



Convention OPAH-RU 2024 / 2029

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et
de Renouvellement Urbain sur les centres-villes de
Castres - Labruguière - Mazamet

Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

PROJET

La présente convention est établie :

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, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Pascal BUGIS,

L'**Etat**, représenté par M. le Préfet du Département du Tarn, M. Michel VILBOIS,

L'**Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra à Paris 75001, représenté par M. le Préfet du département du Tarn, Michel VILBOIS, délégué local, agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ci-après dénommée l'« ANAH »,

Et :

Action Logement Services Occitanie, représenté par M. François MAGNE, son Directeur régional,

Le **Groupe Midi Habitat** représenté par Mme Perrine MARCHIOLLI-LEPLANT, Directrice, dûment habilitée,

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1, L321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

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

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

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

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 1^{er} mars 2021,

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage de l'opération, en date du 24 juin 2024, approuvant et autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Tarn, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 avril 2024

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU en date du 11 juillet 2024 en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières :

Préambule

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

1.2 Périmètre et champs d’intervention

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 : Enjeux

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Article 3 : Volets d’action

3.1 Volet urbain

3.2 Volet foncier

3.3 Volet immobilier

3.4 Volet de lutte contre l’habitat indigne et très dégradé

3.5 Volet copropriétés en difficulté

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.7 Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat

3.8 Volet social

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.10 Volet économique et développement territorial

Article 4 : Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires

Article 5 : Financements des partenaires de l’opération

5.1 Financements de l’Agence Nationale de l’Habitat : Anah

5.1.1 Règles d’application

5.1.2 Montants prévisionnels

5.2 : Financements de la Communauté d’agglomération de Castres-Mazamet, maître d’ouvrage de l’opération

5.1.2 Règles d’application

5.2.2 Montants prévisionnels

Article 6 : Engagements complémentaires et financements des autres partenaires

6.1 Partenariat avec Action Logement Services

6.2 Modalités d’intervention de la SACICAP Midi Habitat

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 : conduite de l’opération

7.1 : Pilotage de l’opération

7.1.1 : Missions du maître d’ouvrage

7.1.2 : les instances de pilotage

7.2 : Suivi-animation de l’opération

7.2.1 : Equipe de suivi-animation

7.2.2 : le contenu des missions de suivi-animation

7.3 : Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 : Indicateurs de suivi des objectifs

7.3.2 : Bilan et évaluation finale

Chapitre VI : La communication du programme

Article 8 : Communication

Chapitre VII : Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 : Durée de la convention

Article 10 : Révision et/ou résiliation de la convention

Article 11 : Prorogation de la convention

Article 12 : Transmission de la convention

Annexes :

Annexe 1 : les périmètres d’intervention de l’OPAH-RU sur les 3 centres-villes

Annexe 2 : la liste des copropriétés pré-identifiées dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle (croisement des données et pré-repérage de terrain)

Annexe 3 : Le patrimoine de valeur architecturale dans les 3 communes urbaines

Annexe 4 : Les objectifs quantitatifs de l’OPAH-RU et les montants prévisionnels de l’Anah par année civile

Annexe 5 : arrêté portant agrément à la mission d’accompagnement du service public de la performance énergétique de l’habitat : Mon Accompagnateur Rénov’ de la Communauté d’agglomération de Castres-Mazamet

Annexe 6 : Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d’accompagnement du service public de la performance énergétique de l’habitat

Préambule :

Le contexte du territoire intercommunal

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (CACM) occupe un positionnement central au sein du territoire du SCOT d'Autan et de Cocagne. Cette situation se manifeste, à la fois, par sa structuration géographique et son poids démographique puisqu'elle concentre les deux tiers de la population du SCOT. De plus, elle forme un pôle d'emplois attractifs structurant le territoire et joue à ce titre un rôle économique moteur qui rayonne au-delà des limites communales administratives. Néanmoins, l'attractivité résidentielle n'est pas à la hauteur de ce poids économique. Depuis le début des années 1980, la croissance démographique s'effectue en marge du territoire. Confrontée à une stabilité de sa population, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet semble connaître, de nos jours, les prémices d'une croissance plus favorable mais qui se traduit par le vieillissement et le desserrement des ménages. Le départ des familles, des jeunes couples ou des catégories ayant des revenus confortables vers la périphérie crée des phénomènes de concurrence entre territoires limitrophes. La communauté de communes Sor et Agout, qui enregistre notamment une dynamique démographique plus favorable, joue ce rôle de report des ménages pour des logements plus adaptés à leur besoin. Fragilisé par le déclin des activités industrielles et une forte perte d'emplois locaux, le territoire intercommunal se compose d'un parc de logements anciens, individuels et fortement marqué par des situations de vétusté, de dégradation et de vacance.

Ces problématiques se généralisent dans les centres-villes des communes urbaines qui perdent leur attractivité au profit des périphéries qui correspondent mieux aux besoins en logements des ménages locaux et de leurs enfants.

Les trois communes urbaines de Castres, Labruguière et Mazamet regroupent près de 75% de la population du territoire intercommunal. Les centres-villes de Castres (+3.25%) et de Labruguière (+0.3%) enregistrent une augmentation globale du nombre d'habitants. À l'inverse, celui de Mazamet ne parvient pas à maintenir sa population (-1.51%). Une forte proportion de personnes seules se concentrent dans ces trois centres anciens, bien que Labruguière présente des profils de ménages plus familiaux. Il s'agit principalement de jeunes ménages, étudiants et actifs, pour les centres de Castres (61% ont moins de 45 ans) et de Labruguière (52% ont moins de 45 ans). La population est plus vieillissante dans le centre-ville de Mazamet (45.5% des ménages ont 60 ans et +). Ces cœurs historiques du territoire répondent, de nos jours, aux besoins en logements des ménages précaires dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté et dont les revenus médians sont largement inférieurs à la moyenne communale.

Par ailleurs, le parc de logement des trois centres anciens se compose en grande majorité de logements privés (83% à Castres, 92% à Labruguière et 95% à Mazamet). Le volume du parc social public est plus important pour le centre-ville de Castres (15%). Ces trois centralités ont des profils similaires présentant une part importante et majoritaire de locataires privés (58% à Castres, 37% à Labruguière et 40% à Mazamet), une part assez conséquente de logements vacants (environ un tiers pour chaque centre-ville) et peu de propriétaires occupants. Il s'agit d'un parc ancien, construit avant 1946, composé de petits logements (T1 et T2) et dont la problématique énergétique est assez prégnante puisqu'une forte proportion de logements sont en étiquettes énergétiques théoriques de type E, F ou G.

Ces logements énergivores appartiennent à des propriétaires âgés de plus de 65 ans qui ont acquis leur bien depuis plusieurs dizaines d'années et n'ont pas ou peu réalisés de travaux de réhabilitation énergétique depuis l'achat. La présence de logements privés potentiellement dégradés se révèle être plus importante dans ces centres urbains, avec 846 logements occupés susceptibles de nécessiter des travaux d'amélioration par des propriétaires pouvant être éligibles aux aides de l'Anah. Enfin, il existe un besoin d'accompagnement des copropriétés fragiles pour les centres-villes de Castres et de Mazamet.

Une volonté affirmée et continue d'améliorer les cœurs de ville

Pour préserver sa place de centre d'emplois du bassin de vie et être en capacité d'accueillir et de retenir durablement de nouveaux ménages actifs sur le territoire intercommunal, les politiques locales de l'habitat sont au cœur des préoccupations majeures. Approuvé le 1^{er} mars 2021 par délibération du Conseil communautaire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), cible prioritairement les interventions en faveur de la reconquête des cœurs de ville des communes urbaines qui nécessitent une attention particulière afin de redonner envie d'y vivre et de les fréquenter. En effet, malgré leur valeur patrimoniale, ces trois centres anciens sont devenus moins attractifs et souffrent d'un délaissement au profit des territoires péri-urbains. Les logements du centre-ville de Castres peuvent être perçus comme cumulant plusieurs types de handicaps tels que des problèmes d'accessibilité, de densité, le manque de stationnement, la circulation, le bruit, le défaut d'ensoleillement et d'éclairage. Les cœurs d'ilots sont également problématiques car ces espaces sont peu qualifiés et souvent dédiés au stationnement avec des conséquences sur le paysage et le cadre de vie. Ils sont caractérisés par un manque d'espaces extérieurs verts provoquant une perte d'attractivité et de qualité des logements. Cette absence d'espaces plantés et imperméables provoque la formation d'ilots de chaleurs urbains. Le cœur historique de Mazamet concentre aussi des problématiques de mobilité mais surtout d'habitat avec une offre de logements qui ne répond plus aux demandes actuelles. Au sein des quartiers anciens de Labruguière, les activités commerciales et les habitations sont abandonnées et la population restante vieillit et se paupérise.

C'est dans ce contexte que les élus locaux souhaitent instaurer une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet, qui succède à cinq programmes d'OPAH lancés sur le territoire depuis le début de la décennie 2000 : l'OPAH du Mazamétain (2000 – 2002), l'OPAH de protection contre les bruits routiers (2004-2006), l'OPAH communautaire de valorisation des bourgs ruraux (2005-2008), l'OPAH communautaire urbaine (2008-2013) et l'OPAH de l'Agglomération de Castres-Mazamet (2015-2020).

Rencontrant un vif succès qui s'est intensifié de par l'engouement des propriétaires privés à réaliser des travaux d'économies d'énergie ou de maintien à domicile, les deux dernières OPAH de droit commun ont été prolongées de deux années supplémentaires.

L'OPAH communautaire urbaine, lancée de 2008 à 2013 sur des périmètres précis à Aussillon, Castres, Labruguière et Mazamet a affiché des résultats positifs sur le territoire, malgré les difficultés auxquelles elle a été confrontée pendant cette période à la fois de récession économique mondiale et d'instabilité réglementaire de l'Anah. Ce programme a généré 2.7 millions d'euros de travaux, effectués pour les deux tiers par des entreprises du bassin de Castres-Mazamet, valorisant ainsi pendant 5 ans l'économie du sud du Tarn. 131 logements ont bénéficié des aides à l'amélioration de l'habitat (60% PO et 40% PB).

Un long travail de communication, relancé chaque année, a permis de sensibiliser les particuliers et les professionnels. Ainsi, le Pôle Habitat de la Communauté d'agglomération relayant l'information auprès des propriétaires et les accompagnant dans leur démarche de projet a renforcé son rôle opérationnel d'acteur reconnu en matière de l'amélioration du parc privé.

L'OPAH de l'Agglomération de Castres-Mazamet, qui s'est déroulée sur l'ensemble du territoire communautaire de 2015 à 2020 a généré près de 9,5 millions d'euros de travaux HT dont 67% a été subventionné grâce à la mobilisation du partenariat financier mis en place par le programme opérationnel. Il en a résulté un véritable impact sur l'économie locale avec près de 300 entreprises qui sont intervenues dans le cadre de ces chantiers dont 94% proviennent du bassin d'emploi Castres-Mazamet. 638 dossiers ont été déposés à l'Anah soit une moyenne de 130 dossiers par an. Les besoins se sont fait réellement ressentir sur le territoire pour les travaux d'économie d'énergie et de maintien à domicile, conduisant la collectivité à revoir chaque année à la hausse les objectifs et à prolonger l'opération de deux ans, afin d'absorber le stock de dossiers en cours. 80% des demandes de subvention ont été réalisées dans les communes urbaines.

Si ces deux précédents programmes d'aides à la réhabilitation des logements privés ont influé à la fois sur la qualité du parc de logements et sur l'artisanat local, ils n'ont toutefois pas eu d'incidences profondes sur les cœurs de ville qui perdent leur attractivité et leur dynamisme. C'est pourquoi, l'initiative publique doit désormais se focaliser sur les poches de fragilités situées en milieu urbain et confrontées à des situations d'insalubrité, de vétusté, de forte dégradation et de vacance.

Une action de concert avec les dispositifs de revitalisation du centre ancien

L'OPAH-RU n'est pas une action isolée et a d'autant plus de sens qu'elle s'inscrit dans un processus global de dynamisme et de renforcement de l'hypercentre des trois territoires.

Les mesures prises et mises en œuvre par les trois municipalités de Castres, Labruguière et Mazamet depuis quelques années soulignent également la volonté d'intervenir de façon significative sur les centres anciens pour enrayer un processus de fragilisation ou de déqualification. Les dispositifs d'aides à la restauration des façades dans des périmètres élargis de centres anciens sont portés, depuis les années 1980, par les municipalités castraise et mazamétaine et depuis 1996 par la Ville de Labruguière. Ils contribuent à la revalorisation de l'image des centres et au renforcement de l'attractivité des cœurs de ville pour un cadre de vie qualitatif. Les politiques de valorisation du patrimoine et du bâti ancien relancée par les dernières équipes municipales, à travers notamment les études d'AVAP, témoigne de l'engagement des communes en faveur de leurs secteurs de centralités. Par ailleurs, les réaménagements de l'espace public et de la voirie autour de la Place Soult en 2018-2020, la réhabilitation de l'aile Victor Hugo de l'ancien centre hospitalier, la modernisation du musée Goya ou encore la réalisation du pôle multimodal, comme porte d'entrée du centre-ville de Castres, sont les opérations les plus récentes permettant une meilleure habitabilité urbaine. La Ville de Mazamet a, quant à elle, préempté plusieurs immeubles du centre ainsi que des friches industrielles (*Pont de Caville, quartier de la Resse...*) en vue de les démolir ou de les réhabiliter. L'acquisition foncière par la ville a permis de valoriser et d'aérer le tissu urbain voire de le végétaliser pour créer des espaces qualitatifs.

La revalorisation de la cité médiévale de Labruguière par des recompositions et des modifications urbaines tendent à favoriser l'attractivité du cœur de ville. La requalification de la Place de l'Hôtel de Ville et de ses abords, les aménagements des berges du Thoré, le développement des liaisons douces contribuent à valoriser le patrimoine local et le cadre de vie.

Les communes de Castres et de Mazamet sont bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville (ACV) dont la convention cadre pluriannuelle a été signée le 28 septembre 2018. Sous l'égide de la Communauté d'agglomération, elles ont défini un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), matérialisé sous la forme d'un avenant signé le 24 février 2021, qui marque leur volonté de déployer des moyens spécifiques de reconquête des centres par des projets multithématiques (habitat, commerce, patrimoine, équipements, accessibilité...). De nombreux projets de restructuration et d'embellissement des espaces publics ont déjà été réalisés ces dernières années.

En complémentarité de cette dynamique et pour tendre vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville, les trois communes urbaines disposent, depuis le 1^{er} janvier 2022, du permis de louer approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 juin 2021. Cette mesure d'autorisation préalable à la mise en location s'applique sur des périmètres précis de centres anciens, qui épousent quasiment celui de l'ORT pour la Ville de Castres, qui se concentre autour de l'écusson et des boulevards à Labruguière et qui s'est élargi, depuis le 1^{er} juillet 2023, à Mazamet afin d'englober un plus grand nombre de logements. En lien étroit avec la CAF, cette action permet de lutter contre l'habitat indigne et insalubre.

Par ailleurs, la requalification des centres anciens de Labruguière et de Mazamet fait l'objet d'une attention particulière par la mise en place d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent sur certains secteurs. Un dispositif d'aide à la restauration des façades est porté par chacune des trois municipalités sur un périmètre restreint de centre-ville.

Le déploiement de ces programmes de valorisation et d'embellissement en centre ancien doit se conjuguer désormais avec des actions de requalification plus ciblées sur l'habitat privé des cœurs urbains. C'est pourquoi, la Communauté d'agglomération souhaite s'engager dans des actions ambitieuses et cohérentes en termes d'habitat privé ancien adaptés aux problématiques propres de son territoire. L'étude pré-opérationnelle, réalisée par le cabinet URBANIS, de février 2022 à octobre 2023, démontre que l'OPAH-RU est l'outil le plus adapté pour revaloriser les centres anciens de Castres, Labruguière et Mazamet.

A l'issue de ce constat, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, en tant que maître d'ouvrage, l'Etat, l'ANAH et les communes de Castres, Labruguière et Mazamet, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, ci-après dénommée : « OPAH-RU des centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet ».

Action Logement Services Occitanie et le Groupe Midi Habitat ont souhaité accompagner la collectivité dans cette opération.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Les cartographies des périmètres opérationnels de l'OPAH-RU retenus sur les communes de Castres, Labruguière et Mazamet sont présentés en annexe 1 de la convention.

L'étude pré-opérationnelle a défini des périmètres d'intervention restreints en cœur de ville qui concentrent des problématiques de bâti ancien, vacant et dégradé.

Pour Castres, il s'agit de l'écusson et de ses abords, élargi au nord, autour de l'avenue Lucien Coudert et de la rue Croix de Fournès. La commune de Labruguière superpose le périmètre d'OPAH-RU sur celui du permis de louer afin de concentrer les moyens uniquement dans l'écusson médiéval. A Mazamet, l'OPAH-RU suit également le nouveau périmètre du permis de louer applicable depuis le 1^{er} juillet 2023 et intègre les 3 copropriétés sous administration provisoire.

Ces plans de secteurs ont été validés par chacune des communes par courrier en date du 7 août 2023 pour Castres et du 5 octobre 2023 pour Labruguière et Mazamet.

Les secteurs d'intervention de ces 3 communes ouvrent droit à l'ensemble des aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU qui viennent conforter les dispositifs déjà existants.

Ces périmètres comprennent environ 2 950 immeubles appartenant au parc privé.

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 : Enjeux

L'OPAH-RU a pour ambition de traiter et de requalifier l'habitat dans les centres anciens de Castres, Labruguière et Mazamet qui concentrent des secteurs de vacance, d'insalubrité et de dysfonctionnements urbains ou sociaux les plus complexes. Elle doit aussi s'attacher à apporter des réponses adaptées aux problématiques spécifiques du tissu urbain local, en cohérence avec les priorités de l'Anah. Elle permet d'enclencher des initiatives privées de réhabilitation du bâti, allant de l'incitation à la contrainte jusqu'à l'intervention publique coercitive.

Ce programme s'inscrit dans une stratégie de développement du territoire qui vise plusieurs enjeux :

➤ ***Enjeu 1 : Poursuivre et intensifier la requalification urbaine des trois centres anciens en luttant contre l'habitat vacant et dégradé***

Le programme d'OPAH-RU s'articulera avec les autres procédures contractuelles déjà en place sur le territoire (Action Cœur de Ville, convention cadre centres bourgs, opérations façades, AVAP, le permis de louer...) et suivra la même logique de requalification du parc privé pour valoriser l'image des centres et renforcer l'attractivité générale du territoire intercommunal.

Les trois centres historiques connaissent des situations de vacance de longue durée causées par des commerces en RDC (accessibilité ou nuisances), l'obsolescence du bâti, l'inadaptation au confort de vie actuel (besoins en travaux et logements ne répondant plus aux besoins actuels) ou des situations de blocage juridique (indivision, héritage). Cette vacance d'ordre structurelle préoccupe les élus car elle nécessite des opérations lourdes et coûteuses. Il y a donc un enjeu à soutenir, par un financement multi partenarial, les projets les plus complexes pour permettre la remise sur le marché de logements de qualité et adaptés aux attentes des ménages.

L'OPAH-RU vise donc à encourager les travaux de mises aux normes ou de mise en sécurité de ce parc de logements dépréciés qui nécessite bien souvent des opérations de réhabilitation globale. Les mesures de lutte contre l'habitat dégradé s'inscriront dans le cadre d'un partenariat local, associant l'ensemble des intervenants compétents afin de détecter les situations les plus préoccupantes et d'intervenir de manière prioritaire sur les logements occupés.

Pour une amélioration générale du parc de logement en mauvais état, il convient d'accompagner financièrement et techniquement la réalisation des travaux.

➤ ***Enjeu 2 : Rééquilibrer et favoriser le dynamisme du marché immobilier local***

L'attrait pour les villes moyennes et la proximité du territoire avec la métropole toulousaine, renforcé par le projet autoroutier, sont une aubaine pour relancer la croissance du marché. De ce fait, le territoire intercommunal pourrait subir une pénurie de biens à vendre dans les années à venir. Il y a pourtant un besoin pour tout type de logements (maisons et appartements). Les caractéristiques des logements de l'écusson à Castres produisent une rotation très forte des habitants et une faible accession à la propriété. Aussi, le déséquilibre entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants n'incite pas à la rénovation de l'habitat.

Dans l'optique d'attirer de nouveaux ménages et de diversifier la structure de la population accédant à la propriété en centre-ville en vue d'y vivre et de l'occuper, il convient de rééquilibrer l'offre des centres anciens en développant des produits concurrentiels à l'étalement urbain, en anticipant les mutations foncières pour produire une offre de logements de qualité adaptés aux attentes des ménages et à loyers maîtrisés.

L'OPAH-RU a pour ambition de maintenir la population en place en améliorant les conditions d'habitat par la réduction des consommations énergétiques et de ce fait du « coût d'habiter » pour les plus modestes. Dans un territoire marqué par le vieillissement des ménages, cette opération encouragera aussi les travaux d'adaptation des logements face à une situation de handicap ou de perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

➤ *Enjeu 3 : Valoriser le caractère patrimonial et architectural des immeubles pour une nouvelle attractivité résidentielle*

Les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet subissent des pertes importantes d'habitants et souffrent d'une relative désaffection, qui touche aussi bien l'offre commerciale que résidentielle. A travers les différents PLH, les élus affichent l'ambition de renforcer et de maintenir un niveau d'attractivité suffisant dans les centralités urbaines, pour redonner envie d'y vivre et de les fréquenter. L'amélioration du cadre de vie des habitants restructurera l'image du territoire et le paysage urbain. Les services en charge du patrimoine et/ou l'ABF seront associés aux projets de rénovation privées et notamment au traitement du bâti ancien dégradé à fort enjeu patrimonial.

La qualité architecturale des centres anciens appelle à une attention particulière de préservation du patrimoine. L'un des enjeux du programme d'OPAH-RU réside dans la réhabilitation de logements dans le respect des spécificités du bâti ancien et de ses contraintes d'habitabilité, tout en permettant de répondre aux critères de confort actuels en matière de volume, d'éclairage des pièces, de performance énergétique et de présence d'espaces extérieurs. Il s'agit de conjuguer la mise en valeur et la protection du patrimoine avec les modes de vie contemporains pour une qualité résidentielle et durable.

➤ *Enjeu 4 : Accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées du territoire*

La prévention et le traitement des copropriétés est un axe important des politiques publiques de l'habitat et constituent une problématique spécifique des centres anciens.

Le parc de copropriétés du territoire se compose majoritairement de petites unités, regroupant un maximum de 6 logements, principalement du T1 ou T2 et à dominante locative. Certaines copropriétés sont confrontées à des problématiques d'organisation ou de gestion et se trouvent en difficultés lorsqu'il s'agit d'engager des travaux de rénovation. La défaillance d'un copropriétaire suffit parfois à remettre en question la concrétisation des projets.

