

**OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

**« PROTECTION CONTRE LES BRUITS
ROUTIERS »**

CONVENTION

Communauté d'agglomération - Etat - A.N.A.H.

Entre :

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé à l'Espace Ressources – Le Causse Espace d'Entreprises – 81115 CASTRES cedex, représentée par son Président, Monsieur Jacques LIMOUZY, ancien ministre, ci-après dénommée la « Communauté d'agglomération »,

Et :

l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du Département du Tarn,

Et :

l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 17 rue de la Paix à Paris 75002, représentée par son Directeur, Monsieur Serge CONTAT, agissant dans le cadre des articles R 321.1 à 321.17 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après dénommée l'« ANAH »,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE :

L'OPAH « protection contre les bruits routiers » se situe dans la logique d'intervention fixée dans le Programme Local de l'Habitat 2003-2007 de la Communauté d'agglomération.

Il s'agit d'une OPAH spécifique qui trouve son origine dans deux études menées successivement en 2000 et 2001 sous forme d'enquêtes auprès des maires de dix communes traversées par des axes routiers très fréquentés et auprès de propriétaires privés afin de connaître leurs intérêts et leurs attentes sur la question de l'isolation phonique.

Ce travail a été complété en 2003 afin d'actualiser le recensement et l'inventaire des propriétaires tant sur le plan quantitatif que qualitatif, d'assurer la mobilisation des élus et des services municipaux concernés et permettre la définition du périmètre d'intervention précis ainsi que les objectifs.

Suite aux rencontres avec les représentants des différentes communes, des fiches communales ont pu être établies. Outre les renseignements concernant le nombre d'immeubles, le nombre de propriétaires, les statuts d'occupation, des rencontres avec les agents de la DDE ont permis de recenser les différents classements des axes routiers en fonction des nuisances sonores et des comptages de véhicules.

Plusieurs périmètres ont été proposés et discutés en fonction de la pertinence des différents indicateurs.

Le périmètre retenu concerne les 10 communes suivantes : Aiguefonde, Aussillon, Castres, Labruguière, Lagarrigue, Mazamet, Payrin-Augmontel, Pont de l'Arn, Saint-Amans Soult, Valdurenque.

Les différentes voies et axes concernés figurent dans le tableau présenté en annexe.

D'autre part, la lecture des résultats a montré que les immeubles répertoriés appartenaient le plus souvent à des propriétaires occupants. Or, les aides de l'ANAH, pour ce type de propriétaire, imposent de respecter des plafonds de ressources qui écartent bon nombre de propriétaires.

Ces éléments ont amené le maître d'ouvrage à demander au bureau d'études de rechercher des financements complémentaires. C'est ainsi que le Conseil Régional a indiqué qu'il ne participait pas à des opérations de réhabilitation de logements dans le cadre de la lutte contre le bruit, que l'ADEME limitait son financement au traitement des nuisances sonores aux abords des aéroports, qu'enfin aucune aide n'était à envisager de la part des Fonds Européens.

Au final, l'ANAH et la Communauté d'agglomération restent les deux seuls financeurs potentiels, l'ANAH du fait de ses aides classiques en OPAH et la Communauté d'agglomération de part la mise en place d'une aide forfaitaire accordée par ouverture traitée.

LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION :

- L'objectif général de l'opération concerne l'isolation acoustique des logements pour se protéger contre les bruits routiers.
- Compte tenu des conclusions de l'étude complémentaire de réalisation, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, en liaison avec les services de l'Etat, décide de retenir le programme suivant :

	Total sur 3 ans
Réhabilitation du parc locatif privé	50
<i>dont logements conventionnés</i>	14
<i>dont logements à loyer libre</i>	36
Amélioration de logements occupés par leurs propriétaires	70
<i>dont financés par l'ANAH</i>	24
<i>dont financés par la CACM seule</i>	46
TOTAL	120

1 - Amélioration de l'habitat

Le processus de réhabilitation devra s'attacher à garantir à l'opération programmée un contenu social, à partir des objectifs suivants :

- incitation au conventionnement du parc privé,
- maintien dans les lieux de locataires,
- repérage des populations en difficulté et des propriétaires susceptibles d'être intéressés par du logement d'insertion privé.

