

**Pays Haut Languedoc et Vignobles**

**PIG Amélioration de l'habitat**

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS**  
REÇU LE

**26 JUIL. 2012**

**Bureau des Politiques  
Publiques**

**La présente convention est établie entre :**

**Le Pays Haut Languedoc et Vignobles** désigné comme maître d'ouvrage de l'opération et représenté par son Président, Monsieur Francis BOUTES, dûment habilité par délibération du Syndicat Mixte du 14 mai 2008,

Et,

**Le Département de l'Hérault**, par délégation de compétences ANAH, représenté par le Président du Conseil Général de l'Hérault, Monsieur André VEZINHET, dûment habilité par délibération de l'Assemblée Départementale n° en date du

Et,

**Le Conseil Régional Languedoc Roussillon**, représenté par son Président Christian BOURQUIN, dûment habilité par délibération n° en date du

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.327-I, L.32-I et suivants, R.321-I et suivants,  
Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,  
Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 08 novembre 2001,  
Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées, adopté par l'Assemblée Départementale le 23 mai 2011  
Vu le Programme Local de l'Habitat adopté le 18 février 2008  
Vu l'Programme Départemental de l'Habitat adopté le 23 mai 2011  
Vu la convention de délégation de compétences du 30 avril 2012 conclue entre le conseil général de l'Hérault et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du CCH  
Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat du 30 avril 2011 conclue entre le conseil général de l'Hérault et l'Anah,  
Vu l'arrêté du 06 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),  
Vu le décret modificatif n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

Vu la délibération n° 2012-23-07-05 du Conseil Communautaire du Pays Haut Languedoc et vignobles autorisant la signature de la présente convention,

Vu le Programme d'Actions Départemental (PAD) du Département de l'Hérault,

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

Il a été exposé ce qui suit :

## Préambule

Validé par arrêté préfectoral en juin 2005, le territoire de projet « Pays Haut-Languedoc et Vignobles » fédère quatre-vingt-neuf communes de l'ouest du département de l'Hérault, regroupées, pour la plupart, en onze communautés de communes.

Situé aux frontières de l'Aude, du Tarn et de l'Aveyron, le Pays HLV est limité à l'est et au sud par les agglomérations de Béziers et Narbonne. Il est composé au sud/sud-est d'une plaine viticole (Minervois, Saint-Chinianais), au sud-ouest d'une zone de Piémont (Saint-Ponais) séparée de la moyenne montagne au nord (Monts d'Orb) par les vallées du Jaur et de l'Orb.

Le Pays HLV s'est doté d'une charte afin de déterminer ses stratégies en matière de développement durable, de gestion de l'espace, de développement économique **et d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie comme facteur de développement local.**

**Dans cette perspective l'étude pré-opérationnelle effectuée en 2012 pour la réalisation d'un PIG d'amélioration de l'habitat a permis d'actualiser l'étude habitat antérieure, d'effectuer un bilan de l'OPAH précédente, et de diagnostiquer les problématiques suivantes :**

### ➤ Problématique démographique

Dans un contexte de croissance démographique forte du département de l'Hérault, le Pays se caractérise par une croissance significative de la population et des ménages de son territoire, liée principalement à l'apport migratoire vers l'arrière pays, entraînant le maintien de besoins en offre de logements permanents :

*Au recensement 2008 la population du PHLV était de 60 779 habitants pour 54 266 habitants en 1999.*

*Une croissance de + de 6 500 habitants (+ 10.72 %) soit 1,2 % par an, en hausse par rapport à la période précédente (0.2% par an sur la période 1990-1999).*

*Par ailleurs le nombre de ménages était de 27 196 en 2008 pour 23 585 ménages en 1999 (+ 3 611 ménages supplémentaires), soit une croissance de 15%.*

### ➤ Problématique sociale

La Pays reste caractérisé par la dominance d'une population résidente de ménages modestes à très modestes, disposant d'un revenu moyen fiscal nettement inférieur au reste du département et orientant la production de logements principalement vers le secteur aidé :

*- 56% des foyers fiscaux sont non imposables en 2008, soit près de 16 000 ménages, indiquant un taux potentiel important d'éligibilité au secteur aidé du logement par rapport au reste du département*

Le Pays reste également marqué par une tendance lourde au vieillissement de sa population par rapport au reste du département, malgré un rajeunissement relatif selon les communautés de communes :