Il est important de pouvoir les accompagner au plus tôt afin de prévenir de la dégradation du bâti, pouvant mener à des situations de péril ou d'insalubrité.

CHAPITRE III - DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

- Des actions incitatives permettant d'encourager la réalisation de travaux de réhabilitation qualitatifs, dans le but de produire des logements sains et économes en énergie, avec la mobilisation d'aides financières
- Des actions coercitives permettant d'articuler des dispositifs de sorties d'insalubrité, de péril, incluant l'obligation de faire des travaux (de type déclaration d'utilité publique travaux [DUP], traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière [THIRORI], opération de restauration immobilière [ORI] ou résorption de l'habitat indigne [RHI])
- Des actions curatives à travers d'éventuels réaménagements du tissu urbain dégradé des îlots stratégiques dans le cadre de projets urbains intégrés.

Les enjeux identifiés peuvent se décliner selon les volets d'actions décrits ci-après :

Article 3 : Les volets d'actions

3.1 : Volet urbain

3.1.1 : Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans la dynamique du plan d'actions défini dans le programme national Action Cœur de Ville qui, depuis son lancement en 2018, porte une ambition forte à la requalification des centres anciens de Castres et de Mazamet. La reconquête de l'habitat dans les centralités urbaines est un objectif majeur qui doit permettre de promouvoir une offre de logements modernisée répondant aux exigences contemporaines et alternatives à l'habitat individuel périphérique. L'OPAH-RU constitue donc l'une des actions stratégiques de l'Axe 1 de la convention cadre Action Cœur de Ville intitulé « *de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat* ». L'avenant de prolongation, sur la période 2023-2026, poursuit le soutien au développement de l'attractivité des villes moyennes en les accompagnant notamment aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

A Labruguière, l'OPAH-RU constitue la continuité du contrat cadre « Bourgs Centres » qui a permis de formaliser des partenariats, de manière pluriannuelle, pour conduire des projets de développement et de requalification du centre urbain.

La valorisation et l'aménagement de l'espace public nécessitent une cohérence d'ensemble. Les nouveaux parkings souterrains ont résorbé le stationnement du centre-ville de Castres. Les réaménagements de l'espace public et de la voirie autour de la Place Sault à Castres et aux abords du quai de l'Arnette ou de la Place Gambetta à Mazamet sont très appréciés car ils laissent une plus grande place au piéton et se traduisent par des aérations du tissu urbain. Chaque commune s'est également engagée dans une politique de valorisation de son patrimoine urbain en instaurant sur son territoire ou sur des périmètres précis, un dispositif d'aides à la restauration des façades pour créer un effet d'entraînement auprès des propriétaires privés.

Sur le Mazamétain, les axes structurants d'entrée de ville nécessitent des requalifications afin d'être mieux identifiés et inciter les déplacements vers le centre. Les coutures des connexions avec la ville voisine d'Aussillon doivent également permettre d'assurer une homogénéité et une cohérence dans la structure bâtie continue existante. Pour favoriser l'attractivité en cœur de ville, les élus de Labruguière prévoient de poursuivre le réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville, la requalification de la rue Jean Jaurès et envisagent de redessiner le Boulevard de la République.

De manière plus globale, les trois communes mènent des stratégies de développement et de valorisation de leur cœur de ville en visant plusieurs leviers d'actions :

- Accompagner des projets d'habitat ancien par la requalification de l'espace public pour renforcer l'attractivité résidentielle et attirer de nouvelles populations en centre-ville
- Améliorer l'accessibilité en encourageant l'emprunt des cheminements piétonniers, en permettant l'usage du vélo et un partage des espaces de circulation équilibré avec les autres modes de déplacement, en sécurisant les circulations en venelles et en gérant le stationnement par la végétalisation des axes
- Préserver et entretenir le patrimoine urbain architectural et paysager
- Redynamiser l'offre d'activités commerciales et enrayer la vacance

La formalisation d'un partenariat financier autour d'Action Cœur de Ville et du contrat cadre Bourgs Centres permettent aux trois communes urbaines d'envisager, sur la période 2023-2026, des projets qualitatifs et ambitieux sur l'espace public, tels que :

- à Castres, l'aménagement des berges Vittoz-Empare en un point d'accès piétonnier et de mobilité douce entre le quartier de Lameilhé et le centre-ville, la destruction et le réaménagement de la friche SNCF de la Rotonde qui constitue une réserve foncière importante et une entrée de ville, le réaménagement de la friche de la faïencerie qui présente des signes de vétusté importants et la reconversion du collège des Cèdres par la mise en œuvre d'un projet permettant de préserver le patrimoine par l'introduction de nouveaux usages adaptés au site.

- à Mazamet, la réorganisation du parking et de l'espace public rue des casernes et Place du 8 mai permettra de végétaliser cette espace situé en cœur de ville, de renforcer la trame verte et bleu en ville et de participer à la lutte contre les ilots de chaleur pour améliorer le cadre de vie.

- à Labruguière, la requalification des espaces publics autour de la Place de l'Hôtel de Ville, la voirie des boulevards et l'esplanade de la Méjane

3.1.2 : Objectifs et indicateurs de suivi

Il conviendra de coordonner les actions d'aménagement et de projets urbains des communes avec l'OPAH-RU afin d'accompagner la requalification du bâti des centres anciens. Tout au long de la durée du programme, le chef de projet de l'OPAH-RU suivra ces projets en transversalité avec les chefs de projets Action Cœur de Ville et les services dédiés des communes.

Les indicateurs de suivi du volet urbain :

L'équipe d'animation se tiendra informée chaque année de l'état d'avancement et des diverses actions d'aménagements urbains réalisés à l'initiative des trois communes afin d'analyser les différents secteurs ou rues requalifiés en lien avec les projets de réhabilitation des logements privés.

3.2 : Volet foncier

3.2.1 : Descriptif du dispositif :

En parallèle de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, l'OPAH-RU sera l'occasion de mettre en place une cellule de veille foncière renforcée sur les périmètres opérationnels pour cerner les dynamiques en cours dans les trois centres-villes.

Sur la base du SIG de la Communauté d'agglomération, le suivi régulier des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) permettra de statuer sur l'intérêt stratégique de préempter les biens vendus et le cas échéant les communes pourront utiliser leur droit de préemption urbain afin de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti peu qualitatif et de s'engager vers une revalorisation durable du centre-ville.

En lien avec les communes, la Communauté d'agglomération adressera un courrier aux nouveaux acquéreurs les informant des aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.

La stratégie opérationnelle sera envisagée en deux temps :

- Un mode incitatif par l'attribution de subventions majorées :

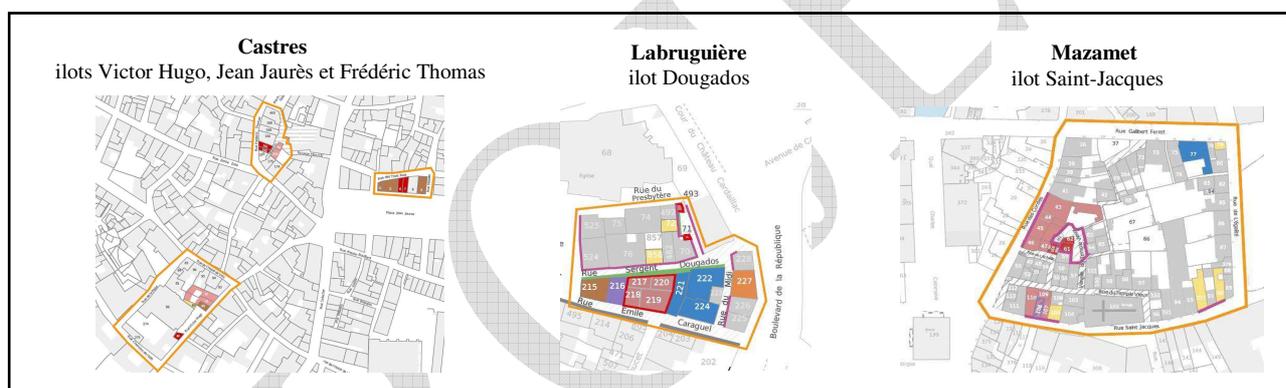
L'équipe opérationnelle mettra en œuvre une animation proactive auprès des porteurs de projets afin de mobiliser tous les leviers incitatifs du dispositif pour engager des réhabilitations durables des biens privés.

- Un mode coercitif par des procédures spécifiques de lutte contre l'habitat indigne ou de maîtrise foncière :

Dans le cas de situations complexes sur des immeubles dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre d'un projet urbain, le recours à l'acquisition publique permettra de curer, fusionner ou recomposer le parcellaire pour du recyclage foncier et sera la solution pour mener à bien un programme de travaux de revalorisation.

Ces réhabilitations devront veiller à maîtriser les coûts des travaux réalisés afin notamment d'assurer leur rentabilité et d'attirer des investisseurs ou des accédants potentiels. Elles devront aussi veiller au développement d'une offre de logement diversifiée en terme de taille de logements (préférable de faire des T3/T4) et de type de produits (accession, location).

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des secteurs à enjeux ont été identifiés au sein des trois centres anciens :



Le croisement des données cadastrales avec un travail de terrain approfondi et des entretiens auprès de différents acteurs ont permis de classer le bâti selon des critères de dégradation, d'identifier les problématiques et de définir des stratégies d'intervention prioritaires.

Ces îlots ou immeubles pré-sélectionnés présentent une importante dégradation de l'état du bâti, de la vacance structurelle, parfois des propriétés EPFL (îlots de Castres) et des espaces publics stratégiques de proximité. Il convient de les intégrer dans une vision d'ensemble, liant problématiques habitat, foncière et urbaine.

A **Castres**, 8 îlots ont été identifiés dont 3 sont prioritaires car ils présentent une importante dégradation de l'état du bâti, une vacance structurelle et des espaces publics peu qualitatifs. Il s'agit des îlots suivants :

L'îlot Frédéric Thomas qui longe deux axes importants du centre-ville de Castres est marqué par des façades et des bâtiments dégradés donnant sur le passage Henri IV et la placette. Ce secteur nécessite d'être requalifié car il présente des problématiques de sécurité, de luminosité et d'étroitesse. Les rez-de-chaussée sont principalement occupés par des commerces en activités et les étages sont principalement occupés par des locataires privés. La vacance n'est pas très importante mais se concentre au niveau du passage Henri VI.

L'îlot Jean Jaurès est très visible depuis l'espace urbain car il donne sur la place centrale de la Ville. Les façades sont très dégradées et ont perdu leur harmonie architecturale. La vacance est importante dans les étages en raison de dégradations intérieures et de la commercialisation des rez-de chaussées.

L'îlot Victor Hugo se situe sur l'un des axes structurant et commercial de la Ville. Il se caractérise par une hétérogénéité de l'occupation des RDC avec des commerces vacants et en activité, des garages et quelques logements occupés. La vacance se regroupe majoritairement rue Victor Hugo en raison de la dégradation très importante de 5 parcelles.

A **Mazamet**, 3 secteurs dégradés ont été identifiés car situés aux abords de projets de requalification urbaine et de réaménagement de l'espace public. **L'îlot Saint Jacques**, constitué de 87 parcelles, a été retenu en priorité. Il se caractérise par la présence d'un cœur vert avec de grandes parcelles végétales pour des habitations en centre ancien et des venelles desservant un tissu urbain dense. Ce cœur d'îlot est un atout pour le centre-ville et il est donc souhaitable de le protéger et de le mettre en valeur.

Pour la commune de **Labruguière**, deux îlots ont été étudiés. L'enjeu prioritaire de la commune est de retrouver une qualité d'habiter dans le centre ancien. Il y a très peu de possibilités de démolition des bâtiments. **L'îlot Dougados** (27 parcelles), en plein cœur de l'écusson de Labruguière, présente des caractéristiques urbaines médiévales avec des rues étroites et sinueuses. En tant qu'entrée de ville menant directement sur la Place de l'Hôtel de Ville, la rue Sergent Dougados est très peu qualitative du fait de son état et du passage très fréquent des automobiles. Malgré sa qualité patrimoniale, l'habitat est ancien, étroit, peu lumineux et sans espace extérieur. Cette situation mène à de la vacance et de gros besoins en rénovation.

La volonté d'intervenir sur les centres-villes est bien réelle pour les communes qui ont chacune hiérarchisée ces secteurs et sous-secteurs prioritaires dans le but de :

- Traiter les situations d'habitat dégradé et prioritairement vacantes
- Privilégier la création de logements qualitatifs avec des espaces extérieurs
- Accompagner ces projets d'habitat par la requalification de l'espace public
- Encourager le nettoyage et l'entretien des façades lorsqu'un projet de réhabilitation complet n'est pas nécessaire
- Définir des actions prioritaires qui nécessitent une intervention publique
- Questionner l'occupation des rez-de-chaussée

Afin d'aboutir à une requalification durable d'un secteur dégradé, les communes se substitueront à l'initiative privée et mobiliseront des financements publics leur permettant la maîtrise foncière sur des immeubles stratégiques constituant des verrues dans le paysage urbain ou qui n'ont fait l'objet d'aucune réhabilitation depuis de nombreuses années.

A ce titre, les îlots prioritaires identifiés ci-après feront l'objet d'études approfondies sur les immeubles dégradés pour mieux cibler ceux qui nécessiteraient la mise en place d'une future action foncière, telles que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou les opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI). Ces études prendront la forme d'études de faisabilité RHI-THIRORI.

3.2.2 : Objectifs et indicateurs de suivi :

Le volet foncier a pour but d'intervenir sur les dysfonctionnements liés au bâti et/ou aux statuts de propriété foncière, qui se traduisent le plus souvent par une situation de vacance voire d'abandon.

Une ORI pourra être lancée sur les immeubles ciblés dans les secteurs prioritaires après une année d'animation de l'OPAH-RU, cela permettra d'évaluer la volonté et la capacité des propriétaires des immeubles prioritaires à réaliser des travaux. Dans le cas de propriétaires désintéressés de l'entretien de leurs biens, en incapacité de prendre en charge l'opération (âge, charge affective du bâtiment, coûts financiers démesurés...) ou par manque d'intérêt (rendement locatif du pied d'immeuble commercial suffisant), la collectivité pourra ainsi intégrer ces biens dégradés vacants à une procédure d'ORI.

Les critères de choix des immeubles en ORI seront les suivants : stratégie de l'immeuble au regard du projet urbain, état du bâti et des parties communes, avancement des projets et état des négociations, dureté immobilière (monopropriété, indivision, etc.), présence de logements indécents et de loyers élevés, gestion et fonctionnement.

Les études d'éligibilité RHI-THIRORI permettront de proposer une stratégie d'intervention sur chaque secteur et de la mettre en perspective avec les dispositifs d'aides de l'ANAH. Après validation, un dossier d'éligibilité par commune, reprenant l'ensemble des îlots et immeubles identifiés, sera réalisé.

Les indicateurs de suivi du volet foncier :

- l'état d'avancement des études d'îlots et le nombre d'immeuble traités par îlot prioritaire
- les procédures et les stratégies d'intervention à l'immeuble : nombre de préemption réalisé par la collectivité

3.3 : Volet immobilier

3.3.1 : Descriptif du dispositif :

Le territoire de Castres-Mazamet se caractérise par un marché immobilier peu tendu et une production neuve au ralenti. L'accession individuelle reste majoritaire avec plus de 6 logements sur 10 habités par leur propriétaire. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lot à bâtir. Compte tenu de l'absence de promotion immobilière sur l'agglomération, les constructions se réalisent en périphérie des zones urbaines au détriment des bourgs et des centres-villes. Le marché de la revente ne répond pas toujours aux attentes des ménages. Si le volume des ventes est en évolution depuis une dizaine d'années dans les trois communes, il reste faible dans les centres. Le marché locatif privé est réduit mais dispose de loyers attractifs.

Les trois centres se caractérisent par un parc de logements dégradés qui ne répond plus aux besoins actuels. De ce fait, ils sont marqués par des phénomènes de dépeuplement et des problématiques de vacance structurelle, d'indignité et de grande précarité. Les cœurs d'îlots sont peu qualifiés, dédiés au stationnement avec des conséquences sur le paysage et le cadre de vie. L'absence d'espaces verts et imperméables provoquant des îlots de chaleur urbain génère une perte d'attractivité et de qualité des logements.

Dans certains secteurs, la vacance commerciale est assez prégnante car les locaux ne sont pas adaptés aux usages commerciaux et ne sont pas conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité. En lien avec la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville, l'OPAH-RU amènera à réfléchir à de nouvelles fonctionnalités que pourraient recouvrir ces espaces à l'occasion d'opérations immobilières ou de projets d'aménagement.

Toutefois, en dépit d'un tissu urbain dense générateur de contraintes en termes d'accessibilité, de stationnement, de bruit, d'éclairage... les périmètres des centres anciens constituent des lieux privilégiés tant pour des primo-accédants recherchant la qualité et le charme de l'ancien, que pour des locataires désireux de bénéficier de la proximité des services et commerces centraux (profil plutôt tournés vers les personnes âgées et/ou personnes vivant seules et les jeunes).

Ainsi, il s'agira au travers de l'OPAH-RU, d'encourager cette dynamique pour adapter le tissu ancien aux modes de vie modernes. La requalification du bâti s'intégrera à une réflexion sur le réaménagement des logements pour répondre aux évolutions sociodémographiques de la population du territoire (augmentation de la part des petits ménages, vieillissement de la population...). Il conviendra donc de repenser le fonctionnement de certains immeubles, de recréer des surfaces habitables au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux avec des accès indépendants et de contribuer à la mise sur le marché de nouveaux logements locatifs abordables.

Afin de répondre aux besoins du territoire et aux objectifs de la loi SRU, l'OPAH-RU soutiendra le conventionnement des logements (Loc 2 et Loc 3) mais n'écartera pas le conventionnement intermédiaire (Loc 1), notamment dans le centre-ville de Castres, afin de ne pas empêcher des projets de réhabilitation de logements locatifs. Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, personnes physiques, le conventionnement ne sera pas obligatoire dans le cadre d'une subvention au titre de Ma Prime Rénov' parcours accompagné. Un travail partenarial de communication devra être engagé durant toute la durée de l'OPAH-RU avec les partenaires et les professionnels de l'immobilier afin de promouvoir l'ensemble des aides mobilisables en centre ancien ainsi que les dispositifs fiscaux spécifiques mobilisables.

L'OPAH-RU s'attachera à répondre à la nécessité de reconquérir le parc de logements vacants en centre ancien des pôles principaux du territoire et à permettre leur rénovation voire leur adaptation, notamment face aux enjeux de renouvellement urbain et de baisse de la consommation foncière. En parallèle des aides aux travaux pour la réhabilitation de logements subventionnés par l'Anah au titre de l'OPAH-RU, des aides spécifiques de la collectivité seront proposées aux propriétaires privés. La prime de sortie de vacance de 3 500 € permettra d'inciter la réhabilitation de logement vacant de + de 5 ans en vue d'une location. Pour les propriétaires occupants, la bonification de prêt consolidera un projet d'accession en centre ancien.

C'est ainsi qu'elle contribuera à :

- encourager les mises aux normes d'habitabilité des logements vacants afin de les remettre sur le marché,
- favoriser l'accession à la propriété en centre ancien,
- fluidifier les parcours résidentiels en privilégiant le maintien des ménages locaux et l'accueil de nouveaux actifs aux profils diversifiés,
- requalifier le bâti patrimonial pour revaloriser l'image des centres anciens

3.3.2 : Objectifs et indicateurs de suivi :

Le volet immobilier permettra d'instaurer des actions complémentaires spécifiques pour la requalification des centres anciens des trois communes.

En parallèle des aides aux travaux pour la réhabilitation de logements subventionnés par l'Anah, la Communauté d'agglomération interviendra dans la lutte contre la vacance en proposant une prime de "sortie de vacance" telle qu'indiquée dans le PLH (action n°3) d'un montant de 3 500 € pour un volume maximum de 10 logements locatifs par an. Elle complètera ses interventions en favorisant l'accession à la propriété dans les centres anciens par la bonification de prêt d'un montant maximum de 8 000 € pour un volume maximum de 4 logements acquis par des propriétaires occupants.

Par ailleurs, dans le but de favoriser la réhabilitation de l'habitat et de veiller à la qualité de l'offre locative privé proposée, les trois centres anciens de Castres, Labruguière et Mazamet relèvent du dispositif du permis de louer depuis le 1^{er} janvier 2022. Un travail de veille et de suivi des dossiers sera envisagé en transversalité avec les instructeurs des permis de louer dans les communes. Les propriétaires de logements ne répondant pas aux conditions de décence et d'habitabilité pourront être redirigés vers l'opérateur d'OPAH-RU pour un accompagnement dans le projet de travaux et une éventuelle mobilisation des subventions.

A noter également que la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) pourront être mobilisés dans chaque îlot. Ces dispositifs, applicables en secteur ORT et en OPAH-RU, permettront de relancer une dynamique immobilière et de professionnaliser des projets de réhabilitation complexes, en sécurisant l'intervention des opérateurs publics ou privés (bailleur social, EPF local, SEM, concessionnaires d'aménagement, promoteurs privés...).

Le bénéficiaire pourra acquérir un bien vacant ou dégradé et réaliser les travaux de réhabilitation d'un immeuble entier, puis :

- mettre en vente les logements rénovés sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants et locataires futurs (VIR)
- mettre en location les logements rénovés pendant 9 ans à loyer conventionné, puis les revendre (DIIF).