2 - Aménagement du cadre de vie

L'amélioration de l'image des communes bénéficiant de l'OPAH est une des conditions de la réussite de l'opération.

Cette démarche s'articule autour de deux types d'actions :

- une aide communale à la revalorisation des façades sur les périmètres de l'OPAH,

- des opérations de requalification ou d'aménagement des espaces publics sur les périmètres de l'OPAH qui correspondent à des entrées de ville et à des traversées de bourgs.

3 - Maîtrise sociale de l'opération

Les élus et l'Etat attachent la plus grande attention au bon déroulement social de l'opération. L'équipe opérationnelle veillera à ce que la réhabilitation ne soit pas utilisée pour repousser les populations qui habitent actuellement sur le secteur et à ce que le bon droit des locataires soit respecté.

Il est fait obligation aux propriétaires bailleurs de maintenir dans les lieux les locataires ou de leur offrir un logement équivalent. Le non-respect de cette règle pourra rendre le logement non éligible aux subventions mises en place dans le cadre de l'opération programmée.

4 - Contribution à la mise en place d'un observatoire local de l'habitat

L'équipe opérationnelle :

- contribuera, du fait des informations recueillies au cours de l'OPAH, à alimenter l'observatoire local de l'habitat prévu dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2003-2007.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, l'Etat et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « protection contre les bruits routiers ».

ARTICLE 2 : Champ d'application et objectifs quantitatifs de l'opération

Le champ d'application de la présente convention couvre les périmètres retenus dans le cadre de l'étude sur les communes de : Aiguefonde, Aussillon, Castres, Labruguière, Lagarrigue, Mazamet, Payrin-Augmontel, Pont de l'Arn, Saint-Amans-Soult, Valdurenque. (voir périmètre en annexe)

♦ Les objectifs quantitatifs de l'OPAH :

L'OPAH a pour objectif l'amélioration et/ou la remise sur le marché de 120 logements, répartis comme suit :

	Propriétaires occupants ANAH (PO)	Propriétaires bailleurs ANAH (PB)	TOTAL OPAH
	70 *	50	120
Année 2004	20	15	35
Année 2005	30	20	50
Année 2006	20	15	35

* dont 24 financés par l'ANAH

♦ Les objectifs qualitatifs de l'OPAH :

* Lutter contre les bruits routiers par une sensibilisation des propriétaires, et en mobilisant les financements spécifiques destinés à ces propriétaires.

* Augmenter l'offre locative dans les centres bourgs à partir des logements vacants identifiés.

* Favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti privé, en coordonnant l'OPAH avec des « Opérations Façade » initiées par les communes concernées par l'opération.

* Faire émerger des actions d'aménagement dans les centres bourgs.

ARTICLE 3 : Actions d'accompagnement de l'OPAH

♦ Opérations façades :

- poursuite de l'opération de Castres, Mazamet, d'Aussillon, d'Aiguefonde, de Labruguière et de Saint-Amans Soult.
- chacune des autres communes s'efforcera de réaliser une opération façades sur son territoire en lien avec le périmètre de l'OPAH.

♦ Aménagements d'espaces publics :

- chacune des communes adhérentes à l'opération s'efforcera de mettre en œuvre des aménagements d'espaces publics (entrées de ville ou traversées de bourgs) afin d'accompagner les efforts des propriétaires, dans l'amélioration de leur patrimoine privé.

ARTICLE 4 : Financement de l'action d'amélioration de l'habitat

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET S'ENGAGE :

- à mettre en place l'équipe opérationnelle dénommée « SELARL d'Architecture Escourrou » dont les missions sont décrites à l'article 5 de la présente convention et à financer son coût de fonctionnement pour l'animation/suivi d'un montant maximum de **84 912 € HT**.
- à réserver un montant global de **73 000 €** pour financer les actions suivantes :
 - ✓ 5% pour les travaux subventionnés par l'ANAH dans les logements qui seront conventionnés.
 - ✓ une aide forfaitaire de **80 €** par ouverture traitée dans le cadre de la lutte contre le bruit.