*Le taux de population âgée de plus de 75 ans est de 13%, pour 4.63 % au niveau du département ; le taux de population âgée de plus de 60 ans étant de 31,2% (24 % au niveau du département).*

### ➤ Marché immobilier

Face à une tendance générale à l'accroissement de la population et du nombre de ménages, alimentant les besoins en offre de logements permanents, le parc de logements du Pays se caractérise par :

*- L'accroissement du parc des résidences principales avec plus 3 600 unités (67.7% du parc de logements), soutenue principalement par l'accession à la propriété, principalement dans les secteurs périurbains,*

*- mais avec une poursuite de la croissance du parc des résidences secondaires (+1 430 unités) qui représente 21.7 % du parc total, et tend à concurrencer l'habitat permanent,*

*- et le maintien d'un volant de vacance de l'ordre de 10.6 % du parc de logements, qui reste concentrée au 2/3 dans le parc le plus ancien construit avant 1948.*

L'évolution du rapport propriétaire occupant/locatif s'est effectuée principalement au profit de la propriété occupante qui représente près de 71 % du parc des résidences principales par rapport au secteur locatif qui progresse (25.2% du parc des résidences principales), mais avec dans le même temps une forte réduction du parc des logés gratuits (4 % du parc), celui-ci jouant souvent un rôle locatif de fait.

L'offre locative ne semble donc pas globalement excédentaire, même si on note quelques phénomènes de vacance locative très localisés, compte tenu de la forte réduction des logés gratuits et de la nécessité de maintenir une offre alternative à l'accession et permettant la mobilité.

➤ Le maintien de besoins en réhabilitations significatifs

Le diagnostic habitat effectué en 2007 avait estimé le parc ancien améliorable à 12 600 logements

L'OPAH menée de juillet 2007 au 31 décembre 2012 a permis l'amélioration de 1200 logements en 5 ans soit près de 10 % de ce parc : logements à usage de propriétaires occupants (73%) et logements locatifs (27%), dont 122 logements vacants remis sur le marché.

Le diagnostic actualisé effectué en juin 2012 indique, malgré l'impact de l'OPAH précédente, le maintien de besoins encore significatifs d'amélioration :

- le parc ancien inconfortable au sens INSEE représente encore 8 900 résidences principales (32% des résidences principales)
- le parc encore très inconfortable est estimé à 1 000 résidences occupées de type très dégradé ou présentant des signes d'insalubrité
- le maintien d'un volant de vacance dans le parc ancien le plus dégradé
- la permanence de besoins sociaux et très sociaux en termes de ménages mal logés dans des logements non décents ou de type insalubre (20 à 25 plaintes par an)
- l'existence d'une population en situation de précarité énergétique mesurable par le nombre de demandes d'aides auprès du FSL énergie de l'ordre de 360 ménages par an
- des besoins grandissants en terme de maintien à domicile dans des logements adaptés

➤ des contraintes qui restent fortes par rapport à l'OPAH précédente :

- la fréquence des interventions en logement occupé souvent indécent, parfois insalubre, fréquemment inadapté ou difficilement accessible qui nécessiteront des actions renforcées dans le cadre de ce nouveau PIG,
- une vacance qui se concentre dans le parc le plus dégradé, nécessitant des investissements lourds,
- des prix fonciers et immobiliers à la hausse influés par le marché péri urbain des agglomérations littorales d'une part et le marché de la résidence secondaire et des locations saisonnières d'autre part,
- des capacités d'investissement modestes dans l'ensemble de la part des propriétaires locaux (occupants ou propriétaires bailleurs),

**et nécessiteront dès lors un dispositif adapté et des aides financières majorées**

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit**

## 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

Le Pays du Haut Languedoc, le Département de l'Hérault, la Région Languedoc Roussillon et l'ANAH décident de réaliser un programme d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat

Cette opération se déroulera sur une durée de 5 ans

Cette opération fait suite à l'OPAH de Revitalisation Rurale réalisée de juillet 2007 à juin 2012

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention correspond à l'ensemble du territoire intercommunal du Pays

##### Les onze Communautés de communes suivantes :

- C.C Avène, Orb et Gravezon
- C.C. Combes et Taussac
- C.C. Coteaux et Chateaux
- C.C. Entre Lirou et Canal du Midi
- C.C. Faugères
- C.C Le Minervois
- C.C. Orb et Jaur
- C.C. Orb et Taurou
- C.C. des Monts d'Orb
- C.C. du Pays Saint Ponais
- C.C. Saint Chinianais