	Année 1 sept 2024 – août 2025	Année 2 sept 2025 – août 2026	Année 3 sept 2026 – août 2027	Année 4 Sept 2027 – août 2028	Année 5 Sept 2028 – août 2029	TOTAL
Objectifs PB nombre de logements rénovés	8	13	18	18	18	75
Loc 1 (loyer intermédiaire)	2	3	4	4	4	17
Loc 2 (loyer conventionné social)	4	5	7	7	7	30
Loc 3 (loyer conventionné très social)	0	2	3	3	3	11

Les indicateurs de suivi du volet immobilier :

- Nombre, localisation et type de contacts établis
- Nombre de visites réalisés
- Nombre de dossiers abandonnés et le cas échéant leurs raisons
- Ventilation des logements améliorés par type de propriétaires
- Nombres de mutations réalisées : caractéristiques des logements et profil des acquéreurs
- Nombre et les caractéristiques des nouveaux accédants à la propriété en centre ancien

- Nombre de conventionnement avec ou sans travaux et type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre et typologies des logements vacants remis sur le marché et éventuelles restructurations (fusion ou division)
- Coût des réhabilitations des logements
- Caractéristiques des logements créés ou réhabilités
- Nombre de primes de sorties de vacance
- Suivi des bonifications de prêts
- Nombre d'opération accompagnées en VIR ou DIFF

3.4 : Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 : Descriptif du dispositif

Le parc de logements anciens constitue des poches fragiles importantes, souvent difficiles à traiter car elles recèlent des biens d'habitat indigne et très dégradés. L'OPAH-RU contribuera à résoudre des situations d'insalubrité, de péril, d'indécence ou de manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des logements occupés ou considérés comme très dégradés.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a permis d'identifier environ un tiers du parc privé potentiellement indigne dans les centres anciens des 3 communes. D'après le croisement des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages (propriétaires potentiellement éligibles aux aides de l'Anah), on dénombre :

- 609 logements dans le centre-ville à Castres
- 64 logements dans l'écusson de Labruguière,
- 173 dans le centre-ancien de Mazamet

En parallèle, 82 signalements ont été recensés sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : 41 à Castres, 3 à Labruguière, 28 à Mazamet (et 10 sur les autres communes) sur la période 2022 et 2023.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, l'opérateur devra inciter les propriétaires, dans la mesure du possible, à réaliser des travaux de mise en conformité des logements en mobilisant les aides de l'OPAH-RU afin que ces logements soient réhabilités selon les modalités définies dans les programmes d'actions, notamment en ce qui concerne le respect du niveau de performance énergétique minimum après travaux. Le cas échéant, il sera préconisé la mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire. Un lien étroit se formalisera donc d'une part, avec les services communaux pour le repérage des logements indignes ou insalubres, le suivi des signalements et la mise en place des procédures relevant des pouvoirs de police du Maire. D'autre part, un fort partenariat sera instauré avec le PDLHI du Tarn et l'ensemble des acteurs actifs à cette démarche : la CAF, l'ARS, l'Adil 81, la MSA, les services techniques ou les CCAS des communes concernées, le SCHS de Castres ou les différents services disposant des compétences relatives à l'hygiène, la prévention des risques et l'habitat.

Les situations de logements potentiellement indignes impliquent un accompagnement administratif, technique, juridique et social renforcé du propriétaire et des occupants. Elles nécessiteront plusieurs visites de l'opérateur, qui sera accompagné le cas échéant des travailleurs sociaux en fonction de la situation repérée. Cette proximité sera systématiquement recherchée afin d'orienter les ménages et d'assurer le financement du projet. Il s'agira notamment de trouver des solutions financières et opérationnelles adaptées.

Un diagnostic complet sera réalisé afin d'identifier la situation du logement et de ses occupants :

- rapport d'analyse de la situation de dégradation de l'habitat
- évaluation énergétique avant travaux et projection selon le projet envisagé : établissement de scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ou d'insalubrité
- assistance dans l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement : appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, informations complémentaires sur le projet
- aide à la mobilisation des aides financières selon les différents critères d'éligibilité
- suivi des procédures, médiation propriétaires/locataires, organisation hébergement/relogement
- appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements, accompagnement au retour dans le logement

3.4.2 : Objectifs et indicateurs de suivi :

Les propriétaires concernés par un habitat insalubre, très dégradé ou vétuste constituent une cible particulière et prioritaire car ils cumulent des difficultés liées au bâti et des difficultés sociales. Les ménages occupants ces logements ont besoin d'un accompagnement social fort et renforcé par une présence de terrain de proximité. L'animateur de l'OPAH-RU sera reconnu comme l'interlocuteur principal à contacter dès lors qu'une suspicion d'indignité sera repérée dans les périmètres de centres anciens.

Le volet de lutte contre l'habitat indigne de l'OPAH-RU permettra de mobiliser plusieurs leviers d'actions. Une animation renforcée passera par le biais d'une communication auprès des propriétaires de logements vacants ou de biens classés en catégorie cadastrale 7 et 8 ainsi qu'aux nouveaux acquéreurs du centre ancien. Un courrier spécifique sur le volet LHI et la mise en place des aides de l'OPAH-RU sera adressé aux propriétaires afin de les sensibiliser et les inciter à la réalisation de travaux de rénovation de biens dégradés.

Par ailleurs, pour suivre l'ensemble des situations qui relèvent de cette thématique, des comités techniques LHI seront organisés, autant que de besoin et à minima une à 2 fois par an, au cours de la phase opérationnelle, pour trouver des solutions d'accompagnement pour les ménages résidants dans des logements indignes ou dégradés. Composés des personnes ressources locales (partenaires, élus, techniciens, assistantes sociales, aides à domicile...), l'animation de ces groupes de travail permettra de repérer, d'identifier, de relayer l'information et de qualifier l'existence de situations potentielles d'insalubrité ou de dégradation.

L'OPAH-RU permettra de mobiliser des financements importants grâce à un partenariat d'acteurs financiers afin de résorber les situations les plus préoccupantes. Les subventions de l'Anah se cumuleront aux aides majorées de la Communauté d'agglomération et d'autres partenaires selon la complexité des cas traités et l'éligibilité des propriétaires (la fondation Abbé Pierre, Midi Habitat, ...).

	Année 1 sept 2024 – aout 2025	Année 2 sept 2025 – aout 2026	Année 3 sept 2026 – aout 2027	Année 4 Sept 2027 – aout 2028	Année 5 Sept 2028 – aout 2029	TOTAL
Objectifs PO	3	4	6	6	6	25
Objectifs PB	6	10	13	13	13	55

Les indicateurs de suivi du volet de lutte contre l’habitat indigne et très dégradé :

- la source et le nombre des signalements de mal logement identifiés dans le périmètre d’OPAH-RU
- le nombre et la nature des procédures engagées durant l’OPAH-RU (arrêtés d’insalubrité, de péril...)
- le nombre d’injonctions de travaux à réaliser suite à la constatations d’infraction au RSD
- le nombre de permis de louer réalisé dans le périmètre de l’OPAH-RU
- le nombre de visites de logements indignes ou non décentes effectuées
- le nombre et la nature des dossiers subventionnés
- les caractéristiques des occupants et les problématiques de logements
- le type et les coûts des travaux par logement
- le montant global et le coût moyen des aides publiques octroyées par logement
- le nombre de relogement temporaires ou définitifs réalisés
- la durée de traitement des dossiers

3.5 : Volet copropriétés en difficulté

3.5.1 : Descriptif du dispositif

L’étude pré-opérationnelle a permis d’identifier la présence de copropriétés fragiles dans les centres-villes de Castres et de Mazamet. Il s’agit de petites unités regroupant un maximum de 6 logements, principalement de petites tailles (T1 ou T2) et à dominante locative. Ces copropriétés sont issues du bâti ancien et se caractérisent par une part importante de logements vacants.

Le croisement de plusieurs fichiers (DVF, MAJIC, Registre des copropriétés...) et le travail de terrain avec visites des parties communes ont permis de définir un indice de vulnérabilité pour chacune des copropriétés : 109 copropriétés à Castres et 15 copropriétés à Mazamet ont été identifiées comme vulnérables (annexe 2). Une majorité de celles-ci sont situées dans les centres anciens des deux pôles et dans le quartier du XIXème siècle à Mazamet. De plus, 4 copropriétés ont été placées sous administration judiciaire (3 à Mazamet et 1 à Castres). Les copropriétés identifiées à Labruguière peuvent être écartées car ne relèvent pas de dangers particuliers.

Ce volet spécifique de traitement des copropriétés dégradés doit permettre de les organiser, de les redresser financièrement et de structurer leurs modalités de fonctionnement pour conduire à des prises de décisions notamment en termes de travaux. Afin d’inciter les copropriétaires à réaliser les travaux, le prestataire sera chargé d’un accompagnement opérationnel suscitant la réalisation d’un diagnostic multicritères : analyse de la gestion et du fonctionnement de l’immeuble, aspects techniques et sociaux, statut d’occupation, situation financière (niveaux de charges, d’impayés...). L’enjeu est d’évaluer les besoins en accompagnement et la capacité de mobilisation des copropriétaires préalablement à la réalisation des travaux ainsi que la nécessité de prévoir ou non des actions d’accompagnement spécifiques. Ce diagnostic sera complété par la définition et la réalisation d’un programme de travaux, l’estimation des coûts et des quotes-parts des copropriétaires et l’assistance au montage des dossiers de subventions.

Au-delà de cet accompagnement, l'équipe d'animation engagera une veille active et un suivi des vigilances pour les copropriétés donnant des signes de fragilités importants en vue de prévenir leur déqualification. Ces actions pourront être engagées par le SIG et en lien avec l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier déjà en place sur le territoire de la Communauté d'agglomération.

Une démarche pro-active de sensibilisation et d'information sera initiée dès le démarrage de l'OPAH-RU afin d'informer en priorité les syndics professionnels ou bénévoles des copropriétés pré-identifiées lors de l'étude.

3.5.2 : Objectifs :

Dans le cadre de ce volet spécifique d'intervention, des actions d'accompagnement et de partenariat seront mises en œuvre afin de :

- requalifier le parc de copropriétés en traitant l'ensemble des difficultés, de manière globale et coordonnée
- redresser les copropriétés fragiles en confortant leur organisation, gestion et structuration de fonctionnement
- prévenir la dégradation des copropriétés par un accompagnement juridique, administratif, technique et financier dans le traitement des problématiques rencontrées (défauts d'habitabilité et de sécurité, dégradation des parties communes...)
- assistance à la réalisation des travaux,
- pilotage et suivi des actions engagées.

Dans le périmètre de l'OPAH-RU à Castres et à Mazamet, 124 copropriétés ont été repérées comme potentiellement vulnérables (annexe 2).

Un objectif global de 5 copropriétés traitées en 5 ans est fixé pour le financement des travaux.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs nombre de copropriétés à traiter	0	1	1	2	1	5

Pour chaque copropriété accompagnée dans le cadre d'un dossier Anah, l'opérateur dressera une stratégie d'intervention opérationnelle et hiérarchisera le programme de travaux à mettre en œuvre.

Il sera possible, au cours de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU, d'intégrer de nouvelles copropriétés dans le dispositif d'aides et d'accompagnement par décision préalable de la CLAH.

Les indicateurs de suivi du volet copropriétés en difficultés :

- le nombre de copropriétés accompagnées
- la typologie des copropriétés identifiés et le profil des occupants
- le type et le coût des travaux réalisés

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 : Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans la lignée des efforts nationaux en matière de sobriété énergétique et de lutte contre le changement climatique. A l'échelle de la Communauté d'agglomération et en lien avec le PCAET, les élus locaux affichent l'ambition prioritaire de revaloriser l'image du territoire en agissant sur le parc existant privé par la réduction des consommations énergétiques des ménages précaires et l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Si l'OPAH précédente portant sur l'ensemble du territoire communautaire de 2015 à 2020 a rencontré un vif succès en matière d'amélioration et de confort thermique, il reste encore de nombreuses situations de logements énergivores et inconfortables. Notamment, en centre ancien, où le besoin en amélioration énergétique du parc de logement est notable sur les immeubles assimilés à des « passoires » ou des « bouilloires thermiques ».

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence le poids des logements énergivores théoriques du centre ancien des trois communes : soit environ 1 500 logements. Il s'agit des immeubles qui présentent des étiquettes énergétiques E, F ou G et concernent :

- 48% du parc privé du centre-ville de Castres, soit 1 042 logements,
- 55% du parc privé de l'écusson de Labruguière, soit 134 logements,
- 59% du parc privé du centre ancien de Mazamet, soit 381 logements,

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'économies d'énergie seront accompagnés pour optimiser la réduction de leurs factures d'énergie. L'équipe de suivi-animation veillera à ce que ces réhabilitations soient de qualité et adaptées au bâti existant. Pour bénéficier des participations financières du programme d'OPAH-RU, un saut de deux classes minimum sera recherché avec obligation d'inclure 2 gestes d'isolation. L'obtention d'une étiquette E sera recherchée à minima pour les logements des propriétaires occupants et l'étiquette D pour les logements des propriétaires bailleurs.

L'accompagnement des ménages des secteurs de l'OPAH-RU à cette thématique de la rénovation énergétique prendra en compte les dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2022 et du décret du 20 juillet 2023 relatif à « Mon Accompagnateur Rénov ». L'équipe d'animation engagera un repérage actif des situations de précarité pour lesquelles sera détaillée la situation économique du demandeur afin de déterminer la capacité de financement et l'éligibilité aux différents dispositifs d'aides. Une attention particulière sera portée aux ménages modestes résidant dans des passoires thermiques (logements en étiquettes énergétiques E à G) et pour lesquels d'importants travaux sont à réaliser pour améliorer le confort et les performances du logement.

Des actions de communication et de sensibilisation seront engagées tout au long du dispositif opérationnel auprès des propriétaires mais également auprès des organisations professionnelles telles que le secteur du bâtiment, les notaires, les architectes, les agences immobilières, les intervenants à domicile....

Le programme d'OPAH-RU offre l'opportunité d'un accompagnement technique et financier permettant de sensibiliser et d'inciter les propriétaires à réaliser un programme de travaux encourageant un projet global et de qualité qui tend à limiter les besoins en chauffage et à réduire les coûts de logement. L'opération projetée doit également s'adapter aux besoins, à l'usage du logement par ses occupants et à la capacité financière des ménages.

Dans le cadre d'un marché à procédure adaptée, une prestation de réalisation des audits énergétiques sera mise en place pour les dossiers qui relèvent de demandes de subventions. Il conviendra de proposer aux propriétaires à minima 2 scénarios de travaux de rénovation, adaptés à leur situation économique et sociale, permettant d'atteindre en une ou plusieurs étapes un niveau de performance optimal pour le logement, en fonction de l'évaluation des gisements d'économies d'énergies et du temps de retour sur investissement propre à chacun des gestes de rénovation visés. Cet audit comportera un état des lieux, l'évaluation de la consommation annuelle d'énergie finale et primaire, les émissions de GES avant et après travaux, l'estimation des économies d'énergie en kWh et en € par rapport à la situation de référence.

L'OPAH-RU s'articulera avec le guichet unique de la rénovation énergétique : Tarn Rénov Occitanie qui informe et oriente les propriétaires dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Animé par l'Adil et l'Espace Info Energie dans le cadre d'un partenariat régional et départemental, le guichet unique permet la promotion des différents dispositifs nationaux et régionaux ainsi que l'orientation vers le dispositif d'accompagnement le plus pertinent au regard de l'éligibilité du demandeur et du projet de travaux. Le territoire d'intervention de Tarn Rénov Occitanie recouvre le territoire de l'OPAH-RU et redirigera les demandeurs qui relèvent de ce programme. L'opérateur pourra également rediriger le public accueilli mais non éligible à l'OPAH-RU vers le guichet unique qui peut accompagner les bénéficiaires dans le cadre des primes Anah par gestes, ainsi que les ménages éligibles aux catégories intermédiaires et supérieures.

Par ailleurs, les aides de l'Anah visent également à accélérer la rénovation énergétique globale des immeubles. L'aide est octroyée au syndicat des copropriétaires pour les travaux d'économies d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Les copropriétés doivent être immatriculées au registre national des copropriétés et à jour annuellement. Pour les travaux privés, le propriétaire utilisera Ma Prime Rénov' ou Ma Prime Rénov' Parcours accompagné.

3.6.2 : Objectifs :

L'objectif de l'OPAH-RU consiste à animer un partenariat d'acteurs pour affiner le repérage des ménages en situations de précarité énergétique et à mobiliser des financements pour entreprendre, dans les centres anciens des trois communes urbaines, des travaux de rénovation efficaces et qualitatifs. Les dossiers de Copropriétés rénovation énergétique seront comptabilisés dans le volet Copropriété de l'OPAH-RU.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs PO	11	16	16	16	16	75
Objectifs PB	2	3	5	5	5	20

Les indicateurs de suivi du volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité :

- le nombre de dossiers accompagnés au titre des travaux d'amélioration énergétique
- le nombre d'audits énergétiques réalisés
- les caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés
- le type de travaux réalisés
- le coût moyen des travaux par logement
- le niveau des consommations avant et après travaux en kWep/m²/an ainsi que les gains énergétiques atteints ou les sauts de classe réalisés
- le taux moyen de gain énergétique réalisé par logement subventionné

3.7 : Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 : Descriptif du dispositif

L'agglomération de Castres-Mazamet est confrontée au vieillissement de la population et à de nombreux besoins en termes d'adaptation des logements. Sur le territoire, les ménages âgés sont en partie installés dans les secteurs périphériques alors que le besoin est plutôt de se rapprocher des centres anciens pour la proximité des services, commerces, transports...

Le centre ancien de Castres est aujourd'hui occupé par de jeunes ménages. Seulement, 10.5% des ménages du centre-ville ont 75 ans ou +. L'écusson de Labruguière est occupé par 23% de personnes de + 75 ans (78 personnes) tandis qu'à Mazamet, le centre-ville regroupe 45% de ménages âgés.

Ainsi, l'OPAH-RU permettra de prévoir des interventions pour adapter les logements afin de favoriser l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants, aux locataires et aux propriétaires bailleurs mettant en location un bien à des personnes en situation de perte d'autonomie. Il s'agit, à travers ces aides, de permettre aux ménages concernés de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile en réduisant les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne. L'accompagnement des propriétaires occupants dans leur projet d'adaptation fera l'objet de conseils techniques permettant d'orienter les ménages vers des travaux cohérents, les plus adaptés et prenant en compte la globalité des besoins liés à la perte d'autonomie de la personne tout en étant attentif, le cas échéant, à l'évolution possible des pathologies. Le programme de travaux préconisé veillera aussi à réduire la vulnérabilité des ménages à la précarité énergétique.

Pour répondre aux difficultés de logements des personnes âgées ou à mobilité réduite, l'OPAH-RU instaurera un travail de coordination et de partenariat permettant d'impliquer les différents acteurs du champ social : les services du Département, le CCAS, les associations d'aides à domicile, la CAF, la MSA, les caisses de retraite, la maison départementale de l'autonomie du Tarn, les réseaux d'aides aux personnes âgées en s'appuyant sur des partenaires spécifiques tels que la MAIA, des ergothérapeutes, le CODERPA... Pour un accompagnement optimal, ces professionnels seront associés et consultés dans le montage des dossiers les plus complexes.

Il conviendra également de prendre en compte les problématiques d'accessibilité des immeubles en centre ancien. Aussi, des réunions de travail avec les services de l'architecture et du patrimoine sur les possibilités de travaux pourront avoir lieu. Elles permettront de construire des programmes de travaux cohérents avec la valorisation patrimoniale et l'amélioration de la qualité de vie.

3.7.2 : Objectifs :

Les besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie permettent d'envisager l'objectif suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Objectifs PO	16	21	21	21	21	100

Les indicateurs de suivi du volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

- le nombre et la localisation des dossiers subventionnés au titre de travaux d'autonomie
- les caractéristiques des ménages et des logements pour lesquels un dossier a été engagé
- les types de travaux réalisés et le coût moyen par logement
- la nature des financements mobilisés

3.8 : Volet social

3.8.1 : Descriptif du dispositif

L'ambition du programme est à la fois de rééquilibrer le peuplement des secteurs de centre-ville (en attirant notamment des familles) tout en assurant le maintien des populations présentes dans les meilleures conditions. Il convient pour cela de garantir un éventail de produits-logements diversifiés répondant aux niveaux de ressources des locataires et des propriétaires occupants actuels et futurs.

Il s'agira également de limiter la production de logements de petite taille déjà surreprésentés à l'échelle des centres urbains au profit de remembrements éventuels et de promouvoir une offre de logements adaptés et adaptables en statut locatif ou en accession à la propriété.

Par ailleurs, étroitement lié aux volets de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et de lutte contre la précarité énergétique, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses précises à l'éradication de l'habitat indigne ou dangereux et/ou aux situations de mal-logement des publics fragiles et des copropriétés en difficultés. Afin d'aboutir à la réalisation de travaux, il est indispensable d'assurer un accompagnement social personnalisé à toutes les étapes du projet et pour les ménages les plus fragiles un accompagnement renforcé pourra être assuré.

L'OPAH-RU permettra d'aller au contact des occupants, propriétaires et locataires, connaissant des dysfonctionnements dans leur logement. Si besoin, l'opérateur orientera l'occupant vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun assurés par les assistantes sociales du territoire (Conseil Départemental, CAF, MSA, CPAM...).

Tout au long de l'OPAH-RU, la formalisation d'un partenariat local permanent sera instauré entre l'équipe d'animation, les structures sociales, les travailleurs sociaux (CCAS, services départementaux, ergothérapeutes, aides à domicile...) et l'ensemble des acteurs permettant de trouver des leviers d'actions sur des situations complexes. Celui-ci sera sollicité à plusieurs reprises afin d'établir un lien de confiance avec les particuliers, faciliter les démarches et renforcer l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Il s'agira de :

- repérer les situations d'occupation des logements indignes, insalubres ou en précarité énergétique
- informer et sensibiliser les ménages sur les risques liés à la santé et à la sécurité,
- accompagner les copropriétaires dans la viabilité de leur plan de financement et les inciter à réaliser des travaux dans le logement et les parties communes
- trouver les solutions économiques les plus favorables pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficultés économiques, de s'engager dans un programme de travaux financièrement réalisables : mobilisation des partenaires CAF, Midi Habitat, Fondation Abbé Pierre...
- assurer un conseil et un appui juridique des ménages en situation d'habitat indigne, voire assurer la médiation entre propriétaires et locataires lors de situations conflictuelles,

- mettre en œuvre des mesures de relogement ou d'hébergement temporaire et orienter, le cas échéant, vers les services sociaux de proximité
- mobiliser les dispositifs existants via le PDALHPD, le PDLHI et le FSL
- orienter vers les services sociaux et accompagner, au besoin, les ménages dans la gestion budgétaire et dans les démarches administratives et sociales (demande de logement social, CAF, actions d'informations ou socio-éducatives visant à prévenir les risques de dépenses énergétiques trop élevées, chèque énergie...).

3.8.2 : Objectifs :

L'accompagnement des ménages modestes et très modestes est un objectif essentiel dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU. Toute situation complexe fera l'objet d'une évaluation détaillée sur un plan économique, social, familial, financier, juridique... et d'un diagnostic complet du logement afin d'établir un programme de travaux cohérent et adapté au ménage.

Les indicateurs de suivi :

- le nombre et les caractéristiques sociodémographiques des ménages bénéficiaires des subventions au titre de l'OPAH-RU
- le nombre de logements réservés par Action logement pour des locataires salariés
- le nombre de logements préfinancés par le groupe Midi Habitat
- le nombre et le type de logements locatifs créés
- le nombre de ménages fragiles accompagnés
- le nombre de ménages locataires accompagnés dans une médiation avec leurs propriétaires
- les sorties d'insalubrités traitées

3.9 : Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 : Descriptif du dispositif

Les trois centres anciens disposent d'un patrimoine de valeur architecturale et paysagère (annexe 3).