L'ETAT S'ENGAGE :

- à subventionner la Communauté d'agglomération pour le financement de la phase opérationnelle (animation/suivi) à hauteur de **16 982 €** pour une dépense subventionnable de 84 912 € HT.
- à verser l'Aide Personnalisée au logement (APL) dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'ANAH S'ENGAGE : (Dans la limite des dotations budgétaires annuelles)

- à accorder prioritairement ses subventions et réserve pour cela un crédit de 300 000 € correspondant à l'amélioration de 50 logements locatifs et de 36 000 € correspondant à l'amélioration de 24 logements de propriétaires occupants selon l'échéancier suivant :

	Propriétaires occupants (PO)	Propriétaires bailleurs (PB)
Année 2004	12 000 €	100 000 €
Année 2005	12 000 €	100 000 €
Année 2006	12 000 €	100 000 €

- à instruire en priorité et présenter les dossiers de demande de subventions à la plus proche séance de la Commission d'Amélioration de l'Habitat suivant leur dépôt ; les dossiers complémentaires éventuels bénéficient de la même priorité.

ARTICLE 5 : Modalités opérationnelles et taux de subvention de l'ANAH

Les règles générales arrêtées par le Conseil d'Administration de l'ANAH, sont complétées par les règles particulières ci-après :

5.1 - Recevabilité des dossiers

- Les dossiers ne sont recevables que s'ils traitent le problème de l'isolation acoustique des logements, les autres travaux ne pouvant être pris en compte qu'à cette seule condition.
- Pour être subventionnés par l'ANAH, les logements devront disposer des 3 éléments de confort (salle de bains, WC intérieur, chauffage). A défaut, les travaux de mise aux normes devront être réalisés conjointement aux travaux liés au "bruit".

5.2 - Logements conventionnés

1. Logements vacants ou occupés par des locataires aux ressources inférieures au plafond réglementaire :
 - Pour les logements pour lesquels le demandeur a passé convention avec l'Etat en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le taux de subvention est au plus de 35% du montant des travaux subventionnables, la Communauté d'agglomération apportant un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

- Sur la commune de Castres située en zone B "de Robien", l'ANAH apporte une subvention de 50% auquel il faut ajouter un complément de 5% de la Communauté d'agglomération. Par ailleurs, une prime de sortie de vacance de 3 000 € est attribuée lorsque la vacance est supérieure à 12 mois et que le montant de travaux est au minimum de 15 000 €.

2. Logements occupés par des locataires aux ressources supérieures au plafond réglementaire :

Dans le cas de logements occupés par des locataires aux ressources supérieures au plafond réglementaire, lesdits logements pourront être conventionnés mais le taux de subvention est ramené à 20%, la Communauté d'agglomération apportant un complément égal à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

5.3 - Primes pour les fenêtres individuelles

De par sa spécificité de « protection contre le bruit », cette opération continue de bénéficier des primes afférentes au remplacement des fenêtres (80 €) dans la mesure où celles-ci respectent la nouvelle réglementation technique définie par le Conseil d'Administration du 2 octobre 2003.

5.4 - Locaux autres qu'habitation

Ces locaux, pour être recevables, devront être situés en zone agglomérée et une partie du programme des logements produits devra être conventionnée, conformément à la décision d'accord de la C.A.H.

ARTICLE 6 : Suivi de l'opération

6.1 - Equipe opérationnelle

L'équipe opérationnelle sera chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération. Etant précisé qu'elle s'interdit de réaliser des tâches de maîtrise d'œuvre dans le cadre de cette opération, il lui sera confié les missions suivantes :

a) Mission d'information, de prospection et d'animation :

- l'information générale du public (par voie de presse, par courrier ou tout autre moyen approprié) et des différents intervenants (maîtres d'œuvre, artisans, professionnels de l'immobilier, banques...),
- la tenue régulière des permanences d'informations du public dans un local mis à disposition à cet effet par la collectivité sur le site d'opération,

- l'information des propriétaires et locataires : réglementation en vigueur, conditions d'attribution des subventions, teneur des engagements à contracter notamment dans le cadre du conventionnement,
- la recherche de propriétaires susceptibles d'engager des travaux de réhabilitation,
- la réalisation des études de faisabilité pour le compte des propriétaires intéressés : visite des lieux, proposition d'un programme de travaux, estimation des coûts et proposition de plans de financement,
- la participation régulière aux travaux de la C.D.A.H.