Les communes hors EPCI (Bédarioux, Carlencas et Levas, Le Poujol sur Orb, Pézenes les Mines)

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

La mise en œuvre d'un PIG permettra de répondre à trois enjeux majeurs toujours d'actualité pour le Pays :

#### 1) Enjeu d'aménagement du territoire :

- permettre au piémont de l'ouest Héraultais de maintenir des capacités d'accueil en habitat permanent et en équipements, contribuant au développement économique local et aux équilibres socio-démographiques de l'ouest de l'Hérault,

#### 2) Enjeu économique et social :

- permettre l'amélioration des conditions d'habitat, d'accès et de maintien au logement des populations résidentes et notamment des plus modestes
- développer l'activité économique du bâtiment comme facteur de création d'emploi et d'insertion par la formation,

#### 3) Enjeu patrimonial :

- Valoriser et préserver le patrimoine architectural du Pays qui constitue une richesse culturelle mais également touristique.

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

Compte tenu du bilan de l'OPAH précédente et des conclusions du diagnostic habitat actualisé en 2012, le présent PIG fixe les thématiques d'actions prioritaires suivantes :

- Requalifier l'habitat très dégradé, de type insalubre, ou indécent
- Lutter contre la précarité énergétique notamment au profit des propriétaires occupants les plus modestes
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap lorsque la mise en accessibilité des logements est possible
- Développer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale selon les différents secteurs géographiques du Pays

Il est prévu de réhabiliter 365 logements dont 330 logements dans le cadre des priorités de l'ANAH

Pour ce faire plusieurs volets d'actions sont déterminés.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Les communes pourront promouvoir la réalisation d'actions d'aménagement urbain de leur centre bourg. Leur financement fera appel aux dispositifs « classiques » des investissements communaux.

Un accompagnement des communes sera effectué en lien avec les services du CAUE

##### 3.1.2 Objectifs

Ces actions seront réalisées à l'initiative de chaque commune.

#### 3.2. Volet foncier et définition de périmètres d'aménagement

##### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a repéré la présence d'îlots très dégradés cumulant des contraintes foncières, de trame bâti, d'immeubles en situation de péril ou d'insalubrité aggravée qui nécessiteront des interventions publiques renforcées par l'instauration de **périmètres d'aménagement et de restructuration urbaine** (par opposition au traitement à l'immeuble).

Ces périmètres nécessitent la programmation d'études de faisabilité puis pré-opérationnelle en vue d'instaurer un ou des périmètres de RHI/THIRORI.

##### 3.2.2 Objectifs

Il est fixé comme objectif la réalisation d'études de faisabilité et pré-opérationnelle concernant le périmètre du quartier St Louis situé dans le centre ancien de la commune de Bédarieux (selon le périmètre annexé).

#### 3.3. Volet immobilier

##### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a confirmé la nécessité de maintenir une offre locative sociale de qualité, alternative à une dominance du parc en accession, notamment par la mobilisation de la vacance dans les centres bourgs.

Les projets seront étudiés en fonction de leur opportunité afin d'apporter une réponse adaptée à la demande locale tant en termes de taille de logements prévus que de localisation.

### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs minima sont fixés à **80 logements locatifs privés sociaux en 5 ans**.

## 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic a rappelé la permanence d'un habitat dégradé occupé, de type insalubre ou indécents, souvent difficile à repérer et à solutionner.

Le présent PIG mettra en œuvre des mesures renforcées en la matière, en direction des propriétaires occupants plus souvent présents dans ce type d'habitat, mais également en direction des logements locatifs occupés présentant des risques pour la santé et la sécurité. Ces mesures renforcées reposeront notamment sur :

- la mise en œuvre d'un repérage plus systématique par l'équipe opérationnelle en lien étroit avec les services sociaux de secteur, les UTAG,
- la prise en compte et le suivi de plaintes de locataires ou de signalement par les services sociaux, la coordination avec l'action départementale de lutte contre l'habitat non décent,
- la mobilisation des services de l'ARS en cas d'insalubrité avérée et l'information faite aux Maires sur leur pouvoir de police en matière de RSD afin d'édicter, si nécessaire, des mesures coercitives,
- la mise en œuvre d'un accompagnement social renforcé notamment en direction des propriétaires occupants.

Ces mesures seront complétées pour les périmètres d'ilôts bâtis les plus dégradés par des actions spécifiques d'aménagement de type RHI/THIRORI, présentées au volet des actions foncières de la présente convention.