L'écusson de Castres comporte les caractéristiques d'un ancien centre médiéval. Entouré de remparts, le tissu urbain se divise en petit quartier aux rues étroites et sinueuses. La densité y est forte et le nombre de petits logements est très élevé. Le centre urbain comporte 16 monuments historiques dont 6 sont des édifices classés : l'église Notre-Dame-de-la-Platé, la cathédrale Saint Benoit, l'Hôtel de Nayrac, l'Hôtel de Viviès, le jardin de l'évêché et le théâtre municipal.

L'écusson de Labruguière a conservé sa structure urbaine et sa forme circulaire originale caractéristique de la période médiévale. Cela se retranscrit par des places irrégulières, des rues étroites et sinueuses, une morphologie du bâti et un parcellaire homogène. De nombreux bâtiments datent du XVe, XVI, XVIIe, XVIII et XIXe siècles. Le bâti se distingue par l'hétérogénéité des matériaux de construction et des modes de bâti tout en gardant une unité générale. Le centre urbain recèle d'édifices d'intérêt patrimonial et des édifices d'accompagnement dont les démolitions sont proscrites sauf dans des cas extrêmes où il est attesté que l'édifice menace ruine.

Le tissu urbain du centre ancien de Mazamet se caractérise par une trame parcellaire dense, de venelles et d'une persistance du tracé urbain de type « enclos de ville » et une diversité architecturale et typologique représentative de l'évolution historique de Mazamet

Plusieurs monuments sont protégés par des dispositifs nationaux : sites inscrits, sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les communes de Labruguière et Mazamet ont identifié un périmètre d'AVAP au sein de leur centre-ville dans le but de conserver, restaurer et valoriser le bâti ancien. Dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent en fonction des enjeux identifiés et des typologies urbaines, architecturales et paysagères.

Le patrimoine est un levier d'attractivité du territoire, d'un point de vue touristique et résidentiel. Les réhabilitations en centre ancien concourent à l'amélioration du cadre de vie et à la valorisation du patrimoine. Des dispositifs d'aides à la restauration des façades sont actuellement instaurés sur les trois centres urbains.

Les enjeux patrimoniaux sont donc à prendre en considération, notamment lors de préconisations de travaux d'économies d'énergie. En effet, la rénovation du bâti dans le respect des techniques ou des matériaux de constructions anciens et en harmonie avec les espaces urbains qui l'entourent sont essentiels à prendre en compte.

L'équipe opérationnelle informera les propriétaires de la nécessité de réaliser des démarches d'autorisation d'urbanisme auprès des communes et de l'UDAP. Il est nécessaire de tenir compte des périmètres de protection pour les monuments inscrits ou protégés. Des actions seront à engager en relation avec les services de l'Etat ou les organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine. L'UDAP est un acteur important, il sera engagé un travail partenarial dès le démarrage de l'OPAH-RU afin de mieux connaître les attentes et les possibilités d'intervention en centre ancien. Pour accompagner et conseiller au mieux les propriétaires, l'UDAP sera consulté en amont.

3.9.2 : Objectifs :

L'OPAH-RU doit permettre de participer à la valorisation du patrimoine bâti en complément des actions déjà en place pour la reconquête des centres historiques. Elle doit contribuer au renforcement du niveau d'attractivité des centres-villes pour en améliorer le cadre de vie.

Les indicateurs de suivi du volet patrimonial et environnemental :

- le nombre de logements rénovés et la nature de travaux réalisés
- le nombre de subventions allouées par les communes au titre du dispositif d'aide à la rénovation des façades
- le nombre de déclarations préalables

3.10 : Volet économique et développement territorial

Les opérations de réhabilitation de l'habitat de type OPAH-RU participent à la revitalisation économique d'un territoire et contribuent au développement de chantiers pour l'artisanat local, ce qui contribue au maintien de l'emploi sur le territoire du sud du Tarn.

De fait, l'opération doit associer le plus en amont possible et ce dès son démarrage, les professionnels de l'habitat. Un travail d'information, de sensibilisation et si nécessaire de formation sera mené en direction des différents corps d'emplois du bâtiment du bassin de Castres-Mazamet : agences immobilières, notaires, artisans, architectes, maîtres d'œuvre, entreprises...

Le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via la Chambre de Métiers du Tarn et leurs principales fédérations (CAPEB, FFB...), afin qu'ils s'approprient le dispositif et puissent apporter des conseils qualitatifs à leurs clients. L'objectif sera d'informer sur la mise en place de l'OPAH-RU, de conforter un réseau d'acteurs œuvrant pour la réhabilitation du bâti, de sensibiliser à l'utilisation de matériaux adaptés aux différents types de bâti, de rappeler les démarches réglementaires à entreprendre, d'échanger sur les pratiques et difficultés rencontrées en centre ancien...

Cette communication permettra de relayer l'information au plus près du terrain et de détecter de nouveaux ménages susceptibles de bénéficier du dispositif d'OPAH-RU.

Les indicateurs de suivi du volet économique et développement territorial :

- la localisation des entreprises mobilisées par secteur d'activité
- le coût total des travaux générés par l'OPAH-RU

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 : Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués sur les 5 ans de l'OPAH-RU à **5 copropriétés et 275 dossiers de propriétaires** répartis en :

- 200 logements occupés par leur propriétaire
- 75 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs privés

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

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

Les objectifs de l'OPAH-RU par année civile figurent en annexe 5 de la présente convention.

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'Agence Nationale de l'Habitat : 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 de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le programme d'actions en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention à la délégation locale de l'Anah.

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 5 563 910 € dont 225 000 € d'aide à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	735 269 €	1 057 951 €	1 253 486 €	1 263 718 €	1 253 486 €	5 563 910 €
dont aides aux travaux	690 269 €	1 012 951 €	1 208 486 €	1 218 718 €	1 208 486 €	5 338 910 €
dont aides à l'ingénierie	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
<i>Part fixe</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
<i>Part variable</i>	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €

La répartition des financements de l'Anah par année civile figure aussi en annexe 4 de la présente convention.

5.2 : Financements de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, maître d'ouvrage de l'opération

5.2.1 : Règles d'application

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet interviendra conformément au Programme Local de l'Habitat, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 1^{er} mars 2021, et en soutien des opérations de réhabilitation de l'habitat privé subventionnés par l'Anah.

Elle s'engage à financer :

- l'équipe opérationnelle en régie chargée du suivi-animation de l'opération
- des aides destinées à l'amélioration de l'habitat privé dont les modalités de calcul et d'application sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'Anah.

Pour les dossiers de propriétaires occupants, la collectivité allouera une subvention variant entre 5 et 20% selon la thématique de travaux et les conditions de ressources des ménages, dans la limite du montant des travaux subventionnés par l'Anah. Pour les dossiers d'autonomie et des propriétaires bailleurs, le taux de subvention sera appliqué jusqu'à un certain montant plafonné.

La Communauté d'agglomération participera uniquement au financement des dossiers des ménages modestes et très modestes correspondants aux plafonds de revenus de l'Anah. Si un propriétaire a été accompagné par un Accompagnateur Rénov autre que l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, il pourra toutefois présenter une demande de subvention auprès de la Communauté d'agglomération. La subvention pourra être versée si le dossier est éligibles aux différents critères de l'OPAH-RU.

		Plafond de travaux subventionnables par l'Anah	Ménages éligibles	Taux de subvention de la CACM *	
Propriétaires occupants	Ma prime rénov parcours accompagné	2 sauts de classe 40 000 € HT	modestes et très modestes	modestes 5%	très modestes 10%
		3 sauts de classe 55 000 € HT			
		4 sauts de classe 70 000 € HT			
	Ma Prime Adapt	22 000 € HT	modestes	15% Aide plafonnée à 1 350 €	
			très modestes	20% Aide plafonnée à 1 800 €	
	Ma Prime logement décent	50 000 € HT (si F ou G après travaux) 70 000 € HT (classe de sortie E minimum)	modestes	20%	
très modestes					
modestes					
Propriétaires bailleurs	Ma prime rénov parcours accompagné	2 sauts de classe 40 000 € HT	tous	10% Aide plafonnée à 4 500 €	
		3 sauts de classe 55 000 € HT			
		4 sauts de classe 70 000 € HT			
	Travaux Energie - Dossier Habiter Mieux	750 € par m ² jusqu'à 80 m ² par logement			
	Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat				
	Travaux autonomie de la personne				
	Petite dégradation				
	Travaux suite à une procédure de RSD ou un contrôle de décence				
Transformation d'usage exceptionnel					
Travaux Lourds	1000 € /m ² jusqu'à 80 m ² par logement	10% Aide plafonnée à 6 000 €			
Copropriétés dégradés et Copropriétés rénovation énergétique		Pas de plafond	tous	30% des travaux subventionnables HT dans la limite de 80 000 € HT Aide plafonnée à 24 000 €	

*en fonction du plafond de travaux subventionnés par l'Anah (sauf pour les dossiers de copropriétés dégradés)

Aides complémentaires :

En complément, la CACM prévoit un budget spécifique pour financer des actions complémentaires afin de requalifier les centres anciens. En parallèle des aides aux travaux pour la réhabilitation de logements subventionnés par l'Anah, la Communauté d'agglomération interviendra selon des enjeux spécifiques :

- lutter contre la vacance des logements

Pour les propriétaires bailleurs, la CACM proposera une prime de sortie de vacance d'un montant de 3 500 € pour un volume de 10 logements locatifs par an. Celle-ci s'adressera aux réhabilitations de logements vacants depuis plus de 5 ans des dossiers de propriétaires bailleurs subventionnés par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU et dans la limite de 3 primes par projet.

Prime « sortie de vacance »		Conditions
Montant	3 500 €	Logement vacant depuis + de 5 ans PB si dossier Anah Dans les périmètres OPAH-RU Dans la limite de 3 primes par projet
Volume annuel	10	
Budget annuel	35 000 €	

- favoriser l'accession à la propriété dans les centres anciens

Pour les propriétaires occupants, éligibles au plafond du PTZ, une bonification de prêt d'un montant maximum de 8 000 € pour un volume de 4 logements par an sera proposée aux nouveaux primo-accédant des centres anciens.

Prise en charge des intérêts		Conditions
Montant maximum des intérêts	8 000 €	Revenus des propriétaires sous plafond PTZ Dans les périmètres OPAH-RU Sous condition de réaliser des travaux (10% du prix d'acquisition HT)
Volume annuel	4	
Budget annuel	32 000 €	

La Communauté d'agglomération se réserve la possibilité de réviser, par délibération du Conseil Communautaire, ses modalités d'attribution des aides à l'habitat privé, sans effet rétroactif par rapport au dépôt de la demande de subvention, en fonction des évolutions de la réglementation et des bilans de l'OPAH-RU qui seront réalisés chaque année.

5.2.2 : Montants prévisionnels

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

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

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet s'engage à mobiliser ses services pour la conduite et le suivi-animation du programme.

Article 6 : Engagements complémentaires et financements des autres partenaires

6.1 : Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires).
- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville de Castres et de Mazamet, et afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés en priorité dans le centre-ville de Castres et de Mazamet, Action Logement Services mobilisera également ses produits et services spécifiques dans la limite des fonds disponibles :

o Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Castres et Mazamet éligible au programme national Action Cœur de Ville et être inclus dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.

Les opérations devront atteindre a minima une étiquette C après travaux pour être éligibles à ce financement

o Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention accompagne les travaux sur les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement Services au regard des caractéristiques intrinsèques du projet et de la présence d'un financement Anah et/ou autres subventions.

oContreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations. Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

6.2 : Modalités d'intervention de la SACICAP Midi Habitat

Il est rappelé que les SACICAP, créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006, ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions Sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

En application de cette loi, la convention du 19 juin 2018 et celle du 24 janvier 2023 passées entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), prévoient notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. MIDI HABITAT intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de ses Missions Sociales.

L'intervention de MIDI HABITAT prendra la forme du préfinancement des aides publiques sans intérêts.

MIDI HABITAT s'engage à affecter à l'OPAH-RU une enveloppe globale de 300 000 € (trois cent mille euros) répartie sur 2 (deux) ans à compter de la date de signature de la présente convention et à concurrence de l'utilisation progressive constatée par la mise en place de préfinancements des subventions publiques aux bénéficiaires entrant dans le cadre des Missions Sociales.

Les Missions Sociales consenties dans le présent cadre conventionnel sont exclusivement réservées aux propriétaires occupants.

MIDI HABITAT s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des avances « Missions Sociales ».

Eligibilité :

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de MIDI HABITAT, les populations concernées devront être bénéficiaires, dans le cadre d'une politique nationale et/ou locale en faveur du logement des populations modestes, d'une aide de l'Etat, d'une collectivité locale, ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) concernant notamment :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- la sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé,
- l'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationales et/ou locales du logement,
- l'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'adaptation du logement aux personnes handicapées.

Les dispositifs de financement des Missions sociales :

1- Dispositif de préfinancement des subventions

La SACICAP MIDI HABITAT, ou l'organisme désigné par cette dernière, consent à avancer une partie du montant des subventions et à la verser à l'entreprise qui aura réalisé les travaux ou aux mandants sur fourniture de facture(s) acquittée(s), aux conditions suivantes :

- **Avance sans intérêts et sans frais (assurance, garantie, dossier)**

Le déblocage du financement « Missions Sociales » pourra être effectué dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subvention, aides, prêts...) prévus pour financer l'opération, après obtention d'une confirmation écrite assurant la SACICAP MIDI HABITAT qu'elle devient mandataire de ladite subvention.

Les propriétaires occupants mandatent la SACICAP MIDI HABITAT, ou tout autre organisme qu'elle aura désigné, pour qu'elle perçoive directement pour leur compte le montant de l'ensemble des subventions préfinancées.

A terme, le montant des subventions individuelles reversées à la SACICAP MIDI HABITAT sera égal au montant des fonds débloqués à titre d'avance. En cas de non-conformité entre le montant des financements avancés par la SACICAP MIDI HABITAT et le montant de ou des subventions effectivement perçue(s) au titre du mandat par la SACICAP MIDI HABITAT, les modalités de régularisation sont les suivantes :

- Si le montant de l'avance versée est inférieur au montant de ou des subventions effectivement perçue(s), la SACICAP MIDI HABITAT s'engage à rembourser le propriétaire dans les 2 mois qui suivent la perception des fonds.

Le déblocage des fonds nécessaires au projet, par la SACICAP MIDI HABITAT, ou de toute société qu'elle substituera, dès l'obtention définitive des décisions nécessaires à l'attribution des financements (subventions, aides, prêts...) prévus pour financer l'opération sur présentation de factures des travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra s'assurer à tout moment de la bonne exécution des travaux.

En cas de difficultés rencontrées pour recouvrer les sommes dues, une action commune avec l'ensemble des signataires de cette convention sera intentée afin d'obtenir le remboursement de l'avance des subventions dans leur intégralité.

Les Ménages bénéficiaires :

Les bénéficiaires sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants, qui sont reconnus comme « Ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, CAF, MSA, des collectivités locales et partenaires du présent contrat.

Les bénéficiaires devront remplir les fiches de renseignements, la procuration et joindre les justificatifs correspondants, cette liste n'étant pas limitative, d'autres documents peuvent être demandés.

Engagement du bénéficiaire :

En contrepartie de l'engagement de financement de la SACICAP MIDI HABITAT, le bénéficiaire de l'avance « Missions Sociales » s'engage à :

I. Donner procuration à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte, afin de rembourser le montant de l'avance « Missions Sociales » correspondant au financement des travaux dans l'attente du déblocage des aides et/ou subventions.

II. Faire effectuer les travaux prévus dans les devis transmis pour sa demande d'avance « Missions Sociales ».

Engagement de l'Anah :

En cas de financement de l'avance de subventions, l'Anah s'engage à faire le nécessaire pour un déblocage rapide du montant des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT ou au prestataire qu'elle aura désigné. Ce versement aura lieu sur présentation d'une procuration du bénéficiaire, désignant la SACICAP MIDI HABITAT, ou le prestataire qu'elle aura désigné, pour la perception des fonds provenant des subventions pour son compte.

A noter que le déblocage des subventions à la SACICAP MIDI HABITAT, ou au prestataire qu'elle aura désigné, ne pourra avoir lieu qu'après la réalisation des travaux et la fourniture à l'Anah par le bénéficiaire des justificatifs permettant le déblocage des subventions.

Gestion :

La SACICAP pourra confier la gestion de ses prêts « Missions Sociales » au titre de cette convention à un prestataire externe. Dans ce cas, il interviendra pour le compte de la SACICAP MIDI HABITAT auprès du bénéficiaire pour percevoir le remboursement du prêt, assurer le suivi et la gestion du prêt « Missions Sociales ». La SACICAP pourra toutefois à tout moment désigner un nouveau prestataire de gestion sans nouvelle information ou préavis dès lors que des prestations similaires seront assurées.

2 - Révision de l'engagement financier de la SACICAP MIDI HABITAT

Si l'évolution du contexte budgétaire de la politique en matière de Missions Sociales de la SACICAP MIDI HABITAT le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant. Toute modification des conditions et des modalités d'intervention de la SACICAP MIDI HABITAT dans le cadre de ses Missions Sociales dans la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La SACICAP MIDI HABITAT pourra se retirer de cette convention, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas la SACICAP MIDI HABITAT de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 7 : Conduite de l'opération

7.1 - Pilotage de l'opération

7.1.1 - Missions du maître d'ouvrage

Le pilotage de l'OPAH-RU sera assuré par la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, maître d'ouvrage, qui veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Un chef de projet OPAH-RU sera identifié au sein du Pôle Habitat de la Communauté d'agglomération et coordonnera les différentes thématiques d'intervention définies dans la présente convention d'OPAH-RU. Il élaborera la stratégie de communication et de valorisation du programme. Il mettra en œuvre et assurera le suivi des partenariats financiers. Il s'attachera à mobiliser et à animer l'ensemble des partenaires opérationnels. Son rôle d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles facilitera le déroulement de l'opération et les réorientations stratégiques si nécessaires. Il réalisera l'évaluation et le bilan du programme.

7.1.2 - Les instances de pilotage :

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer aux instances de coordination et au suivi de l'opération. A cet effet, deux niveaux de gouvernance sont constitués :

Le Comité de pilotage

Présidé et réuni par le Vice-Président de la Communauté d'agglomération chargé de l'Habitat, aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an à la date anniversaire de l'opération, le Comité de pilotage vise à :

- coordonner et animer les partenariats,
- apprécier l'avancement de l'opération et informer des résultats quantitatifs et qualitatifs,
- veiller au bon déroulement du programme,
- résoudre les problèmes et trancher les litiges qui pourraient se poser en cours d'opération
- se prononcer sur des ajustements ou des réorientations stratégiques si nécessaire.

Il est composé de représentants des différents services publics, organismes sociaux et professionnels concernés par l'opération :

- Le Vice-Président de la Communauté d'agglomération délégué à l'Habitat,
- Les maires des 3 villes ou leurs représentants : Castres, Labruguière et Mazamet,
- Les chefs de projet Action Cœur de Ville de Castres et de Mazamet
- Le service urbanisme de Labruguière
- l'Etat,
- l'Anah,
- le Conseil Régional,
- le Conseil Départemental,
- Action Logement,
- La Banque des Territoires
- l'Agence Régionale de Santé (ARS),
- la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- les organismes HLM concernés par l'OPAH-RU,
- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

- le CAUE du Tarn,
- la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH),
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn et la Fédération du Bâtiment,
- l'ADIL,
- le guichet unique Tarn Rénov Occitanie
- la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires du Tarn Sud (UNPI),
- les élus des communes et des agents des services techniques, urbanisme, SCHS, CCAS,...
- le responsable du Pôle Habitat et Politique de la Ville de la CACM
- le chef de projet OPAH-RU
- et toute autres personnes, associations ou organismes, intéressés par l'opération.

Le Comité technique

Préalablement au dépôt du dossier de demande de subvention auprès de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH), l'équipe d'animation de l'OPAH-RU transmettra aux communes concernées une synthèse du dossier pour un avis technique sur l'opportunité du projet du propriétaire.

Des commissions spécifiques pourront être réunies, en tant que de besoin, avec les communes concernées et les représentants techniques associés (SCHS, CCAS, Adil, Anah, ARS...). Elles permettront d'étudier des dossiers complexes et de rendre un avis selon les dossiers ou les difficultés rencontrées par l'équipe d'animation.

7.2 - Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Le Pôle Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet assurera en régie directe l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU.

L'équipe dédiée pour la réalisation de ces missions se décomposera comme suit :

- 1 directeur d'opération (0.1 ETP)
- 1 chef de projet (0.5 ETP)
- 2 chargés d'opération (1 ETP)
- 1 assistante (0.2 ETP)

En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et son arrêté du 21 décembre 2022 mettent en place la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet a déposé, sur la plateforme dédiée, un dossier de demande d'agrément le 10 novembre 2023, enregistré sous le numéro MAR-81-0001355. L'agrément « Mon Accompagnateur Rénov » a été délivré le 21 février 2024 par arrêté préfectoral (annexe 5).

La Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de cette opération, désignera un prestataire pour la réalisation des audits énergétiques et des dossiers de copropriétés qui sera sélectionné et retenu conformément au code des marchés publics.

7.2.2- Le contenu des missions de suivi-animation

Pendant toute la durée de l'opération, l'équipe d'animation exercera, exclusivement dans les périmètres d'interventions de l'OPAH-RU, les missions de Mon Accompagnateur Rénov' telles que définies dans l'arrêté du 21 décembre 2022 (annexe 6). Les propriétaires non accompagnés dans le cadre des conditions prévues par l'OPAH-RU seront redirigés vers le guichet unique Tarn Rénov'Occitanie.

Ce dispositif d'accompagnement MAR possède 3 missions socles :

- un accompagnement multidimensionnel et personnalisé : technique, social, administratif et financier
- un accompagnement à toutes les étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et à la prise en main du logement après travaux
- des prestations complémentaires renforcée permettant de traiter les besoins spécifiques du ménage et lorsque nécessaire les situations de dégradation, d'indignité et d'autonomie

Elle sera chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement pour les propriétaires privés, occupants et bailleurs. Il s'agira donc d'effectuer les missions suivantes :

➤ **Information et sensibilisation des propriétaires au programme d'OPAH-RU :**

- Mise en œuvre d'une stratégie de communication permettant de valoriser le dispositif et d'assurer une bonne visibilité auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux... : réalisation de supports spécifiques de l'opération (plaquette, articles, réunions d'informations...)
- accueil physique et téléphonique quotidien des ménages et réorientation si besoin,
- tenue régulière de permanences d'information du grand public le cas échéant dans des locaux mis à disposition à cet effet par les collectivités,
- information générale du public et des différents intervenants en matière de recevabilité des demandes, d'engagements à contracter, des aides mobilisables, des travaux éligibles,...