b) Mission d'assistance et de conseil aux collectivités locales :

- actions d'accompagnement : proposition et études de faisabilité,
- opérations « Façades » : proposition de périmètre, règlement et conditions d'attribution des aides,
- contribution à la mise en place d'un observatoire local de l'habitat.

c) Mission d'assistance et de conseil aux particuliers :

- contact avec le propriétaire, visite des lieux, étude(s) de faisabilité avec esquisses faisant apparaître les travaux, leur coût, leur rentabilité escomptée (aide et recette),
- montage du dossier de demande de subvention avec remise des imprimés, informations préliminaires sur la recevabilité et les engagements à contracter, conseils pour faire établir les pièces administratives et techniques nécessaires et, le cas échéant, vérification de ces pièces,
- dépôt des dossiers auprès des services concernés,
- aide à la constitution des dossiers du conventionnement : production des pièces nécessaires etc. ...
- rédaction des conventions.

6.2 - Indicateurs de résultats

Afin d'assurer le suivi et l'avancement de l'OPAH et de contrôler la réalisation des objectifs, plusieurs indicateurs serviront de référence :

- le nombre de logements traités contre les bruits routiers,
- le nombre de logements mis aux normes d'habitabilité,
- le nombre de logements conventionnés après travaux,
- le nombre de logements préalablement vacants,
- le type et la surface des logements réhabilités,
- les types de travaux engagés,
- les montants de travaux et de subvention,
- l'évolution des loyers,

- le profil des nouveaux locataires,
- l'état de réalisation des actions d'accompagnement.

Ces indicateurs figureront dans les rapports d'avancement annuels et le rapport final.

6.3 - Rapports d'avancement et rapport final

Des rapports annuels établis par l'équipe d'animation seront adressés par le Président de la Communauté d'agglomération au Préfet du Département, au Délégué de l'ANAH et aux Communes concernées ainsi que des rapports d'avancement intermédiaires transmis lors des commissions de coordination.

Un rapport fera le bilan de l'OPAH en fin de convention. Ce rapport final sera présenté dans l'année qui suit la fin de l'OPAH. Il rassemblera le maximum de données, notamment sur l'aspect qualitatif : bilan social, en termes de peuplement, attitudes et impressions des acteurs locaux, explications et critiques sur le fonctionnement de l'opération.

6.4 - Commission de coordination

Elle est présidée par le Président de la Communauté d'agglomération et réunit les différents services publics et organismes sociaux concernés par l'opération :

- Monsieur le Préfet du Tarn,
- Monsieur le Délégué de l'ANAH,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Le représentant du ou des organismes HLM concernés par l'OPAH,
- Le comité de suivi de la Communauté d'agglomération et les élus des communes concernées,
- Les représentants de la Caisse d'Allocations Familiales, de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale, du Service Départemental de l'Architecture, du CAUE, de la Chambre de Métiers, de l'ADIL, et tout autre service ou association qui en fera la demande.

La commission de coordination est chargée, au vu des informations et des bilans d'activité fournis par l'équipe opérationnelle, de résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'OPAH, et notamment d'en fixer les nouvelles orientations.

Elle se réunira aussi souvent que nécessaire et au moins trois fois par an (janvier, juin et octobre) sur l'initiative de l'un ou l'autre signataire de la présente convention.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années à dater de la signature.

Pour les dossiers parvenant au-delà de cette dernière date, les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

ARTICLE 8 : Résiliation et révision de la convention

A l'issue d'un an de fonctionnement de l'OPAH, une évaluation sera faite à partir des objectifs fixés.

Si ces derniers ne sont pas atteints, chacune des parties peut demander des mesures de redressement nécessaires ou résilier la présente convention. Les modifications à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Albi, le .

Pour la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet,
Le Président,

Jacques LIMOUZY

Pour l'Etat,
Représenté par le Préfet du Tarn,

Pour l'A.N.A.H.,
Le Directeur,

Serge CONTAT