### 3.4.2 Objectifs

La présente convention vise à traiter a minima **70 logements très dégradés ou de type insalubre dont 35 propriétaires occupants et 35 logements locatifs**

## 3.5. Volet copropriétés en difficultés

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic a noté la présence de quelques cas de petites copropriétés situées dans la fraction la plus dégradée des centres urbains de Bédarieux et de St Pons.

Une analyse plus approfondie sera effectuée notamment dans le cadre de l'étude à programmer d'un périmètre d'aménagement envisagé sur la commune de Bédarieux, afin de définir des modalités particulières de suivi de ces immeubles.

### 3.5.2. Objectifs

Ils seront définis au vu de la réalisation des études de périmètres RHI/THIRORI prévues durant le PIG.

## 3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Il sera porté une attention particulière à la lutte contre la précarité énergétique sur le territoire du Pays dans le cadre de l'animation et du suivi du PIG. Les actions suivantes seront mises en œuvre :

- l'organisation du repérage des ménages en situation de précarité énergétique et d'une communication spécifique afin de développer un programme à l'échelle du territoire,
- la mobilisation accrue des partenaires locaux afin de contribuer au repérage et à l'accompagnement des ménages vers le dispositif, notamment : les services sociaux de secteur, services du FSL, UTAG, services d'aide à domicile, services des Caisses de Retraite, Point Info énergie, entreprises et artisans,...
- coordination avec l'action départementale du FATMEE contribuant au repérage de ménages en situation de précarité pouvant accéder aux aides du programme Habiter mieux,
- développer en amont le conseil préalable en performance énergétique en mobilisant notamment l'équipe d'animation, le point Info énergie locale, les réseaux d'artisans qualifiés et labellisés en capacité d'effectuer des évaluations préalables,....

### 3.6.2 Objectifs

Il est fixé un objectif d'amélioration de **185 logements** à usage de propriétaires occupants éligibles à une prime ASE

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a rappelé les besoins potentiels en termes de maintien à domicile liée au vieillissement de la population.

Afin de permettre une bonne gestion des aides en matière d'adaptation du logement une coordination sera recherchée avec les services spécialisés des UTAG et des CLIC afin de prioriser les interventions en direction des personnes les plus dépendantes et pour lesquelles l'adaptation du logement est envisageable pour un maintien à domicile le plus durable possible.

La recherche d'aides complémentaires sera également effectuée auprès des services sociaux et les Caisses de Retraite.

### 3.7.2 Objectifs

Il est fixé un objectif minimum de **30 logements** à adapter

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Un accompagnement social renforcé sera effectué par l'équipe opérationnelle en direction des ménages les plus fragiles, notamment :

- les ménages propriétaires occupants ou locataires en situation d'habitat insalubre, très dégradé ou présentant un risque pour la santé et la sécurité
- les ménages en situation de précarité énergétique
- les personnes âgées dépendantes

Une coordination étroite sera mise en œuvre avec les services sociaux compétents.

### **3.8.2 Objectifs**

Ils correspondent aux thématiques prioritaires énoncées en termes de nombre ménages suivis dans le cadre du PIG.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Le Pays souhaite poursuivre l'action d'amélioration des façades dans les centres bourgs avec le Fonds d'Aide au Ravalement.

Cette action vise à l'embellissement du cadre de vie et à la préservation du patrimoine local.

Cette action s'appuiera notamment sur la diffusion « grand public » du cahier pédagogique de recommandations architecturales et la mise en œuvre d'un conseil auprès des particuliers.

### **3.9.2 Objectifs**

Ils sont déclinés par chaque commune.

## **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Le PIG va générer des volumes de travaux importants ce qui va nécessiter une forte mobilisation des entreprises et artisans du bâtiment afin qu'ils puissent répondre aux nouveaux marchés induits par l'opération.

Cette mobilisation sera facilitée par :

- des actions de sensibilisation des entreprises et artisans locaux en mobilisant les réseaux socio professionnels
- des actions de formation et d'insertion des publics demandeurs d'emploi pour les orienter vers les métiers du bâtiment et de la réhabilitation

## **3.11. Développement d'une offre locative publique communale**

### **3.11.1 Descriptif du dispositif**

Le développement d'une offre locative publique dans les bourgs sera recherchée, notamment en mobilisant les potentialités lés au patrimoine communal vacant.