➤ **Accompagnement individualisé et gratuit des particuliers éligibles aux subventions :**

- visite technique des lieux, évaluation énergétique du logement, conseils et définition d'un pré-programme de travaux ; en aucun cas, l'équipe opérationnelle ne réalisera des tâches de maîtrise d'œuvre proprement dite,
- instruction des demandes dans les domaines administratifs, technique, financier, social, architectural...
- information du propriétaire sur les démarches à engager auprès des services municipaux pour s'assurer de la conformité du projet aux règles d'urbanisme et solliciter les éventuelles autorisations (déclaration de travaux, permis de construire...),
- montage des dossiers de financement auprès des différents partenaires, conseils, suivi et vérification des pièces administratives et techniques constitutives de la demande, au regard des règles de l'Anah
- proposition d'un plan de financement prévisionnel adapté aux moyens de chaque propriétaire,
- aide à la compréhension des démarches en ligne et accompagnement à l'utilisation des plateformes numériques de dépôt des dossiers auprès des différents services concernés, jusqu'à la notification de l'octroi de la subvention
- accompagnement administratif dans le suivi du dossier : demande d'avances, d'acomptes, de solde auprès de chaque partenaire financeur du programme de travaux du propriétaire
- participation régulière aux travaux de la Commission locale d'amélioration de l'habitat

- **Accompagnement technique, juridique et financier des ménages :**
 - rapports de visite : évaluation de l'état des logements et des immeubles (grille de dégradation ou d'insalubrité des logements), caractéristiques et capacité d'investissement du ménage
 - Estimation des besoins en travaux, hiérarchisation des priorités, réalisation de simulation financière
 - Au regard de l'audit énergétique, vérification de la qualité des programmes de travaux, contrôle des devis et factures
 - Accompagnement à l'obtention et à la sélection des devis, conseils techniques et aide à la décision des porteurs de projet
 - Conseil dans l'analyse des devis de travaux au regard du scénario retenu
 - Sensibilisation des propriétaires aux coûts et retours sur investissement des travaux engagés, notamment ceux visant les économies d'énergie
 - Accompagnement renforcé des demandeurs fragiles, en situation d'habitat indigne, de précarité énergétique, de handicap ou de perte d'autonomie nécessitant l'intervention d'un ergothérapeute
 - Assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre d'un relogement provisoire, en partenariat avec les communes

- **Actions de prospections ciblées sur les différentes thématiques de l'OPAH RU :**
 - recherche de propriétaires susceptibles d'engager des travaux de réhabilitation,
 - suivi des immeubles du périmètre de l'OPAH-RU : ventes, stratégie opérationnelle des immeubles
 - identification des situations d'indignité, d'indécence et de précarité énergétique,
 - repérage de propriétaires occupants modestes connaissant un taux d'effort énergétique important et de logements locatifs mettant en situation de précarité énergétique ses occupants afin de les inciter à réaliser des travaux permettant de maîtriser les charges
 - diagnostics des logements repérés avec visites systématiques de logements lorsqu'il y a suspicion d'indignité

- **Suivi et évaluation de l'opération**
 - réalisation des bilans annuels quantitatifs et qualitatifs,
 - tenue régulière de tableau de bord, mise à jour d'indicateurs de suivi et outils d'évaluation des actions du programme pour rendre compte aux élus de l'état d'avancement
 - animation des comités de pilotage et des comités techniques
 - mise en place et animation des divers groupes de travail thématiques mobilisant un partenariat d'acteurs institutionnels et sociaux pour accompagner des ménages en précarité énergétique et résoudre des situations complexes

7.3 - Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 : Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH RU, des outils de suivi et des rapports d'avancement semestriels et annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération. Ils permettront également de mesurer l'efficacité et l'impact de l'OPAH-RU sur le parc de logements privés des centres anciens de Castres, Labruguière et Mazamet afin d'opérer des réajustements si nécessaire (réorientation des priorités, relance de partenariats, adaptation de la communication).

Des tableaux de bord seront mis en forme et tenus à jour par l'équipe d'animation afin d'avoir, en temps réel, un état d'avancement administratif des dossiers et un suivi opérationnel des travaux. Ces indicateurs de suivi constitueront une base de données permettant de mesurer les résultats de l'opération et la consommation des crédits. Ils seront communiqués à la demande des services de l'Etat ou des élus locaux.

Ces indicateurs prendront en compte :

- le type et le nombre de contacts
- le nombre de logements et de copropriétés visités et diagnostiqués, par thématique
- le volume et le ciblage des logements rénovés
- les motifs et le type de projet d'amélioration de l'habitat
- le coût total des travaux générés par l'OPAH-RU, par commune et par m²
- le nombre d'entreprise locale
- le montant total des subventions attribuées aux propriétaires par financeurs
- le gain énergétique moyen réalisés par dossier
- l'âge, la CSP et l'origine des bénéficiaires
- la durée moyenne de réalisation d'un projet de travaux par catégorie de dossier
- le niveau moyen des loyers des logements produits
- le nombre de propriétaires et de logements ayant perçues les aides complémentaires spécifiques
- la localisation des logements réhabilités et l'analyse des secteurs ou des rues requalifiées
- le nombre d'opération accompagnées en VIR et DIFF
- le nombre d'acquisition foncières réalisées par les collectivités ou leurs partenaires
- le nombre de procédures lancées
- le nombre et la localisation des études de calibrage lancées

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Les bilans annuels permettront de présenter une analyse qualitative des ratios et les points de blocages.

7.3.2 : Bilan et évaluation finale

Un bilan d'avancement au moins annuel de l'opération sera réalisé et validé par le Comité de pilotage. Le document sera adressé aux différents partenaires de l'opération et devra faire état notamment des éléments suivants :

- le récapitulatif des actions d'animation mises en œuvre et l'analyse de leur impact sur le déroulement de l'OPAH-RU : contacts établis, visites de logements, permanences effectuées, actions de communication mobilisées,...
- les caractéristiques générales des opérations réalisées ou en cours (localisation du projet, nature, coûts et financements des travaux, profil des ménages, type et surface des logements réhabilités...)
- l'état d'avancement de l'OPAH-RU : niveau de consommation des enveloppes budgétaires, objectifs, de dossiers en cours de montage, cartographie des demandes ; points de blocages, ...

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Un rapport final du programme sera présenté, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, dans les 6 mois suivant la fin de la convention de l'OPAH RU. Il rassemblera le maximum de données quantitatives et qualitatives :

- bilan des objectifs de réalisation et des moyens mis en œuvre pour les atteindre
- fiches synthétiques des opérations financées (profil des demandeurs, typologie du bâti, nature et coût des travaux, financements mobilisables...)
- analyse des difficultés rencontrées sur le plan administratif, technique et financier
- impact du programme sur le secteur de l'habitat, l'activité économique locale et la vie sociale

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

La délégation locale de l'Anah le portera à la connaissance des membres de la Commission locale d'amélioration de l'habitat et du délégué régional.

CHAPITRE VI : LA COMMUNICATION DU PROGRAMME

Article 8 – Communication

La communication est un élément essentiel pour la bonne marche du programme.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH RU.

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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH RU, 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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de cette date.

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 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats et des consommations des crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 : Prorogation de la convention

Toute demande sera soumise à l'avis préalable du délégué régional et du délégué local de l'Anah, et de chaque partenaire signataire de la présente convention ; lesquels se prononceront, outre sur l'opportunité de cette prorogation, sur sa durée (1 ou 2 ans) et sur le montant des aides correspondantes.

Article 12 - : 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 XXX exemplaires originaux à la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, le XXX

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

Pour l'ANAH,
Le délégué local de l'Anah,

Pascal BUGIS

Michel VILBOIS

Pour l'Etat,
Le Préfet de département,

Pour Action Logement Services Occitanie,
Le Directeur Régional

Michel VILBOIS

François MAGNE

Pour Midi Habitat,
La Directrice

Mme Perrine MARCHIOLLI-LEPLANT

ANNEXES

Annexe 1 : les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU sur les 3 centres-villes

Annexe 2 : la liste des copropriétés pré-identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (croisement des données et pré-repérage de terrain)

Annexe 3 : Le patrimoine de valeur architecturale dans les 3 communes urbaines

Annexe 4 : Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU et les montants prévisionnels de l'Anah par année civile

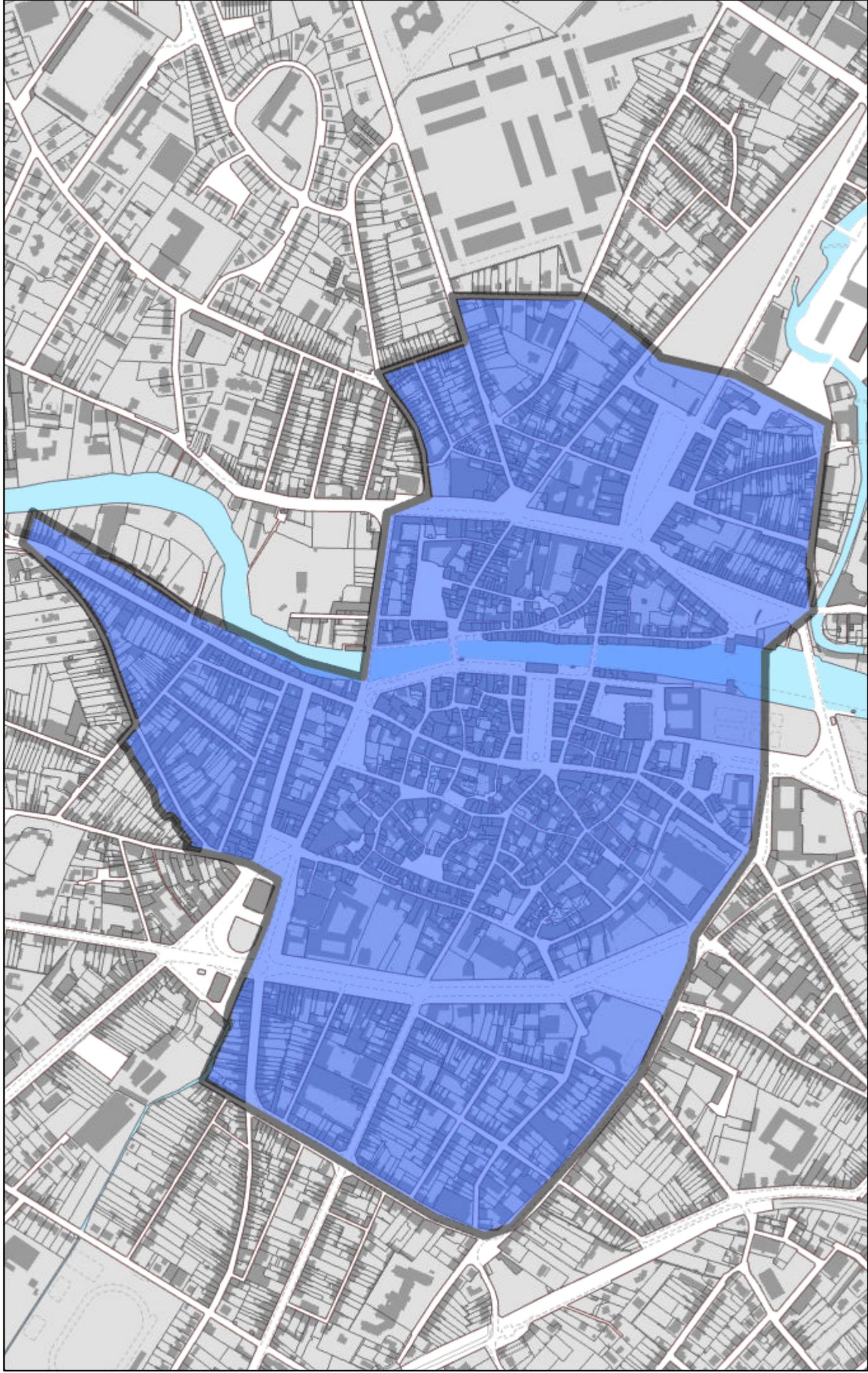
Annexe 5 : arrêté portant agrément à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat : Mon Accompagnateur Rénov' de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

Annexe 6 : Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat

Annexe 1

Les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU
sur les 3 centres-villes

PROJET

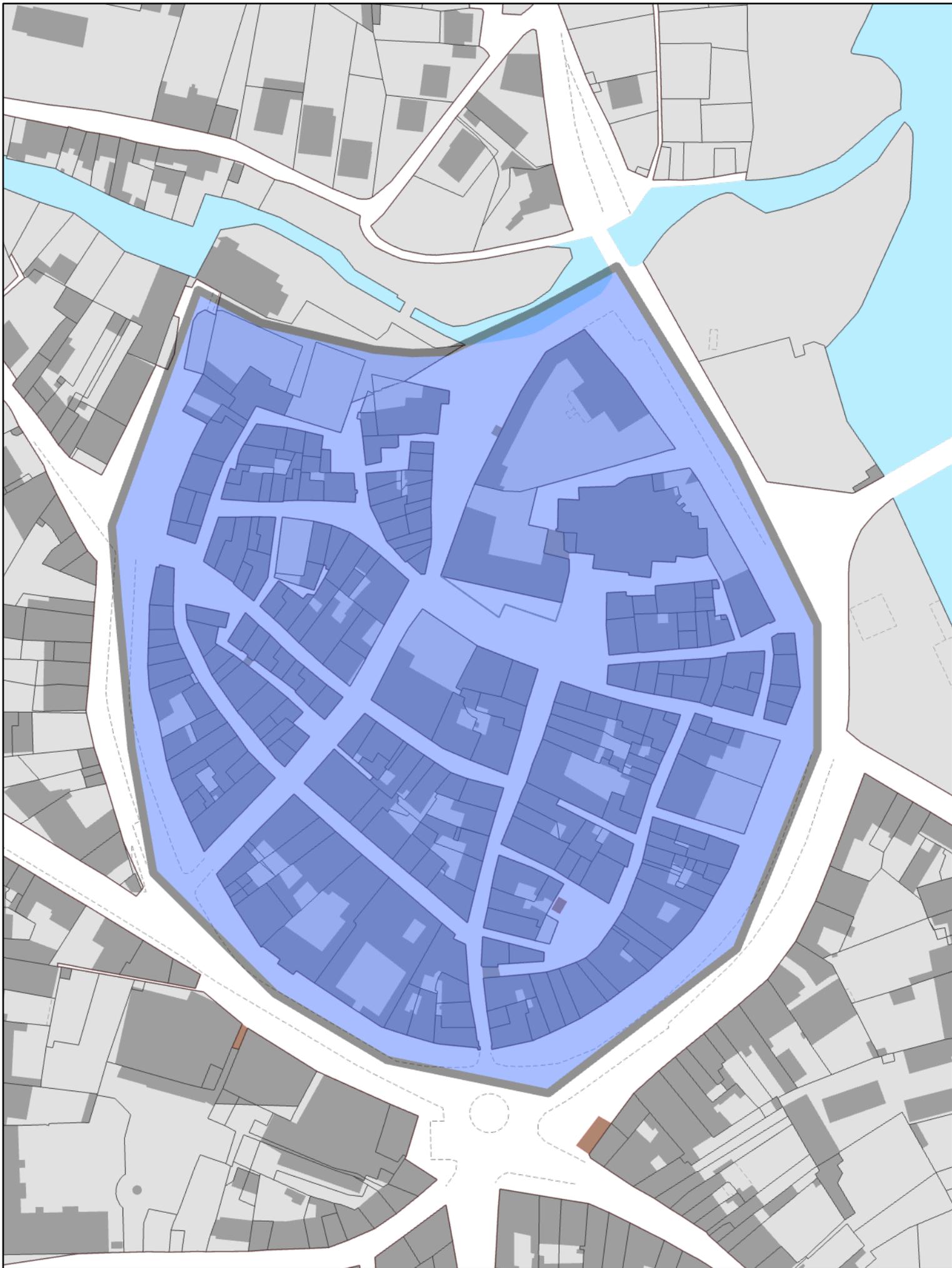


Périmètre d'intervention OPAH-RU

Centre-ville de Castres



01/03/2024

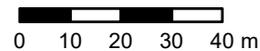


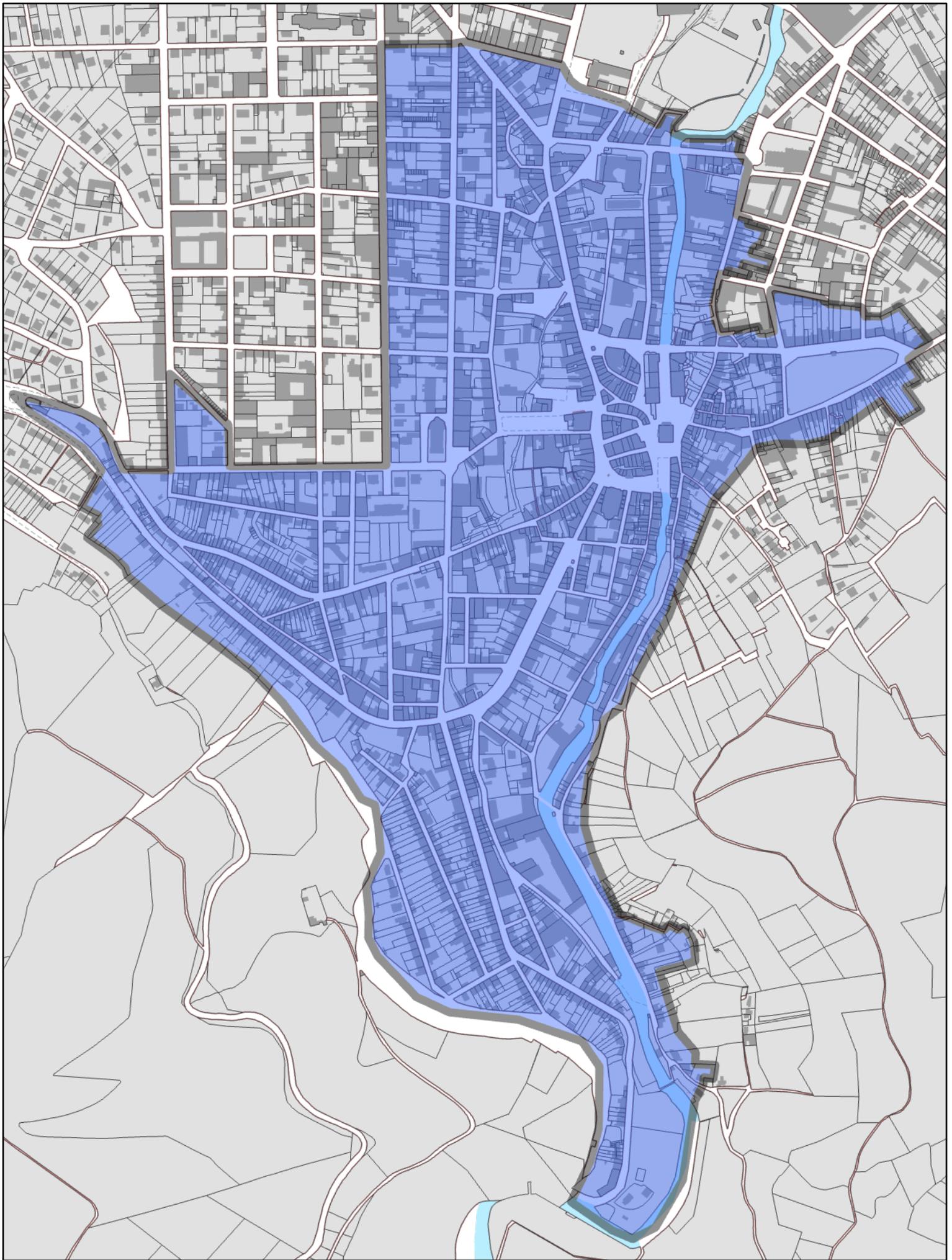
Périmètre d'intervention OPAH-RU

Centre-ville de Labruguière



01/03/2024



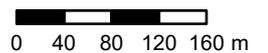


Périmètre d'intervention OPAH-RU

Centre-ville de Mazamet



01/03/2024



**Annexe 2 : Liste et cartographie des copropriétés pré-identifiées
à Castres et à Mazamet dans le cadre de l'étude OPAH-RU**

Croisement des données cadastrales avec repérage de terrain.

