15 709 €	47 127 €

CC Cevennes Gangeoise	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	50 001 €	50 001 €	50 001 €	150 003 €
Dont aides aux travaux	33 562 €	33 562 €	33 562 €	100 686 €
Dont aides à l'ingénierie	16 439 €	16 439 €	16 439 €	49 317 €

CC La Domitienne	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	114 591 €	114 591 €	114 591 €	343 773 €
Dont aides aux travaux	85 000 €	85 000 €	85 000 €	255 000 €
Dont aides à l'ingénierie	29 591 €	29 591 €	29 591 €	88 773 €

Total EPCI	Année 1	Année 2	Année 3	Total
enveloppes prévisionnelles	536 595 €	536 595 €	536 595 €	1 609 785 €
Dont aides aux travaux	391 198 €	391 198 €	391 198 €	1 173 594 €
Dont aides à l'ingénierie	145 397 €	145 397 €	145 397 €	436 191 €

5.4. Financements de la CAF

5.4.1 Règles d'application

Une contribution financière est allouée par la Caf au département de l'Hérault, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités cumulatives suivantes :

pour un public allocataire Caf, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),

pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur, désigné dans le cadre du PIG départemental, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que l'opérateur PIG met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée. Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi (annexe 7).

5.4.2. Montants prévisionnels de la CAF

Caisse d'allocations familiales	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Nombre de diagnostics initiaux traité	70	70	70	210
Participation financière	10 500 €	10 500 €	10 500 €	31 500 €

PROJET

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage et de suivi

La mise en œuvre du programme d'intérêt général Hérault Rénov donne lieu à la création d'un comité de pilotage, d'un comité technique et de comités locaux de lutte contre l'habitat indigne.

Le comité de pilotage s'assure du bon fonctionnement du programme et en valide les choix stratégiques. Il se réunit une fois par an.

Sous la présidence du Président du Département ou de son représentant, il réunit les partenaires suivants :

1. Les EPCI co -signataires
2. La Direction départementale des territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM), en qualité de délégué local de l'Anah
3. La Caisse d'allocations familiales de l'Hérault
4. L'Agence régionale de santé

Sont en outre invitées à y participer pour avis, les personnes qualifiées suivantes :

5. La Direction départementales de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)
6. Les Guichets Rénov Occitanie intervenants sur le périmètre du PIG
7. La Fondation Abbé Pierre
8. La CARSAT,

Le comité technique assure le suivi de la réalisation des objectifs de l'opération conformément aux orientations du comité de pilotage. Il analyse et évalue les indicateurs de résultats. Il constitue une force de propositions afin d'améliorer le fonctionnement du programme. Le comité technique se réunit au moins une fois par an pour préparer le Comité de pilotage et autant que de besoin.

Sous la direction du Directeur général des services du Département, ou de son représentant, il réunit les partenaires suivants :

1. Les EPCI co -signataires
2. La Caisse d'allocations familiales de l'Hérault
3. L'Agence régionale de santé

Les comités locaux de lutte contre l'Habitat Indigne, recensent les signalements décence et insalubrité et s'assurent du bon avancement des procédures de diagnostic et traitement engagées. Ils sont organisés à l'échelle de chaque intercommunalité et se réunissent une fois par trimestre environ.

Sous la direction du Directeur général des services du Département, ou de son représentant, il réunit les partenaires suivants :

1. Les techniciens des services habitat du Département et des intercommunalités
2. Les travailleurs sociaux des Maisons départementales de la solidarité et des CIAS/CCAS
3. La Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault
4. La Caisse d'allocations familiales de l'Hérault
5. L'Agence régionale de santé

L'opérateur désigné pour le suivi-animation du programme assiste le maître d'ouvrage lors de l'ensemble de ces instances.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera animée par un prestataire qui sera sélectionné par le maître d'ouvrage. Cette équipe sera chargée de l'information, du conseil, de l'animation, de l'accompagnement administratif, technique, financier, du montage des dossiers de subventions et de paiement.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur réalisera les missions suivantes :

1) Animation de l'opération :

Dans ce cadre l'opérateur devra :

-Elaborer un plan de communication pluriannuel prenant en compte la spécificité de chaque contexte intercommunal,

-Mobiliser tous les canaux de communication, pour une information précise et efficace : articles de presse, sites web des partenaires, intervention dans les salons professionnels, affiches et flyers... Ces articles, affiches et flyers seront élaborés dans les deux premiers mois qui suivent le début des prestations. Il est prévu annuellement un article de presse par EPCI. Le volume et le rythme de diffusion des flyers et affiches sera à définir avec les EPCI en fonction de la dynamique du programme.

-Construire un dossier d'information synthétique et pédagogique relatif au fonctionnement du programme et destiné spécifiquement aux relais territoriaux suivants : les élus et les services publics concernés (les CCAS ou CIAS, les services sociaux du Département...). Ce dossier sera réédité autant que de besoin et à la demande du pouvoir adjudicateur.

-Organiser des réunions d'information publique sur chaque territoire d'EPCI.

-Assurer des permanences physiques et téléphoniques régulières (la fréquence de ces permanences sera arrêtée dans le cahier des charges du marché de suivi animation).

2) Accompagnement technique et administratif des propriétaires et des syndicats des copropriétaires :

-Pour les propriétaires :

Le titulaire du marché accompagne les propriétaires tout au long du processus d'élaboration et de réalisation du projet de réhabilitation. Cet accompagnement participe à la définition des préconisations techniques du projet et à l'élaboration des demandes de subventions et/ou prêts nécessaires à la conduite de l'opération.