Ces opérations feront appel à des financements PALULOS, PLAI ou PLUS le cas échéant

### **3.11.2 Objectifs**

35 logements soit 7 logements/an

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **365 logements minimum**, répartis comme suit :

- **250** logements occupés par leur **propriétaire**
- **80 logements locatifs** appartenant à des bailleurs privés
- **35 logements communaux** à réhabiliter

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

Les objectifs globaux sont évalués à **330 logements minimum**, répartis comme suit :

- **250** logements occupés par leur propriétaire
- **80 logements locatifs** appartenant à des bailleurs privés

selon le tableau détaillé ci après ou ci annexé .

## Objectifs de réalisation de la convention PIIG

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

	10 /2012 - 9/2013	10 /2013 - 9/2014	10 /2014 - 9/2015	10 /2015 - 9/2016	10 /2016 - 9/2017	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>						
• dont logements indignes PO	4	4	4	4	4	20
• dont logements indignes PB	2	2	2	2	2	10
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0
• dont logements très dégradés PO	3	3	3	3	3	15
• dont logements très dégradés PB	5	5	5	5	5	25
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0
<b>Logements de propriétaires bailleurs dégradés</b>	9	9	9	9	9	45
<b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>						
• dont aide pour l'autonomie de la personne	6	6	6	6	6	30
<b>Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART</b>	37	37	37	37	37	185
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>						
• Dont loyer intermédiaire	13	13	13	13	13	65
• Dont loyer conventionné social	3	3	3	3	3	15
• Dont loyer conventionné très social						

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Ce PIG représente un coût d'opération prévisionnel sur 5 ans de 13 222 405 € HT

Le plan de financement de ce programme est le suivant :

Rubrique	Coût total HT en €	Subvention Département de l'Hérault par délégation de l'ANAH	Subvention Départementale	Autre subvention celle de la Région Languedoc-Roussillon	PLHV	Les maîtres d'ouvrage (propriétaires et bailleurs)
Animation	1 492 405,00	384 610 dont 56 610 au titre AMO FART	522 340,00	149 240,00	436 185,00	0
Investissements y compris les investissements relatifs à l'économie d'énergie	11 730 000,00	2 100 000,00 dont 388 500,00 € de prime FART	1 330 500,00 dont 462 500,00€ de prime FART	270 160,00	0	8 029 340
Total	13 222 405,00	2 484 610,00 (18,79%)	1 852 840,00 (14,71%)	419 400,00 (3,17%)	436 185,00 (3,30%)	8 029 340, (60,03%)

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

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

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

#### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 039 500 €, selon l'échéancier suivant :

<b>ANAH</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
AE prévisionnels	Montant en €					
aides aux travaux	342 300	342 300	342 300	342 300	342 300	<b>1 711 500</b>
aides à l'ingénierie hors amo (partie fixe)	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	<b>300 000</b>
Primes AMO	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	<b>28 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>407 906</b>	<b>2 039 500</b>				

## 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

### 5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du **programme Habiter Mieux** pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2010-2017), de **445 110 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

<b>HABITER MIEUX</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
AE prévisionnels	Montant en €					
aide de solidarité écologique (ASE)	77 700	77 700	77 700	77 700	77 700	<b>388 500</b>
aides à l'ingénierie prime AMO (37/an)	11 322	11 322	11 322	11 322	11 322	<b>56 610</b>
<b>TOTAL</b>	<b>89 022</b>	<b>445 110</b>				

## 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.3.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **436 185 €**, au titre du financement du suivi animation, selon l'échéancier suivant :

PAYS HLV	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels : financement du suivi animation	87 237	87 237	87 237	87 237	87 237	<b>436 185</b>

#### 5.4. Financements du Département de l'Hérault

Le Département participera au financement de l'opération selon les règles définies dans le **PAT 2012** pour l'amélioration de l'habitat privé, pour un montant total de **1 852 840 €**, selon le tableau annexé

Département	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
aides aux travaux PO (hors FART)	58 600	58 600	58 600	58 600	58 600	<b>293 000</b>
aides spécifiques Habiter Mieux	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	<b>462 500</b>
aides au locatif privé	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	<b>575 000</b>
aides à l'ingénierie hors amo (partie fixe)	104 468	104 468	104 468	104 468	104 468	<b>522 340</b>
<b>TOTAL</b>	<b>370 568</b>	<b>1 852 840</b>				