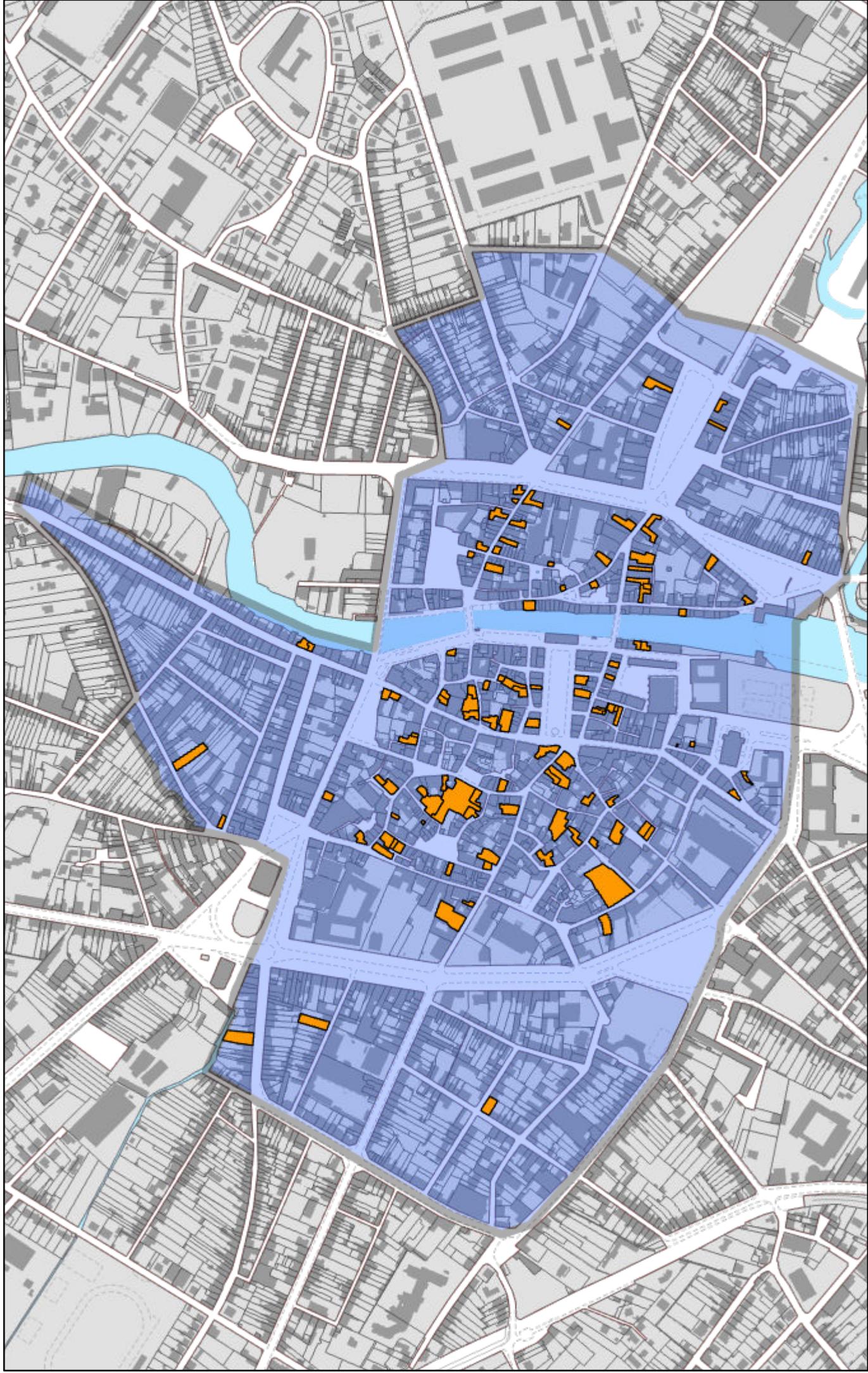
Aucune copropriété de Labruguière n'apparaît en vulnérabilité moyenne ou forte

Commune	Adresse	Section cadastrale
Castres	1 rue Emile Zola	AE0109
	1 rue Sabaterie	AB0416
	2 rue Beaujeu	AD0043
	2 rue Eugène L�ris	AC0029
	3 rue du Consulat	AB0098
	3 rue Eugène L�ris	AC0034
	4 rue Henri IV	AB0462
	4 rue Malpas	AB0151
	4 rue Pierre Borel	AB0093
	4 rue Saint-Benoît	AD0180
	5 rue Barral	AD0161
	5 rue du consulat	AB0099
	5 rue Emile Zola	AE0107
	5 rue Frédéric Thomas	AB0298
	5 rue Nabrissonne	AB0230
	6 rue des boursiers	AB0292
	6 Place du 8 mai 1945	AD0032
	6 rue du consulat	AB0403
	6 rue Henri IV	AB0058
	6 rue Pierre Borel	AB0092
	6 rue Saint-Benoît	AD0045
	7 rue d'Empare	AD0118
	7 rue de l'Hôtel de Ville	AD0209
	7 rue de la libération	AD0085
	7 rue des trois rois	AD0007
	7 rue Emile Zola	AE0106
	7 Place Jean Jaurès	AD0023
	8 rue des trois rois	AB0145
	8 rue Montl�dier	AE0282
	8 rue Saint-Benoît	AD0044
	9 rue castelmoutou	AB0036
	9 rue de la libération	AD0084
	9 Place de la République	BP0372
	9 Quai du Carras	AB0120
	9 rue Sabaterie	AB0243
	9 rue Sainte-Foy	AX0115
	10 rue Baron Cachin	AB0220
	10 rue d'Empare	AD0094
	10 rue des boursiers	AB0290
	10 rue des trois rois	AB0146
	10 rue Fuziès	AC0057
	10 rue Général Galliéni	AH0026
	10 rue Raymond Vittoz / 12 venelle d'Empare	AD0145
11 rue Camille Rabaud	AB0004	
11 rue de brettes	AE0066	
11 rue Castelmoutou	AB0037	
12 Place du 8 mai 1945	AD0035	
12 rue Frédéric Thomas	AB0224	
12 Place Pélisson	AB0226	

13 rue de brettes	AE0059
14 rue Frédéric Thomas	AB0218
14 rue Malpas	AB0144
14 rue Victor Hugo	AE0114
15 rue Camille Rabaud	AB0295
15 rue de brettes	AE0059
15 rue Eugène Lérès	AC0183
16 rue Alquier Bouffard	AD0018
16 rue Fuziès	AC0161
16 rue Milhau Ducommun	AC0006
16 rue Saint-Claire	AC0072
16 rue Villegoudou	AD0186 et AD0187
17 rue Camille Rabaud	AB0295
17 rue Francisco Ferrer	AC0169
17 rue Fuziès	AC0100
17 rue Gambetta	BP0035
17 rue Henri IV	AB0091
17 rue Sabaterie	AB0293
18 rue Lucien Coudert	AO0486
20 rue Emile Zola	AB0196
20 rue Fuziès	AC0159
20 Place Jean Jaurès	AD0002
20 rue Lucien Coudert	AO0485
20 rue Saint-Martin	AC0199 et AC0233
21 Place Sault	AX0415
22 rue Villegoudou	AD0127
22 et 24 rue du gazel	AN0288
23 rue Alquier Bouffard	AD0047 et AD0182
23 rue de Ligonier	AH0395
23 rue Henri IV	AB0374
24 rue Croix de Fournès	AO0118
24 rue de l'Hôtel de Ville	AE0117
24 rue Victor Hugo	AE0092
25 rue Frédéric Thomas	AB0190
25 rue Victor Hugo	AE0246
26 rue Victor Hugo	AE0091
27 Boulevard des Docteurs Sicard	AB0429
27 rue Henri IV	AB0161
27 rue Victor Hugo	AE0148
28 rue des boursiers	AB0274
28 rue Fuziès	AC0155
28 rue Villegoudou	AD0131
32 Place Sault	AX0428
34 rue Emile Zola	AB0203
34 Place Jean Jaurès	AB0168
36 rue de l'Hôtel de Ville	AE0081
36 rue Emile Zola	AB0311
37 rue d'Empare	AD0102
37 rue de l'Hôtel de Ville	AE0083
38 Boulevard Docteurs Aribat	AC0259 et AC0261
38 Place Sault	AX0638
39 rue Fuziès	AC0145

	40 rue Fuziès	AC0150
	40 rue Villegoudou	AD0214
	42 rue Villegoudou	AD0138
	43 rue Chambre de l'Edit	AH0085
	43 rue Fuziès	AC0147
	46 rue Rapin de Thoyras	AO0518
	48 rue Emile Zola	AH0069
	51 rue Raymond Vitzoz	AX0634
	54 rue Emile Zola	AH0063

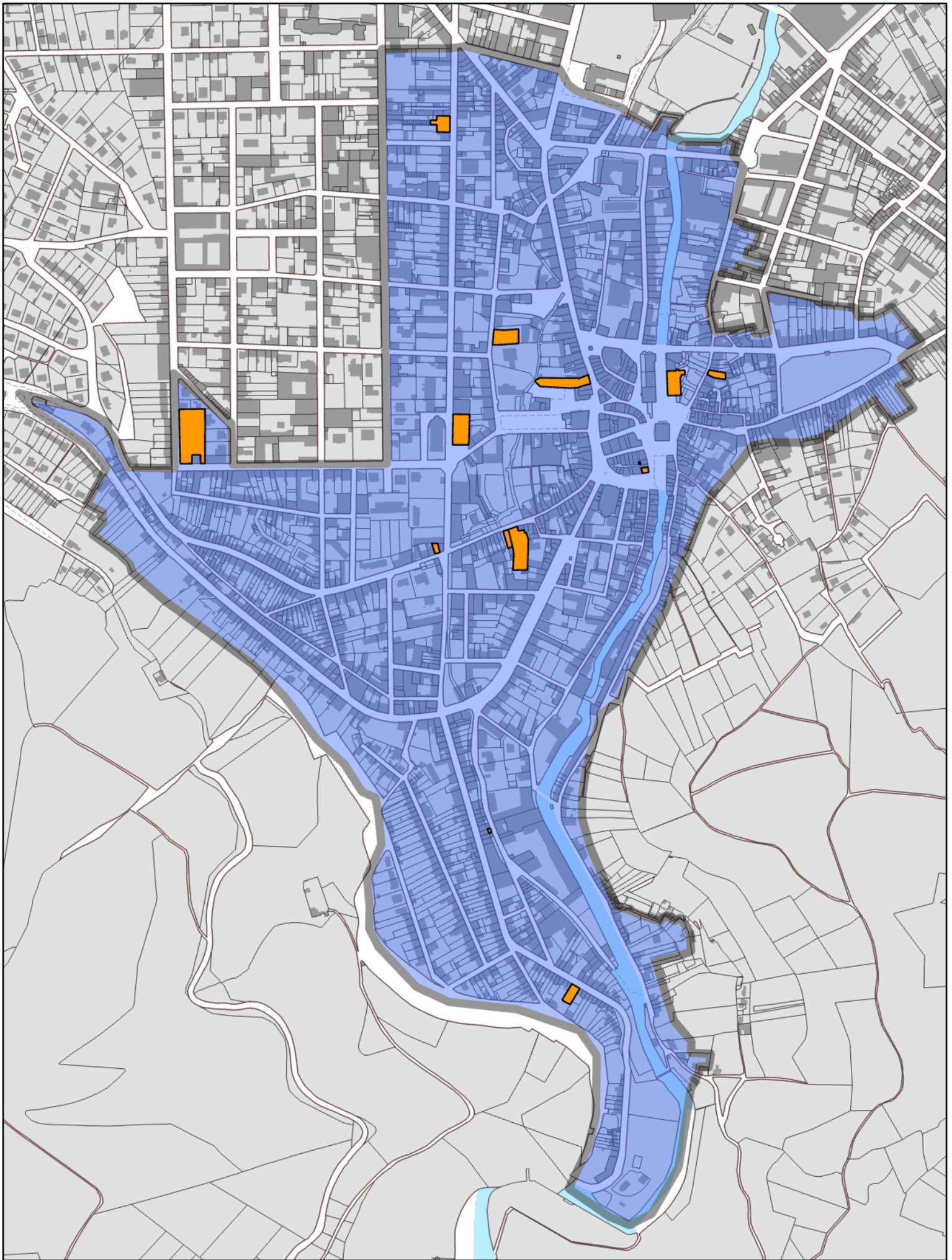
Mazamet	4 rue des charpentiers	AT0585
	57 rue de la République / 44 rue Houlès	AI0068 – AI0065
	10 et 12 rue de la République	AH147 et AH0729
	5, 7 et 9 Quai Charles Cazenave	AB0297
	4 rue Montplaisir	AH0337
	7 rue Edouard Barbey	AH0126
	8 rue Henri Gardet	AH0658
	10 rue de l'Arnette	AB0231
	14 rue des cordes	AB0041
	20 Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny / 4 rue des Amouriès	AH0919 – AH0920 -AH0921
	35 rue du Moulin	AH0405
	37 rue du Moulin	AH817
	40 rue de la Vanne	AD0536
	114 rue de la Resse	AD0404
	6 Quai de l'Arnette	AB0358 – AB0233



01/03/2024



Copropriétés fragiles à Castres



Copropriétés fragiles à Mazamet



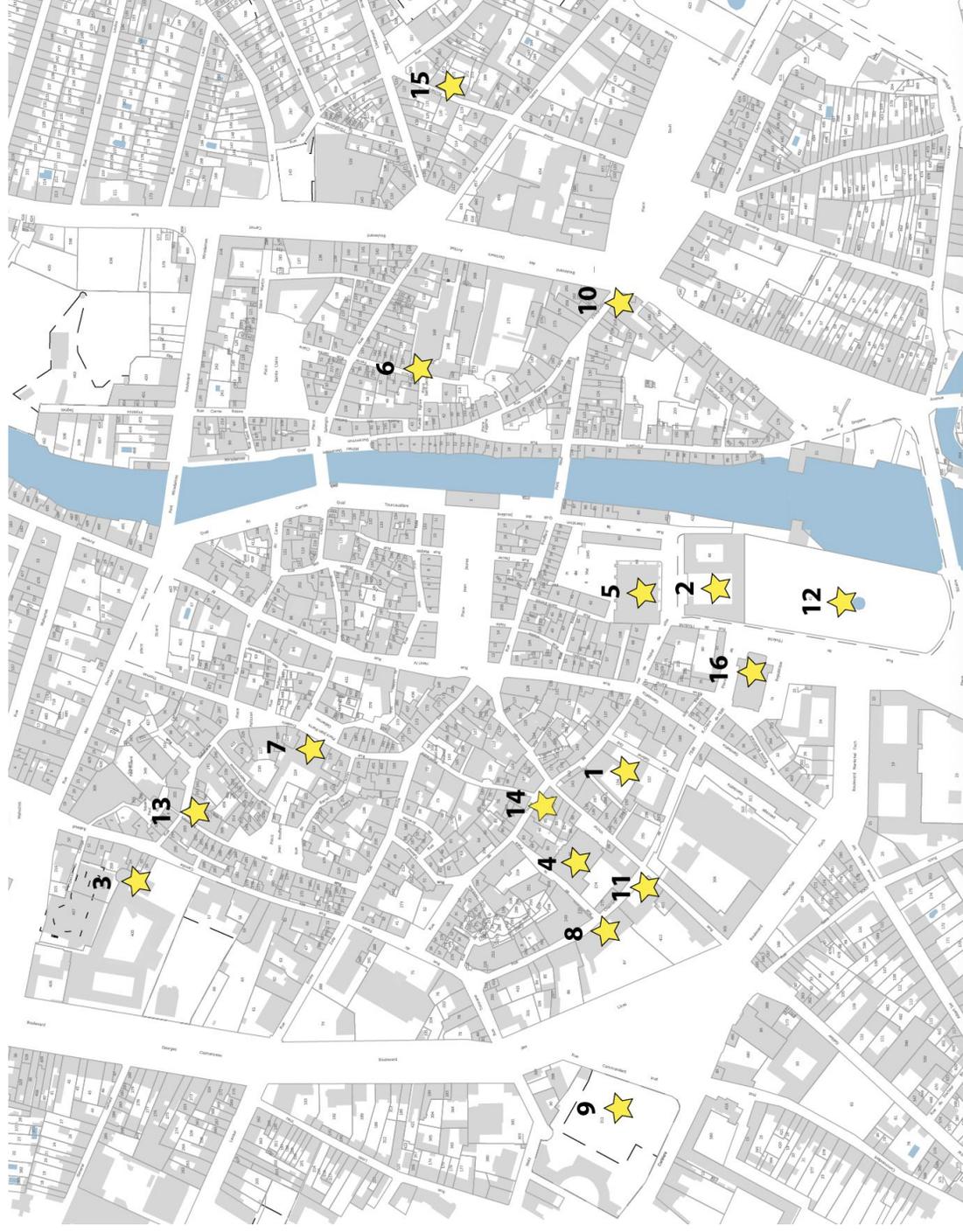
01/03/2024

0 40 80 120 160 m

Annexe 3

Le patrimoine de valeur architecturale
dans les 3 communes urbaines

MONUMENTS HISTORIQUES CASTRES



1. Ancien hôtel Poncelet
2. Ancien palais épiscopal
3. Ancienne tour des Cordeliers, actuellement englobée dans les bâtiments du lycée
4. Eglise Notre-Dame-de-la-Platé
5. Eglise Saint-Benoît (ancienne cathédrale)
6. Eglise Saint-Jacques-de-Villegoudou et maison attenante
7. Hôtel de Nayrac
8. Hôtel de Viviers
9. Hôtel Frascaty
10. Immeuble 42 rue Villegoudou
11. Immeuble 38 rue Victor-Hugo
12. Jardin de l'Evêché
13. Maison 1 rue des Boursiers
14. Maison 31 rue de l'Hôtel-de-Ville
15. Maison natale de Jean-Jaurès
16. Théâtre municipal



Légende

- Edifices d'intérêt patrimonial
- Edifices pouvant être démolis
- Edifices sans caractère patrimonial
- Edifices d'accompagnement
- Autres constructions

Édifices d'intérêt patrimonial

Interdiction: les démolitions sont proscrites sauf dans le cas extrême où il est attesté que l'édifice menace ruine. L'édifice devra être reconstruit en respectant les règles de construction

Prescription: conservation, restauration et mise en valeur

Édifices d'accompagnement

Interdiction: les démolitions sont proscrites sauf dans le cas extrême où il est attesté que l'édifice menace ruine. L'édifice devra être reconstruit en respectant les règles de construction

Prescription: conservation, amélioration et réhabilitation

Édifices sans caractère patrimonial

Autorisation: démolition possible sous réserve d'un examen au cas par cas. En cas de démolition, l'immeuble devra être remplacé, pas de dent creuse.

Autres constructions

Autorisation: démolition des constructions parasites situées en cœur d'îlot pour créer de nouveaux vides privés (cours et jardins)

Édifices pouvant être démolis

Autorisation: démolition possible pour créer des vides publics ou privés



LOT MOULIN



LOT GALNIER



LOT ST JACQUES

Légende

-  Element architectural méritant protection
-  Edifices remarquables (C1)
-  Edifices d'intérêt (C2)
-  Edifices d'accompagnement (C3)
-  Edifices dévalorisants
-  Edifices non protégés
-  Pas de réglementation
-  Parcs et jardins protégés



Édifices remarquables (catégorie 1)

Interdiction: démolition, modification des façades et des toitures, suppression de la modénature, des inscriptions gravées et des éléments architecturaux, surélévation des immeubles, modification des proportions des baies, extensions et ajouts, mise en place d'éléments techniques en façade visible depuis l'espace public

Prescription: restitution d'un état antérieur, reconstitution d'éléments architecturaux, suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions



Édifices d'intérêt (catégorie 2)

Interdiction: démolition des immeubles, modification des façades et toitures, surélévation des immeubles ou modification des formes de toitures, modification des ouvertures existantes ou création de nouvelles ouvertures, mise en place d'éléments techniques en façade visible depuis l'espace public

Prescription: restitution d'un état antérieur, reconstitution d'éléments architecturaux, suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions



Édifices d'accompagnement (catégorie 3)

Autorisation: démolition, remplacement, surélévation, construction d'architecture contemporaine

Prescription: suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions

Soumis à conditions: remplacement ou modification des édifices, modification de compositions de façades



Édifices dévalorisants

Autorisation: démolition, construction contemporaine

Prescription: remplacement des édifices



Édifices non protégés

Autorisation: démolition, surélévation et extensions, construction d'architecture contemporaine

Soumis à conditions: remplacement ou la modification des édifices, modification de compositions de façades

Annexe 4 : Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU et les montants prévisionnels de l'Anah par année civile

Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU par année civile

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné	3	16	16	16	16	8	75
Ma Prime Adapt	6	21	21	21	21	10	100
Ma Prime Logement Décent	0	4	4	6	6	5	25
TOTAL PO							
Travaux d'amélioration (Energie, MD, RSD...)	1	2	4	5	5	3	20
Logements dégradés et indignes	1	8	12	12	12	10	55
TOTAL PB							
COPROPRIETES DEGRADES	0	1	1	1	1	1	5

Montants prévisionnels du financement Anah par année civile

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
AE prévisionnels	171 643 €	995 350 €	1 120 552 €	1 232 619 €	1 232 619 €	811 127 €	5 563 910 €
Aides aux travaux	156 643 €	950 350 €	1 075 552 €	1 187 619 €	1 187 619 €	781 127 €	5 338 910 €
TOTAL PO	114 909 €	731 448 €	731 448 €	822 648 €	822 648 €	499 624 €	3 722 725 €
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné	80 109 €	427 248 €	427 248 €	427 248 €	427 248 €	213 624 €	
Ma Prime Adapt	34 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	121 800 €	58 000 €	
Ma Prime Logement Décent	0	182 400 €	182 400 €	273 600 €	273 600 €	228 000 €	
TOTAL PB	41 734 €	208 670 €	333 872 €	354 739 €	354 739 €	271 271 €	1 565 025 €
COPROPRIETES DEGRADES	0	10 232 €	10 232 €	10 232 €	10 232 €	10 232 €	51 160 €
Aides à l'ingénierie	15 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	30 000 €	225 000 €
Part fixe	6 665 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	13 335 €	100 000 €
Part variable	8 335 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	16 665 €	125 000 €



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Toulouse, le

21 FEV. 2024

Monsieur le Président,

En tant que représentant de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET, vous avez déposé, sur la plateforme dédiée, un dossier de demande d'agrément Mon Accompagnateur Rénov', en date du 10 novembre 2023, enregistré sous le numéro MAR-81-0001355.

J'ai l'honneur de vous informer que votre demande d'agrément Mon Accompagnateur Rénov' a été acceptée et vous prie de trouver ci-joint l'arrêté préfectoral correspondant.

Cet agrément permet d'exercer les missions de Mon Accompagnateur Rénov' sur tout le territoire national. Comme indiqué lors de votre demande d'agrément, la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET sera référencée dans l'annuaire Mon Accompagnateur Rénov' pour intervenir sur le périmètre géographique demandé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre-André DURAND

Monsieur Pascal BUGIS
Président de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE
CASTRES-MAZAMET
Espace Ressources, Le Causse - Espace d'Entreprises,
81100 CASTRES

Copie à Monsieur le préfet du Tarn



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
d'Occitanie**

Arrêté

**portant agrément à la mission d'accompagnement du service public de la performance
énergétique de l'habitat : Mon Accompagnateur Rénov' de la COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET, sise Espace Ressources, Le Causse - Espace
d'Entreprises, 81100 CASTRES (SIREN 248100430)**

**Le Préfet de la région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite
Délégué régional de l'ANAH**

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment ses articles 164 et 158 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-1, L. 126-35-2, L. 173-1-1, L. 302-1, L. 303-1, L. 364-1, L. 365-3, L. 511-2, L. 511-19, R. 321-2, R. 321-5, R. 321-7, R. 321-11, R. 321-12, R. 321-16, R. 321-17, R. 327-1 et R. 362-1 ;

Vu le Code de l'énergie, notamment ses articles L. 232-1 à L. 232-3 et R. 232-1 à R. 232-9 ;

Vu le Code des assurances, notamment les articles L. 242-1 et L. 242-2 ;

Vu le Code de la santé publique, notamment les articles L. 1331-22 et L. 1334-5 ;

Vu le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi no 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ;

Vu la décision de la directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) du 20 juin 2023 portant délégation de pouvoirs au préfet de la région Occitanie, délégué de l'ANAH en région, pour délivrer l'agrément aux opérateurs Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) ;

Vu la modification du règlement intérieur du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en date du 09 mars 2023, relative à la création de la Commission spécialisée dédiée à l'examen des dossiers des candidats à l'agrément MAR ;

Vu le dossier MAR-81-0001355, déposé le 10 novembre 2023 sur la plateforme dédiée à l'instruction des dossiers de demande d'agrément MAR par la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET, sise Espace Ressources, Le Causse - Espace d'Entreprises, 81100 CASTRES (SIREN 248100430) ;

Vu l'avis favorable de la commission spécialisée du CRHH en date du 18 décembre 2023 ;

Sur proposition du directeur de la DREAL Occitanie ;

Arrête :

Article 1er : L'agrément prévu à l'article L.232-3 du Code de l'énergie est accordé à la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET pour une durée de cinq ans, à compter de la signature du présent arrêté en application du VI de l'article R. 232-5 du Code de l'énergie.