Les missions attendues au profit des propriétaires sont détaillées dans le cahier de charge de marché et seront conformes à la délibération n° 2017-34 du conseil d'administration de l'ANAH annexée au présent cahier des charges.

-Pour les copropriétaires :

L'opérateur réalise sa mission dans le cadre de l'instruction de l'ANAH relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux », publiée le 18 janvier 2017. Cette mission consiste en un accompagnement technique, social et financier des syndicats.

3) Accompagnement sanitaire et social des ménages :

Les ménages en situation d'habitat indigne peuvent nécessiter la mise en place d'une mission d'accompagnement sanitaire et social (avec ou sans travaux financés par l'ANAH). Pour ces ménages le titulaire du marché :

Etablit un diagnostic social et administratif du ménage et préconise une orientation éventuelle vers les services sociaux de droit commun (CCAS, CIAS, Département),

Informe et sensibilise les ménages sur leurs droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges,

Effectue une médiation avec son propriétaire en cas de situations conflictuelles et le cas échéant, apporte une aide juridique,

Apporte un appui au relogement ou l'accès à un hébergement provisoire. Cet accompagnement sera particulièrement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, y compris dans le cadre de procédure d'insalubrité irrémédiable et de locaux impropres à l'habitation pouvant aboutir à des travaux

4) Appui au pilotage du programme :

L'opérateur assiste le maître d'ouvrage dans le suivi et le pilotage de ce programme. A ce titre, il organise les comités de pilotage et les comités techniques, et les réunions mensuelles de suivi. Il effectue les bilans techniques et propose les actions, pour augmenter l'efficacité du programme.

Les réunions mensuelles associeront le titulaire, le maître d'ouvrage et les EPCI en fonction des dossiers mis à l'ordre de jour. Le prestataire rédige un compte rendu et établit un tableau de bord détaillé par EPCI, qui seront adressés par le maître d'ouvrage à ces derniers. Le tableau de bord comprendra notamment les items suivants :

Repérage :

Nombre de prospections ciblées par mois,

Nombre de cas signalés : nombre de mise en œuvre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), plaintes, signalements,

État des contacts avec les particuliers et suites données.

Accompagnement :

Nombre de logements visités,

Partenariats mobilisés : nombre de contacts pris et partenariats mis en place, Nombre d'actions de médiation,

Traitement : Nombre de logements subventionnés,

Type de travaux entrepris, Coûts des travaux, Taux réel de subvention

Nombre de sorties de loyers maîtrisés

Nombre de relogements,

Nombre de logements visités non traités (motif et taux de perte)

Problèmes et blocages rencontrés dans la mise en œuvre du programme.

Suivi financier :

Suivi des coûts et des financements accordés par chaque partenaire,

Bilan des objectifs de réalisation.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subventionnés ;
- les services en charge des procédures coercitives ;
- les acteurs du secteur social ;
- les Espaces conseil France Rénov' ;
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU...).

Le rôle de l'équipe de suivi-animation en ce qui concerne la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs sur le périmètre de l'opération sera précisé.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Le prestataire devra mettre en place des outils de suivi de l'opération incluant les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements réhabilités de chaque catégorie :
 - o Statut d'occupation,
 - o Taille,
 - o Profil social d'occupation (logement conventionné, accession sociale...)
 - o Logements vacants remis sur le marché,
 - o Logements insalubres repérés, traités et suites données.
 - o Proportion de logements réalisés en loyers maîtrisés,
 - o Montant des loyers avant et après travaux,
 - o Nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou arrivants nouveaux et origine des nouveaux ménages,
 - o Parts des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre recueillies par les entreprises et les maîtres d'œuvre locaux,
 - o Indications sur le marché immobilier,
 - o Impact économique et social global de l'opération,
 - o État d'avancement des actions publiques,
 - o Suivi des relogements provisoires et définitifs.

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

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Comme toute politique publique, le programme d'intérêt général sera évalué, pour en mesurer ses impacts. La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux chapitres 1 et 2. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque enjeu.

Cette évaluation devra mesurer, comprendre et expliquer sa contribution locale en matière de rénovation de logements mais aussi les dynamiques (sociales, économiques, environnementales...) auxquelles il aura participé, directement ou indirectement.

A ce titre il sera dressé :

Des bilans annuels :

Etabli par le maître d'ouvrage, le bilan annuel mesure l'écart par rapport aux objectifs fixés en début d'année. Ce bilan présente et analyse les résultats par EPCI. Il met en exergue les impacts positifs obtenus et propose leur consolidation. De même il étudie les difficultés rencontrées et préconise les ajustements nécessaires. Les évolutions proposées feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Un bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra mettre en exergue les éléments suivants :

Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs,

Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre,

Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs (techniques, financiers, administratifs) par EPCI,

Analyser les difficultés rencontrées et les réponses mises en place,

Mesurer l'impact du dispositif sur le marché du logement des EPCI concernés,

Identifier les effets socio-économiques induits sur les bénéficiaires du programme.

Ce document comportera des éléments de prospective identifiant les conditions nécessaires à un éventuel renouvellement du programme.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / FIG.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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.

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 trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la notification du marché de suivi-animation et au plus tôt au terme du dispositif PIG actuellement en vigueur qui se termine le 14 février 2023.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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 ou par un des EPCI partenaires 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, , 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 Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le Département de l'Hérault,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Autres partenaires