#### 5.4. Financements de la Région Languedoc Roussillon

La Région s'engage pour un financement d'un montant total de **419 400 €**

##### 5.4.1 Equipe opérationnelle

Le Conseil Régional contribue au financement de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10% du montant HT du suivi-animation (sur présentation de justificatifs pour un montant de : **149 240 €**)

##### 5.4.2 Propriétaires bailleurs

Le Conseil Régional aide les propriétaires bailleurs pour la réalisation de logements locatifs à loyer conventionné conformément à la délibération du Conseil Régional N°01-36 du 29/11/2006 portant mise en œuvre de la politique régionale en faveur de l'habitat privé à loyer encadré en milieu rural, sur la base d'une aide forfaitaire de :

Logement conventionné (avec travaux)

43,30 € / m<sup>2</sup> habitable pour la mise aux normes, la création de logements en loyer conventionné : subvention plafonnée en fonction de la typologie des logements :

- T1 : 1 299 € (surface maximale : 30 m<sup>2</sup>)
- T2 : 1 992 € (surface maximale : 46 m<sup>2</sup>)
- T3 : 2 598 € (surface maximale : 60 m<sup>2</sup>)
- T4 : 3 161 € (surface maximale : 73 m<sup>2</sup>)
- T5 : 3 810 € (surface maximale : 88 m<sup>2</sup>)
- T6 : 4 286 € (surface maximale : 99 m<sup>2</sup>)

Dans le cadre de cette Opération, les subventions relatives à la production de logements conventionnés seront majorées de 30%. La subvention régionale ne pourra dépasser 30% du montant H.T. des travaux subventionnés par l'A.N.A.H.

Le montant de l'aide à la production de logements conventionnés sociaux privés avec l'ANAH pour un objectif de 80 logements selon une enveloppe de crédits réservés est de : **270 160 €**

Nota : Les dossiers de demande de subvention sont à retirer auprès du service logement social du Conseil régional. Ils seront déposés par le bureau d'étude en charge du suivi animation auprès du service logement social .  
Après passage en commission locale de l'habitat, les demandes de subvention régionale devront impérativement être complétées par la fiche de calcul de subvention A.N.A.H. et la notification d'attribution de subvention A.N.A.H.

Une convention financière entre le bailleur et la Région précisera les modalités et les règles relatives au versement de l'aide régionale.

Région	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
aides au locatif privé	54 032	54 032	54 032	54 032	54 032	270 160
aides au suivi animation	29 848	29 848	29 848	29 848	29 848	149 240
<b>TOTAL</b>	83 880	83 880	83 880	83 880	83 880	419 400

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

##### 7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Il sera mis en place :

- Un **comité de pilotage stratégique**, présidé par le Président du Pays Haut Languedoc et Vignobles et chargé de définir les orientations de l'opération. Quelle est sa composition ???

Il se réunira 1 fois l'an et sera composé

- des membres du Conseil Syndical du Pays.
- des représentants des financeurs de l'opération

- Un **comité de pilotage technique**, en charge de la conduite opérationnelle sera présidé par la Présidente de la commission habitat du Pays

Il se réunira 1 fois l'an et sera composé de : (A mon avis il y a trop de gens. Il méritent leur place dans le comité stratégique et non dans le technique)

- Présidente de la commission Habitat Pays Haut Languedoc et Vignobles
- Membres de la Commission Habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles
- Présidents des Communautés de Communes du Pays Haut Languedoc et Vignobles
- Secrétaires Généraux des Communautés de Communes
- Président du Conseil Général ou ses représentants (à détailler le cas échéant)
- Vice-présidente du Conseil Régional ou ses représentants
- Conseil Régional Direction de l'Action Territoriale « Service Logement social »
- CAUE
- STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, rattaché à la DRAC)
- CLIC et UTAG
- DREAL
- DDTM-ANAH
- Parc naturel régional du Haut Languedoc
- Hérault Habitat
- PACT Habitat Hérault
- ADEME
- CCI Béziers
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Languedoc Roussillon
- CARSAT Service Social Logement Habitat
- CAF de L'Hérault
- CAPEB 34
- Fondation du Patrimoine

- Service Urbanisme Mairie de Bédarieux
- Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois
- RDL
- LES COMPAGNONS BÂTISSEURS
- Pays Haut Languedoc et Vignobles :
  - Direction Générale de l'Administration : Corinne ROGER, Vincent HERVIER et Laure ABADIE