Article 2 : Cet agrément permet d'exercer les missions de Mon Accompagnateur Rénov' définies dans l'arrêté du 21 décembre 2022 sus-visé, sur tout le territoire national.

Comme indiqué lors de la demande d'agrément, la société COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET sera référencée dans l'annuaire Mon Accompagnateur Rénov' pour intervenir sur le périmètre géographique suivant : les communes de Aiguefonde, Aussillon, Boissezon, Castres, Caucalières, Labruguière, Lagarrigue, Mazamet, Naves, Noailhac, Payrin Augmontel, Pont de l'Arn, Saint Amans Soult et Valdurenque dans le département du Tarn.

Article 3 : En tant qu'opérateur agréé, la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET est tenue :

- de posséder une connaissance complète des types d'isolation, de ventilation, de chauffage bas-carbone et des solutions de pilotage de la consommation énergétique accessible sur le marché ;
- de remplir une condition d'indépendance au regard de l'exécution d'un ouvrage dans le domaine de la rénovation énergétique. À ce titre, et conformément au III de l'article R.232-4 du Code de l'énergie, elle ne doit pas être en mesure d'exécuter directement un ouvrage ; elle est tenue au respect d'une stricte neutralité, à performance égale, vis-à-vis des équipements, solutions technologiques et scénarios de travaux proposés ainsi qu'une stricte neutralité, à qualité égale, vis-à-vis des entreprises de travaux proposées. Les activités de maîtrise d'œuvre sont compatibles avec les conditions d'indépendance ;
- de favoriser les rénovations performantes et globales au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- D'informer l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale de tout changement notable concernant sa situation, notamment un changement d'adresse, de dénomination, de personnel réalisant les accompagnements, la modification de la structure de son capital, la perte et l'obtention de nouvelles qualifications, ou le changement de périmètre d'intervention géographique. En cas de changement qui viendrait à remettre en cause la validité des critères d'éligibilité, il sera procédé à une nouvelle instruction de l'agrément ;
- d'utiliser le libellé « Mon Accompagnateur Rénov' » dans tous les documents, de devis, de facturation, de communication et de prospection.

Article 4 : La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET doit adresser à la DREAL Occitanie, sise 520, Allée Henri II de Montmorency, CS 69007, 34064 Montpellier Cedex 02, ou par mail : agrementmar.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr au début de chaque année civile le rapport d'activité de l'entreprise justifiant du respect des conditions d'indépendance, conformément à l'article 6 de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service de la performance énergétique de l'habitat.

Ce rapport doit impérativement contenir les éléments suivants :

- une actualisation des qualifications de l'accompagnateur agréé (formations réalisées et suivi du plan de formation déclaré lors de la demande d'agrément, signes de qualités obtenus) ;
- un bilan d'activité pour l'année en cours, ainsi que les prévisions d'activité pour l'année suivante ;
- la structure du capital actualisée et les évolutions éventuelles de la structure (organigramme, recrutements, etc.).

Article 5 : La sous-traitance des prestations d'accompagnement obligatoires et complémentaires mentionnées à l'article R. 232-3 du Code de l'énergie n'est autorisée que dans les cas prévus au 2° de l'article 2 de l'arrêté du 21 décembre 2022.

Article 6 : En cas de non-respect de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'agrément peut être suspendu pour une durée maximale de trois mois ou retiré définitivement, en application de l'article 7 de l'arrêté du 21 décembre 2022 sus-visé.

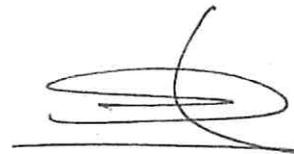
Article 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois suivant sa publication :

- d'un recours gracieux pouvant être exercé auprès du préfet de la région Occitanie ,
- d'un recours hiérarchique auprès du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (8, Avenue de l'Opéra, 75001 Paris),
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV, B.P. 7007, 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application *Télérecours citoyens* accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 8 : Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Occitanie.

Article 9 : Le Secrétaire général aux affaires régionales, le directeur de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Occitanie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le 21 FEV. 2024



Pierre-André DURAND

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Annexe 6 : Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat

NOR : ENER2236172A

Publics concernés :

- *propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et autres titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement qu'ils occupent eux même ou donnent à bail ;*
- *professionnels titulaires du signe de qualité mentionné au II de l'article 1^{er} du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts, pour la catégorie de travaux visée au 17^o du I de l'article 1^{er} du décret précité ;*
- *professionnels titulaires du signe de qualité mentionné au b du II de l'article 1^{er} du décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs ;*
- *professionnels titulaires de la qualité d'architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 ;*
- *structures ayant passé un contrat avec une collectivité territoriale ou son groupement pour assurer le rôle de guichet d'information, de conseil et d'accompagnement, au sens du I de l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;*
- *titulaires de l'agrément délivré au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ;*
- *structures concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée prévue au L. 303-1 du code de la construction de l'habitation ou d'un programme d'intérêt général défini au R. 327-1 du code de la construction et de l'habitation, en cours de conventionnement valide avec une collectivité ;*
- *Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;*
- *société de tiers-financement, au sens du 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier ;*
- *collectivités territoriales et leurs groupements.*

Objet : *l'arrêté détaille le contenu de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, précise les modalités d'obtention, de contrôle et de retrait de l'agrément pour les acteurs en charge de cette mission, ainsi que le rôle des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement et des collectivités territoriales et de leurs groupements dans le cadre de ce service public d'accompagnement.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *le présent arrêté est pris en application 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.*

Le présent arrêté précise :

- *la liste des prestations obligatoires, renforcées et facultatives effectuées dans le cadre de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ;*
- *la liste des compétences devant être détenues par les candidats souhaitant recevoir l'agrément ;*
- *la liste des pièces justificatives devant figurer dans le dossier de demande initiale ou de renouvellement de l'agrément ;*
- *les modalités d'instruction et de délivrance de l'agrément par l'Agence nationale de l'habitat ;*
- *les modalités de contrôle des prestations d'accompagnement effectuées, ainsi que de contrôle et de retrait de l'agrément ;*
- *le rôle des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement mentionnés au I de l'article L. 232-2 du code de l'énergie dans le cadre de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique et de l'habitat.*

Références : *le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment ses articles 164 et 158 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-1, L. 126-35-2, L. 173-1-1, L. 302-1, L. 303-1, L. 511-2, L. 511-19, R. 321-2, R. 321-7, R. 321-11, R. 321-16, L. 364-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 141-1 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 232-1 à L. 232-3 et R. 232-1 à R. 232-9 ;

Vu le code des assurances, notamment les articles L. 242-1 et L. 242-2 ;

Vu le code de la santé publique, notamment les articles L. 1331-22 et L. 1334-5 ;

Vu le 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 ;

Vu le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique ;

Vu le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 *quater* du code général des impôts ;

Vu le décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 *quater* du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du I de l'article 244 *quater* U du code général des impôts ;

Vu le décret n° 2021-1700 du 17 décembre 2021 relatif aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, à l'amortissement des prêts avance mutation et au taux annuel effectif global applicable au prêt viager hypothécaire ;

Vu le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique ;

Vu l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 12 décembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 18 octobre 2022,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – *Prestations d'accompagnement obligatoires et complémentaires.*

I. – Les prestations d'accompagnement prévues à l'article L. 232-3 du code de l'énergie sont, à compter du 1^{er} janvier 2023, celles prévues par la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat.

A compter du 1^{er} septembre 2023, les prestations d'accompagnement sont définies au II du présent article, à l'exception des prestations réalisées dans le cadre des conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

A compter du 1^{er} juillet 2024, les prestations d'accompagnement définies au II du présent article s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

II. – L'accompagnement mentionné au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie comporte les prestations obligatoires définies en annexe I du présent arrêté. Il peut comprendre les prestations renforcées définies en annexe II dans les conditions décrites au III infra et les prestations facultatives définies en annexe III.

III. – Les prestations renforcées mentionnées en annexe II peuvent être réalisées par les accompagnateurs agréés au sens de l'article R. 232-5 du code de l'énergie dans les conditions suivantes :

a) Soit directement, sous réserve de respecter les conditions fixées par la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat pour accompagner les ménages dans le recours à certaines aides prévues au R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation.

b) Soit indirectement, en ayant recours par sous-traitance à l'une des structures mentionnées au a.

Art. 2. – Déroulé de la prestation.

La prestation d'accompagnement mentionnée au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie respecte les conditions suivantes :

- 1° La prestation est assurée par un accompagnateur agréé au sens de l'article R. 232-5 du même code ;
- 2° La sous-traitance des prestations d'accompagnement mentionnées à l'article 1^{er} est interdite, à l'exception :
 - de l'audit énergétique mentionné au c de l'annexe I ;
 - des prestations renforcées présentées en annexe II, sous réserve des conditions mentionnées au III de l'article 1^{er} ;

3° La prestation d'accompagnement fait l'objet d'un contrat conclu entre le ménage et l'accompagnateur agréé, dans lequel est précisé a minima les prestations mentionnées en annexe I, leur coût correspondant ainsi que les conditions de déclenchement de l'accompagnement renforcé présenté en annexe II et son surcoût potentiel. Toute prestation facultative mentionnée en annexe III et réalisée en plus des prestations présentées en annexe I et II doit apparaître dans le contrat comme facultative au titre de l'accompagnement visé au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie ;

4° La prestation fait l'objet d'un rapport de fin d'accompagnement dont le contenu est précisé au j de l'annexe I.

Le contrat d'engagement et le rapport de fin de prestation sont communiqués à l'Agence nationale de l'habitat par l'accompagnateur agréé.

Art. 3. – Compétences des candidats souhaitant être agréés.

Les compétences mentionnées au II de l'article R. 232-4 du code de l'énergie et étant requises pour la délivrance de l'agrément sont définies à l'annexe IV du présent arrêté.

Art. 4. – Dossier de demande initiale et de renouvellement de l'agrément.

Le dossier de demande d'agrément mentionné au I de l'article R. 232-5 du code de l'énergie comprend obligatoirement les pièces indiquées à l'annexe V pour les demandes d'agrément initiales et à l'annexe VI pour les demandes de renouvellement de l'agrément.

Art. 5. – Modalités d'instruction de la demande et de délivrance de l'agrément.

I. – La demande d'agrément est reçue par l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale située dans le ressort du siège social de la structure candidate.

II. – L'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale instruit la demande d'agrément en s'assurant de la validité des critères suivants :

1° Le dossier comporte l'ensemble des pièces mentionnées à l'article 4 du présent arrêté. Le service instructeur effectue, le cas échéant, une demande de pièces manquantes et, si nécessaire, de pièces complémentaires et ce en justifiant sa demande lorsqu'il s'agit d'éléments dont la communication n'est pas prévue dans la liste du dossier de demande formalisée en annexes V et VI. Il fixe un délai d'un mois pour la remise de ces pièces. Le délai d'instruction de la demande d'agrément mentionné au V de l'article R. 232-5 du code de l'énergie est suspendu et reprend au moment où les pièces manquantes ou complémentaires sont communiquées. L'absence de communication des pièces demandées dans le délai fixé entraîne le rejet de la demande ;

2° Le candidat est éligible à l'agrément, à savoir qu'il détient l'un des signes de qualité mentionné au 1° du I de l'article R. 232-5 du même code ou est une collectivité ou un groupement de collectivité ;

3° Le dossier est conforme aux conditions énoncées à l'article R. 232-4, appréciées au regard des pièces mentionnées à l'article 4 du présent arrêté ;

4° Le programme d'activité prévisionnel est cohérent avec le niveau de ressources humaines déployé pour la mission d'accompagnement, et avec l'activité d'accompagnement déclarée à temps plein ou partiel ;

5° Le périmètre d'intervention déclaré est cohérent avec les implantations territoriales indiquées.

III. – Les secrétariats des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement ou des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement pour les collectivités régies par l'article 73 sont saisis pour avis des demandes d'agrément instruites lorsque le secteur d'intervention déclaré par le candidat au sens de la pièce 10 de l'annexe V concerne leur périmètre.

IV. – Les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement ou les conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement visés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation se prononcent dans un délai de deux mois à compter de la saisine de leur secrétariat mentionnée au III du présent article :

1° Par avis simple, sur l'opportunité d'accorder l'agrément dans les conditions énoncées au II du présent article ;

2° Par avis simple, sur le périmètre de référencement demandé par le candidat à l'agrément, selon le secteur d'intervention déclaré en pièce 10 de l'annexe V.

V. – Les avis mentionnés au IV du présent article sont transmis à l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale à l'origine de la notification mentionnée au III. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut avis favorable sur la demande d'agrément et le périmètre de référencement demandé par le candidat.

VI. – L'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale octroie l'agrément lorsque les critères mentionnés au II sont vérifiés et après réception de l'avis mentionné au V. La décision d'octroi de l'agrément mentionne :

- 1° La date d'octroi ;

- 2° La date d'échéance de l'agrément ;
- 3° Le périmètre de référencement retenu sur le système d'information national ;
- 4° Les obligations fixées aux articles R. 232-3 et R. 232-4 du code de l'énergie, comprenant un rappel des modalités de sous-traitance autorisées et l'obligation d'utiliser le libellé « Mon Accompagnateur Rénov' » dans les documents de devis, facture, communication et de prospection ;
- 5° Les sanctions possibles encourues en cas de non-respect de ces obligations ;
- 6° Le rappel de fournir annuellement à chaque date anniversaire de la décision d'octroi de l'agrément un rapport d'activité présenté au I de l'article 6 du présent arrêté ;
- 7° Le rappel de favoriser les rénovations performantes et globales au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour une demande initiale ou de renouvellement, l'agrément est accordé pour une durée de cinq ans en application du VI de l'article R. 232-5 du code de l'énergie.

VII. – L'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale procède au référencement territorial de l'accompagnateur agréé sur le système d'information national en tenant compte de l'avis rendu au 3° du VI.

VIII. – L'accompagnateur agréé informe l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale de tout changement notable concernant sa situation, notamment un changement d'adresse, de dénomination, de personnel réalisant les accompagnements, la modification de la structure de son capital, la perte et l'obtention de nouvelles qualifications, ou le changement de périmètre d'intervention géographique. En cas de changement qui viendrait à remettre en cause la validité des critères mentionnés II, il est procédé à une nouvelle instruction de l'agrément dans les conditions du présent article. Toute demande d'actualisation du secteur d'intervention déclaré en pièce 10 de l'annexe V est signalée à l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale qui procède à une nouvelle instruction de l'agrément dans les conditions du présent article.

Ces notifications sont effectuées en utilisant les services de téléprocédure mis en place par l'Agence nationale de l'habitat.

Art. 6. – Modalités de contrôle de l'agrément.

I. – Le rapport d'activité mentionné au I de l'article R. 232-7 du code de l'énergie justifiant du respect des conditions d'indépendance est transmis au début de chaque année civile par l'accompagnateur agréé à l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation située dans le ressort son siège social, et contient notamment les éléments suivants :

- une actualisation des qualifications de l'accompagnateur agréé (formations réalisées et suivi du plan de formation déclaré lors de la demande d'agrément, signes de qualités obtenus) ;
- un bilan d'activité pour l'année en cours, ainsi que leurs prévisions d'activité pour l'année suivante ;
- la structure du capital actualisée ;
- les évolutions éventuelles de la structure, organigramme, recrutements, etc.

Le délégué de l'Agence nationale de l'habitat dans la région transmet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou au conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement de son ressort territorial, un rapport annuel d'activité sur le nombre et la nature des accompagnateurs agréés, les contrôles et retraits d'agrément effectués, ainsi que sur le nombre d'accompagnements réalisés.

II. – Les contrôles mentionnés à l'article R. 232-7 du code de l'énergie comprennent un contrôle de la réalisation des prestations d'accompagnement mentionnées à l'article 1^{er}, dit contrôle de « qualité des accompagnements », réalisé par l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale.

Ce contrôle se réalise au moment de la demande de l'engagement ou du solde de subvention pour travaux. Le service contrôleur examine :

- 1° Le contrat d'engagement mentionné au 3° de l'article 2 qui doit être complet et conforme ;
- 2° Le rapport d'accompagnement lors d'un contrôle au solde, conforme au j de l'annexe I ;

Ce contrôle peut également être réalisé sur place, dans le logement objet de la mission d'accompagnement. L'accompagnateur agréé et le ménage accompagné mettent à disposition du contrôleur l'ensemble des pièces relatives aux prestations d'accompagnement effectuées ;

- 3° Les documents transmis dans le cadre des demandes d'aides pour travaux.

III. – Les contrôles mentionnés à l'article R. 232-7 du code de l'énergie peuvent également comprendre un contrôle de la structure bénéficiaire de l'agrément réalisé par l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale, visant à s'assurer de la validité des conditions d'agrément mentionnées notamment à l'article R. 232-4 du même code, des documents transmis lors de l'examen de la demande d'agrément mentionnés à l'article R. 232-5, de la cohérence et véracité des rapports annuels et des engagements pris par la structure agréée.

Le contrôle de la structure bénéficiaire de l'agrément peut se réaliser sur pièces ou sur place :

- sur pièces, à partir de l'examen des pièces fournies lors du dépôt de la demande d'agrément mentionnées à l'article 4, et, le cas échéant, du rapport d'indépendance mentionné au I du présent article. L'Agence nationale de l'habitat peut demander au bénéficiaire de l'agrément par tout moyen tout élément de preuve justifiant du respect des conditions énoncées à l'article R. 232-4 ;
- sur place, au siège et dans des implantations territoriales de l'accompagnateur agréé. Toutes les pièces nécessaires à la réalisation du contrôle, notamment les documents transmis lors du dépôt de la demande

d'agrément mentionnés à l'article 4, les rapports d'activités mentionnés au I de l'article R. 232-7 et les documents permettant de justifier le respect des conditions énoncées à l'article R. 232-4 sont mises à disposition du contrôleur.

IV. – L'accompagnateur agréé est averti au préalable de la réalisation d'un contrôle sur place le concernant et donne son assentiment. L'absence de réponse de sa part sous un délai de deux mois ou son refus entraîne la mise en œuvre de la procédure de retrait de l'agrément. L'entrave à la réalisation du contrôle tant sur pièces que sur place constitue un motif de non-respect des engagements liés au bénéfice de l'agrément, entraînant son retrait définitif.

V. – A l'issue du contrôle, et, en cas de mise en évidence d'un non-respect des engagements souscrits, un rapport décrivant les constatations est établi et signé par l'agent qui a effectué le contrôle, contenant des mesures correctrices. Ces dernières peuvent inclure des orientations pour mieux favoriser les rénovations performantes. Le bénéficiaire de l'agrément peut, le cas échéant, présenter ses observations écrites dans un délai d'un mois.

Art. 7. – Retrait de l'agrément.

I. – L'agrément peut être suspendu pour une durée maximale de 3 mois ou retiré définitivement, notamment pour les motifs suivants :

- 1° L'entrave aux contrôles ou une demande de contrôle restée sans réponse ;
- 2° Suite à la réalisation de l'un des contrôles mentionnés aux II et III de l'article 6 et en l'absence d'actions correctrices dans le délai imparti d'un mois mentionné au V de l'article précité ;
- 3° La réalisation par sous-traitance des missions d'accompagnement en dehors des cas identifiés au 2° de l'article 2 ;
- 4° La communication de fausses informations ou de faux documents à l'appui de la demande d'agrément ;
- 5° L'exécution d'un ouvrage ou l'absence de neutralité vis-à-vis d'une entreprise d'exécution d'ouvrage ou des solutions technologiques recommandées ;
- 6° La réalisation partielle, inadéquate, ou l'absence de réalisation des prestations d'accompagnement mentionnées à l'article 1^{er} ;
- 7° La méconnaissance des dispositions relatives à la protection des consommateurs ;
- 8° En cas de changement notable de la situation de l'opérateur agréé qui viendrait à remettre en cause le respect des critères d'agrément énoncés à l'article R. 232-4 du code de l'énergie et à l'article R. 232-5 du même code ;
- 9° Pour tout autre motif de non-respect des obligations prévues par le code de l'énergie ou par la réglementation relative à la distribution des aides pour travaux.

II. – La décision de suspension ou de retrait définitif est notifiée à l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception. La suspension ou le retrait définitif de l'agrément en cours de prestation ne remet pas en cause la validité de l'accompagnement pour la délivrance des subventions à la rénovation énergétique mentionnées à l'article R. 232-8 du code de l'énergie.

Art. 8. – Rôle d'orientation des guichets d'information, de conseil et d'accompagnement vers un accompagnateur agréé dans le cadre du service d'informations et de conseils.

Dans le cadre du service d'information et de conseil mentionné au II de l'article L. 232-2 du code de l'énergie, les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement au sens du I de l'article L. 232-2 du même code recommandent aux ménages de recourir à l'accompagnement mentionné à l'article 1^{er} lorsque le programme de travaux et de financement envisagé respecte l'une ou plusieurs conditions suivantes :

- 1° Est assujéti à obligation d'accompagnement conformément aux conditions de l'article R. 232-8 ;
- 2° Lorsque des situations d'habitat indigne, d'indécence ou de perte d'autonomie sont supposées, ou lorsque le ménage éprouve des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence au sens du second alinéa du *f* de l'annexe I ;
- 3° Pour tout autre projet de travaux pour lequel cet accompagnement s'avère pertinent pour assister le ménage dans son projet de travaux.

Les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement orientent les ménages qui sollicitent un accompagnement vers un accompagnateur agréé au sens de l'article R. 232-5 de la manière suivante :

- 1° Pour les situations d'habitat indigne, d'indécence, de perte d'autonomie, d'inadaptation des conditions d'existence et des ressources du ménage constatées ou signalées par les collectivités et leurs groupements, le guichet présente aux ménages, de manière neutre, une liste d'opérateurs mentionnés au *a* du III de l'article 1^{er} ;
- 2° Pour les autres situations, ils présentent aux ménages, de manière neutre, une liste d'accompagnateurs agréés. La liste présentée est constituée de tous les accompagnateurs agréés ayant la capacité d'intervenir à l'adresse du logement à rénover, conformément au référencement territorial présenté dans le système d'information national ;
- 3° Le guichet réoriente le ménage vers une liste d'opérateurs mentionnés au *a* du III de l'article 1^{er} lorsque l'accompagnateur agréé auteur de l'un des signalements mentionnés au *e* de l'annexe I se désengage de la prestation d'accompagnement renforcée.

Art. 9. – Le directeur général de l'énergie et du climat, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et la directrice générale des outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 21 décembre 2022.