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'animation générale du PIG sera assurée en régie par les services du Pays

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Celles-ci comprendront notamment :

- Missions d'accueil et d'information logement :
  - mise en place de permanences d'accueil et d'information du public sur les différentes communautés de communes du Pays
  - mise en place de campagnes de prospection individualisée,...
- Mission d'actions de communication et de sensibilisation
  - dossier de presse au démarrage de l'opération
  - conception et diffusion de plaquettes d'information grand public
  - rédaction d'articles réguliers dans la presse et sur le site internet du Pays
  - organisation de réunions publiques pour les propriétaires, les habitants et les artisans
  - mise en place d'une communication spécifique dans le cadre du programme Habiter Mieux
- Mission générale d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'opérateur assistera individuellement et gratuitement les propriétaires ou locataires souhaitant finaliser un projet d'amélioration du logement, ainsi que les communes.

Cette mission comprend les volets sociaux, administratifs, financiers et fiscaux et des conseils techniques (informations sur les obligations liées au projet, (autorisation de travaux, permis de construire, conseils sur les interventions éventuels des maîtres d'œuvres et des entreprises) à l'exclusion de toute mission normalisée de maîtrise d'œuvre.

Il sera établi notamment des pré-études de faisabilité (état des lieux, aide à la programmation, estimation des travaux, des financements, des loyers, des avantages fiscaux).

Il établira la cotation de la grille d'évaluation de l'état de dégradation du bâti ou de l'insalubrité des logements et le cas échéant pourra participer à des expertises de péril.

Il apportera un conseil préalable en matière de performance énergétique, en lien avec l'espace info énergie, afin de sensibiliser notamment les propriétaires occupants.

Il préconisera les travaux nécessaires permettant de satisfaire aux critères d'éligibilité des aides de l'Anah ainsi qu'aux conditions fixées par les autres financeurs sollicités.

Il effectuera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers de demande de subventions auprès des différents financeurs sollicités.

Il assistera les propriétaires concernant les différents engagements réglementaires en matière de loyers et informera les locataires concernés.

Il mobilisera les services sociaux de secteur pour le suivi des ménages locataires ou propriétaires le nécessitant.

Il assistera les communes pour la programmation et la recherche de financements pour des opérations de logements publics communaux.

Il effectuera les missions spécifiques d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Il effectuera la mission de suivi-animation de l'opération de ravalements des façades « colorons le Pays »

### **7.3. Évaluation 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. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis à l'article 3 de la présente convention sera notamment mesurée par les indicateurs suivants :

- le nombre de logement réhabilités ou améliorés en précisant leur localisation, leur type, leur surface habitable, les catégories de travaux, et leur statut d'occupation pour les différentes thématiques prioritaires
- les logements ayant bénéficié du programme habiter mieux
- la remise en marché des logements vacants
- le traitement des logements indécents, insalubres ou en péril (PO et PB)
- le coût moyen des travaux
- les coûts de réhabilitation au m2
- le montant des loyers libres et conventionnés avant et après travaux pour les logements locatifs
- le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- le nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou nouvellement arrivés
- le montant des subventions octroyées par les différents financeurs
- l'incidence économique sur le BTP (artisans, maître d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, provenance géographique des entreprises
- le nombre, l'identification et la nature des contacts pris
- la cartographie des réhabilitations
- l'identification des points de blocage
- les actions d'information, communication et prospection réalisées

Ces indicateurs sont présentés sous la forme de tableaux et graphiques récapitulatifs avec une analyse qualitative des résultats.

#### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

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

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre du PIG, 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 de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

#### Règles de communication des co-financeurs :

Les partenaires financiers devront être mentionnés sur tout support de communication (panneaux de chantier, affiches, plaquettes) par apposition de leur logo.

Ainsi pour les opérations importantes de travaux bénéficiant d'une subvention, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront obligatoirement la mention « travaux réalisés avec l'aide de ».

D'une manière générale, avant diffusion de tous supports de communication liés au PIG les co-financeurs devront être au préalable consultés pour validation et éventuelles complétions.

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

### Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de **5 années calendaires**. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **1er octobre 2012** au **30 septembre 2017**.

### 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 résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

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

### Article 11 – 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.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour le Département de l'Hérault

Pour la Région Languedoc Roussillon

**Annexes**

**Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés**

**Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)**

**Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention**

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS  
REÇU LE**

**26 JUIL. 2012**

**Bureau des Politiques  
Publiques**