La ministre de la transition énergétique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'énergie et du climat,
L. MICHEL

Le ministre de l'intérieur
et des outre-mer,
Pour le ministre et par délégation :
La directrice générale des outre-mer,
S. BROCAS

Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
F. ADAM

Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
F. ADAM

ANNEXES

ANNEXE I

DÉFINITION DES PRESTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRES

L'accompagnement mentionné au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie comporte les prestations obligatoires suivantes :

- a) Une phase d'information préalable comprenant une visite initiale :
 - 1° Une information sur le déroulé de l'accompagnement jusqu'à la conclusion du contrat, de son coût ;
 - 2° Une information sur les aides susceptibles d'être attribuées permettant de financer les travaux et l'accompagnement, les conditions et procédures d'octroi des aides ;
 - 3° Les obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, les délais et autorisations d'urbanisme pour commencer les travaux.
- b) Un diagnostic de situation initiale du ménage réalisé sur site, le cas échéant en prenant en compte la première analyse réalisée par les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement :
 - 1° Une évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, de sa capacité de financement et de son éligibilité aux différents types d'aides. Dans le cas où le ménage ne souhaite pas communiquer d'informations détaillées sur sa situation économique, la réalisation du plan de financement mentionné au 5° du g se réalise selon le profil financier du ménage et les aides auxquelles il souhaite avoir recours ;
 - 2° Pour les ménages modestes et très modestes au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat, des conseils en matière de lutte contre la précarité énergétique.
- c) La réalisation ou le recours à un audit énergétique conforme aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020, répondant aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation de travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Cet audit énergétique est réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont précisées par le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018.

L'accompagnateur agréé peut sans préjudice de l'audit mentionné au précédent alinéa avoir recours à un audit existant répondant aux conditions de l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont précisées par le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022.
- d) Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, du 1^{er} janvier 2023 jusqu'à la date d'application mentionnée au IV de l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 susvisée, l'évaluation énergétique mentionnées au 2° du I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie remplace l'audit énergétique mentionné au c) et comprend des préconisations concernant :
 - l'installation de protections solaires des toitures, des murs et des baies,

- l'amélioration de la porosité des façades en vue de favoriser un fonctionnement débitant du logement et ce de façon naturelle,
- l'amélioration de la vitesse d'air par des brasseurs d'air à haute efficacité aérodynamique et énergétique,
- les systèmes énergétiques de climatisation et d'eau chaude sanitaire, et de VMC lorsqu'il y a de la climatisation,
- les systèmes de chauffage et de ventilation pour les Hauts de La Réunion,
- les solutions de pilotage,
- les apports internes, leurs niveaux de puissance et leur mode de gestion.

L'évaluation énergétique comporte à minima deux scénarios de rénovation, permettant d'atteindre en une ou plusieurs étapes un niveau de performance énergétique optimal pour le logement considéré, en fonction de l'évaluation des gisements d'économies d'énergie et du temps de retour sur investissement propre à chacun des gestes de rénovation visés.

Pour chaque étape des scénarios de travaux, l'évaluation énergétique précise :

- l'état des lieux ;
- l'évaluation de la consommation annuelle d'énergie finale et primaire, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment avant et après travaux pour chaque usage suivant de l'énergie : le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage, et autres apports internes ;
- la part du chauffage pourra être calculée pour les hauts de la Réunion (zone supérieure à 600 m d'altitude) ;
- l'estimation des économies d'énergie en kWh, puis en euros par rapport à la situation de référence modélisée ainsi que l'estimation du coût des travaux détaillé par action et les aides financières mobilisables ;
- l'évaluation quantitative (ou qualitative lorsqu'il n'existe pas de méthodologie) du confort thermique par une évaluation de la qualité de l'enveloppe en termes de protection solaire, de taux de renouvellement d'air et de l'impact des apports internes ;
- pour chaque type de travaux proposés, les critères de performances minimales des équipements, matériaux ou appareils nécessaires aux entreprises pour la réalisation des travaux ;
- l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

L'évaluation énergétique est réalisée par un professionnel remplissant au moins une des conditions mentionnées aux *a, b, c, d, f* et au *g* du 1° du I de l'article R. 232-5 du code de l'énergie.

e) Un examen de l'état du logement réalisé sur site, comprenant :

1° Une évaluation de la situation d'indignité, d'indécence et de péril du logement avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Agence nationale de l'habitat. En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, l'accompagnateur agréé saisit le pôle départemental de l'habitat compétent et les autorités régionales de santé ;

2° Une évaluation simplifiée de la perte d'autonomie du ménage avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Agence nationale de l'habitat. En cas de situation manifeste de non adaptation à une perte d'autonomie constatée, l'accompagnateur agréé oriente le ménage vers les acteurs compétents ;

f) En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non adaptation à une perte d'autonomie identifiée à la suite des diagnostics effectués, ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage identifiée, l'accompagnateur agréé :

1° Signale les situations rencontrées à l'Agence nationale de l'habitat et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement ;

2° Réalise en complément des prestations mentionnées dans la présente annexe, les prestations renforcées mentionnées en annexe II, dans les conditions indiquées au III de l'article 1^{er}. L'accompagnateur agréé informe l'Agence nationale de l'habitat et le guichet de sa volonté de poursuivre en propre ou par sous-traitance les prestations renforcées, ou de sa volonté de se désengager de l'accompagnement en même temps que le signalement mentionné au 1°.

La grille simplifiée de l'Agence nationale de l'habitat précise que les situations manifestes d'habitat indigne, d'indécence, de non adaptation à une perte d'autonomie constatées ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage s'apprécient notamment au regard de l'existence de l'un ou de plusieurs critères suivants :

1° Des dépenses énergétiques supérieures à 8 % des revenus annuels pour un ménage très modeste ou modeste au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° Des impayés depuis au moins six mois en matière énergétique en cas d'accès à l'information ;

3° Des factures de consommation énergétique anormalement basses pour un logement appartenant aux classes F et G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4° Une non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ;

5° L'existence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application du 1° ou 4° de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 ;

6° D'une notification de travaux prise en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ;

7° D'un constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique ;

8° D'un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, notamment une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), une évaluation réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ;

9° De la constatation avérée d'une situation d'indignité, ou de non adaptation du logement à une perte d'autonomie avérée sur la base des grilles d'analyses simplifiées mentionnées au c ;

10° Un signalement effectué par le ménage, notamment auprès du pôle départemental de l'habitat compétent, des autorités régionales de santé, de l'Agence nationale de l'habitat ou d'un guichet d'information, de conseil et d'accompagnement au sens du I de l'article L. 232-2 du code de l'énergie.

g) Au titre de la préparation du projet de travaux :

1° La restitution de l'audit mentionné au c et la fourniture de conseils au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisés dans l'audit ;

2° La mise à disposition par l'accompagnateur de la liste des professionnels titulaires de l'un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1^{er} du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014, accessibles sur le système d'information national, et situés à proximité du lieu du logement objet de l'accompagnement, ainsi que des conseils pour la recherche et l'obtention de devis de travaux ;

3° Des conseils pour l'analyse des devis de travaux au regard de leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu et leur prix, ainsi qu'une information sur la possibilité de maîtrise d'œuvre, avec le cas échéant une aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre sur demande du ménage ;

4° Des informations sur les procédures d'urbanisme obligatoires pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage au sens des articles L. 242-1 et L. 242-2 du code des assurances ;

5° La réalisation d'un plan de financement du projet qui identifie les différentes aides financières mobilisables, notamment les aides de l'Agence nationale de l'habitat, les aides proposées par les acteurs du dispositif des certificats d'économie d'énergie, les aides des collectivités territoriales et de leurs groupements, les systèmes d'avance, le reste à charge. Le plan de financement est complété d'informations sur le financement du reste à charge qui incluent le prêt à taux zéro au sens de l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-acquisition à la propriété, l'éco-prêt à taux zéro au sens de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, et le prêt avance rénovation au sens du décret n° 2021-1700 du 17 décembre 2021 relatif aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, à l'amortissement des prêts avance mutation et au taux annuel effectif global applicable au prêt viager hypothécaire ;

6° Des informations et des conseils pour déposer les dossiers de demandes d'aides financières publiques et privées identifiées dans le plan de financement, notamment auprès de l'Agence nationale de l'habitat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des acteurs du dispositif des certificats d'économie d'énergie. Ces conseils comprennent un appui à l'obtention des attestations de travaux nécessaires pour bénéficier de la prime de transition énergétique mentionnée dans le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020, ainsi qu'une aide à la compréhension des démarches en ligne et une assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôt des aides ou à défaut au montage de dossiers papier, jusqu'à la notification de l'octroi de la subvention.

h) Au titre de la réalisation du projet de travaux :

1° Une information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;

2° Des conseils sur le suivi d'un chantier, notamment sur la coordination des entreprises intervenantes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet de travaux et la résolution des difficultés techniques éventuellement constatées lors de la pose du matériel par les entreprises d'exécution d'ouvrage ;

3° Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;

4° La mise à jour du plan de financement du projet au sens du 5° du g ;

5° Lorsque les travaux mis en œuvre diffèrent des travaux préconisés, l'audit énergétique est mis à jour sur la base des travaux effectivement réalisés, sauf s'il s'agit d'un audit préalablement existant.

i) Au titre de la prise en main du logement après travaux :

1° Une visite sur site en fin de prestation contenant des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové.

2° Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les éco-gestes et la sobriété des usages ;

3° La création ou l'actualisation du carnet d'information du logement, au sens de l'article L. 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation.

- j) La prestation fait l'objet d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage contenant :
- 1° La date des visites initiales et finales sur site ;
 - 2° Des informations d'identification du ménage (nom, adresse du logement, numéro de la demande d'aide pour travaux) ;
 - 3° Les résultats des évaluations de dégradation du logement et d'autonomie pour les occupants mentionnés au e, réalisées à l'appui des grilles d'analyse simplifiées fournies par l'Agence nationale de l'habitat ;
 - 4° Le plan de financement et la liste des aides pour travaux sollicitées ;
 - 5° L'audit énergétique répondant aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique, ou l'audit énergétique existant. Si ce dernier a été mis à jour, le rapport explicite la nécessité d'actualiser le scénario initialement prévu.
 - 6° Le projet de travaux recommandé par l'accompagnateur, conforme à l'un des scénarios de l'audit, et le projet retenu par le ménage ;
 - 7° La liste des entreprises ayant effectué les travaux, accompagnée de leur devis, et la référence de leur qualification ou certification ;
 - 8° Les prestations facultatives réalisées au sens de l'annexe III ;
 - 9° Pour les accompagnements renforcés, le rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité, le diagnostic multicritères complet et la date des visites complémentaires mentionnées en annexe II ;
 - 10° La facture de la prestation d'accompagnement le cas échéant.
- La remise du rapport de fin de prestation au ménage clôture la prestation d'accompagnement.

ANNEXE II

DÉFINITION DES PRESTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉES

L'accompagnement mentionné au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie peut comprendre les prestations renforcées suivantes sous réserve des conditions de déclenchement mentionnées au f de l'annexe I, et qui s'ajoutent aux prestations mentionnées en annexe I :

- a) Au titre du diagnostic de situation initiale du ménage :
- 1° Une ou plusieurs visites à domicile conjointes avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement social, notamment les centres communaux et intercommunaux d'action sociale, services communaux d'hygiène et de santé, agences régionales de santé ;
 - 2° L'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité ;
 - 3° La réalisation d'un diagnostic multicritères complet ;
 - 4° Une démarche conjointe de recherche de solutions avec un travailleur social de droit commun ou une association, notamment la préparation et participation à une instance de coordination pour valider une orientation en cas de besoin d'adaptation au vieillissement ou au handicap.
- b) Au titre de la préparation du projet de travaux :
- 1° En cas de besoin de relogement temporaire en raison d'une situation très importante d'insalubrité, d'indécence ou de dégradation :
 - l'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement (direction départementale des territoires et de la mer, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, Caisse d'allocations familiales, collectivités territoriale).
 - la recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage en lien avec les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement (typologie, localisation...) et visite du logement avec le ménage ;
 - des conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement ;
 - une aide dans les démarches nécessaires comprenant le transfert d'assurance habitation, de fournisseur d'énergie et la signature puis, à terme, la résiliation d'un contrat d'hébergement temporaire ou d'un bail d'habitation.
 - 2° Une étude détaillée du budget ménage, comprenant le cas échéant des conseils au montage de dossiers de prêt si l'accompagnateur bénéficie également de la qualité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
 - 3° Un appui renforcé à l'élaboration d'un projet de travaux permettant le traitement des situations de dégradation, d'insalubrité, ou des besoins d'adaptation au vieillissement ou au handicap, comprenant une ou des visites complémentaires à domicile ;
 - 4° Un appui au montage et au dépôt des dossiers de demandes d'aides financières pour travaux lourds, pour la réhabilitation du logement ou l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap constaté, jusqu'au versement du solde. L'appui comprend une étude des possibilités de recours au fonds de solidarité pour le logement (FSL) et vise un reste-à-charge minimal pour le ménage.
- c) Au titre de la réalisation des travaux
- 1° Une coordination avec les acteurs susceptibles d'intervenir auprès du ménage (associations, travailleur social de droit commun, maître d'œuvre...).

d) Au titre de la prise en main du logement

- 1° Un appui à l'emménagement dans les locaux rénovés en cas de situation de relogement temporaire ;
- 2° Un rappel des règles d'entretien du logement ;
- 3° Un suivi de la bonne appropriation du logement et de ses équipements sur six mois après la fin de la prestation d'accompagnement, comportant une vérification du bon entretien, du paiement des charges et une analyse de la consommation énergétique. Ce suivi comprend une ou des visites complémentaires à domicile dont au moins une visite six mois après la fin de la prestation d'accompagnement.

ANNEXE III

DÉFINITION DES PRESTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT FACULTATIVES

L'accompagnement peut comprendre les prestations facultatives suivantes, réalisées à la demande ou avec l'accord du ménage :

- 1° Un test d'étanchéité à l'air et un contrôle de la ventilation du logement réalisé à la fin du chantier ;
- 2° Le prêt d'outils de mesures (caméra thermique, mesure des débits de ventilation...) et les explications sur leur fonctionnement ;
- 3° Une ou plusieurs visites complémentaires aux différentes étapes de l'accompagnement, notamment pour appréhender le projet de travaux et restituer l'audit énergétique ;
- 4° Une mission de mandataire financier pour l'obtention d'aides nationales, locales ou de prêts réglementés si l'accompagnateur bénéficie également de la qualité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
- 5° Une mission de mandataire administratif pour assister le ménage dans ses démarches ;
- 6° Des conseils pour la réalisation des travaux menés en auto-rénovation accompagnée, entendu comme des propositions de scénarios où les travaux ne sont pas entrepris uniquement par un ou des professionnels proposés au sens du e) de l'annexe I, mais avec une implication des ménages propriétaires occupants ou bailleurs. Ces ménages devront alors être accompagnés par des professionnels (artisans, accompagnateurs sociotechniques de travaux...) selon le régime juridique et assurantiel adéquat ;
- 7° Un suivi des consommations énergétiques post-travaux après le chantier.

ANNEXE IV

PRÉSENTATION DES COMPÉTENCES DEVANT ÊTRE DÉTENUES PAR TOUT CANDIDAT SOUHAITANT RECEVOIR L'AGRÈMENT

- Assurer l'accueil physique, par mail ou téléphonique du ménage ;
- Orienter, conseiller le ménage tout au long du projet de travaux de manière pédagogique ;
- Savoir diagnostiquer sur une base simplifiée les situations d'indécence, d'indignité et de perte d'autonomie dans un logement et identifier les acteurs compétents sur ces enjeux pour procéder à des signalements ou à une orientation du ménage ;
- Analyser la situation financière du demandeur, ses contraintes, capacités de financement et son éligibilité aux aides ;
- Connaître les solutions techniques à mettre en œuvre en vue d'un projet de rénovation énergétique, notamment de rénovation performante et globale au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment les types d'isolation, de ventilation, de chauffage bas-carbone et les solutions de pilotage de la consommation énergétique accessibles sur le marché ;
- Savoir réaliser un examen de l'enveloppe d'un logement et de ses équipements ;
- Connaître les principes constructifs et pathologies liés au bâti ancien et récent ;
- Savoir intégrer les problématiques techniques du logement à un projet de rénovation énergétique ;
- Savoir analyser les documents d'étude et plan d'exécution, notamment un rapport d'audit énergétique, et expliquer ses contenus au ménage, notamment les différents scénarios de rénovation énergétique ;
- Connaître les aides financières publiques et privées à la rénovation énergétique et savoir conseiller le ménage pour constituer des dossiers d'aides ;
- Disposer de compétences en ingénierie financière des projets de rénovation énergétique de l'habitat et savoir renseigner le ménage sur la part du reste à charge qui peut être financée par des prêts et expliquer l'articulation entre les divers financements ;
- Connaître les démarches en ligne et savoir utiliser les plateformes numériques de dépôts des aides de l'Etat à la rénovation énergétique ;
- Connaître les procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation de travaux ;
- Connaître les différentes étapes d'un chantier de rénovation énergétique ;
- Connaître les règles de bonne utilisation du logement après travaux, notamment celles relatives à la qualité de l'air intérieur, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de refroidissement et de ventilation, au confort d'été et aux éco-gestes ;

Savoir évaluer l'adéquation entre les travaux réalisés et les préconisations de l'audit énergétique sur la base des fiches techniques et autres documents fournis par l'entreprise de travaux ;

Savoir compléter et actualiser un carnet d'information du logement au sens de l'article L. 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE V

PIÈCES DU DOSSIER DE DEMANDE D'AGRÈMENT INITIAL

Le dossier de demande d'agrément initial comprend les pièces suivantes :

1. Une demande adressée à l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale située dans le ressort son siège social précisant les nom, prénom du demandeur, sa raison sociale ou sa dénomination, son siège social, sa structure juridique ainsi que la qualité du signataire de la demande.

2. Ses statuts, sa date de création, son règlement intérieur, la liste des membres du conseil d'administration et du personnel de direction, ainsi qu'une attestation du nombre d'employés. Ces pièces sont adaptées pour les entreprises individuelles et comprennent l'attestation de numéro d'immatriculation de l'Union de recouvrement des cotisations de Sécurité sociale et d'allocations familiales (URSSAF), la date de création et une attestation du nombre d'employé par le dirigeant.

3. La preuve que le candidat répond à l'une des conditions mentionnées au 1° du I de l'article R. 232-5 du code de l'énergie.

4. Les pièces suivantes permettant de justifier de la condition de compétence mentionnée au II de l'article R. 232-4, cohérentes avec la taille de la structure, le nombre de personne réalisant la prestation d'accompagnement et les implantations territoriales :

- la démonstration de la mise en place d'un système de gestion des compétences comprenant un plan de formation à réaliser pendant la période d'agrément pour le personnel réalisant les prestations d'accompagnement ;
- des références justifiant de la capacité de réalisation d'un accompagnement de nature administratif, financier et technique, et le cas échéant des missions d'accompagnement renforcé ;
- la méthodologie proposée pour l'accompagnement des ménages au titre de l'article 1^{er}, notamment dans le montage du dossier de financement.

5. La preuve d'un niveau d'activité régulier pouvant comprendre selon la taille de la structure :

- la liste des implantations territoriales ;
- les modalités de réalisation de l'ensemble des activités présentées à l'article 1^{er} contenant une présentation de la chaîne contractuelle de sous-traitance éventuelle, compatible avec les conditions de sous-traitance mentionnées au V de l'article R. 232-4 ;
- la part de l'activité prévisionnelle de la structure liée directement ou indirectement à l'accompagnement des ménages et le nombre de personne consacré à temps plein ou partiel à la mission d'accompagnement ;
- un programme d'activité prévisionnel sur trois ans concernant les objectifs d'accompagnement, y compris renforcés.

6. Des justificatifs démontrant l'incapacité à réaliser directement un ouvrage au sens du 1° du III de l'article R. 232-4 :

- la structure du capital de l'opérateur ;
- les rapports d'activités de trois dernières années pour les structures dont l'ancienneté est supérieure à un an ;
- l'organigramme permettant de prouver que le candidat ne réalise pas ou n'est en capacité d'exécuter directement un ouvrage.

7. Le système qualité et contrôle interne mis en place pour démontrer la neutralité du candidat vis-à-vis des entreprises et technologies recommandées, au sens du 2° du III de l'article R. 232-4.

8. La preuve que la structure ne fait pas l'objet d'une des condamnations listées au IV de l'article R. 232-4, sous forme d'attestation sur l'honneur ou autre élément justificatif.

9. Les certificats attestant de sa souscription aux déclarations en matière fiscale/sociale/d'acquiescement des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales.

10. Une déclaration relative au périmètre d'intervention (infra-départemental, départemental, régional, ou national), cohérente avec la liste des implantations territoriales déclarées au 5.

11. La justification des capacités financières de l'organisme par la production des comptes financiers des trois dernières années et du budget prévisionnel de l'année en cours.

12. Une attestation d'engagement signée par le responsable de la structure concernant la fourniture du rapport d'indépendance mentionné au I de l'article R. 232-7 à chaque date anniversaire de la décision d'agrément.

13. Un récapitulatif de la demande d'agrément comprenant une synthèse des pièces communiquées.

Pour les structures mentionnées au II de l'article R. 232-5, les pièces mentionnées aux points 6 à 9 et 11 à 12 ne sont pas exigées.

Pour les structures mentionnées au III de l'article R. 232-5, les pièces mentionnées aux points 5 à 12 de la présente annexe ne sont pas exigées.

ANNEXE VI

PIÈCES DU DOSSIER DE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE L'AGRÉMENT

La demande de renouvellement de l'agrément comprend les pièces suivantes :

1. Une demande de renouvellement adressée à l'Agence nationale de l'habitat ou sa délégation locale située dans le ressort son siège social précisant les nom, prénom du demandeur, sa raison sociale ou sa dénomination, son siège social, sa structure juridique ainsi que la qualité du signataire de la demande ;
2. La liste des références d'accompagnement réalisées au cours de l'année précédant la demande d'agrément.
3. La justification du respect du prévisionnel de formation transmis lors de la demande d'agrément initiale.
4. L'attestation d'agrément délivrée par l'agence nationale de l'habitat suite à la demande d'agrément initiale.
5. Les documents à jour demandés aux points 6 à 12 de l'annexe V du présent arrêté.

Pour les structures mentionnées au II de l'article R. 232-5, la mise à jour des pièces mentionnées aux points 6 à 9 et 11 à 12 de l'annexe V n'est pas exigée.

Pour les structures mentionnées au III de l'article R. 232-5, seules les pièces mentionnées aux points 1 à 4 de la présente annexe sont exigées pour la demande de renouvellement.