

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de communes de la Ténarèze

2024-2027

N° de convention : XXXXX

Date de la signature de la convention : XXXXX

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de la Ténarèze, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représentée par Monsieur Maurice Boison, Président,

l'État, représenté par Monsieur Laurent Carrié, Préfet du Département du Gers,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Laurent Carrié, Préfet du Département du Gers, et dénommée ci-après «Anah»

le Département du Gers, représenté par Monsieur Philippe Dupouy, Président

Procvivis Toulouse Pyrénées, représenté par Monsieur Cyril Gasparotto, Directeur Général

ALOJEG (Association pour le Logement des Jeunes dans le Gers), représentée par Monsieur Jean-Marc Inisan, Président,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu la délibération du Conseil Départemental du Gers en date du 24 juin 2022 approuvant la politique départementale de l'habitat du Gers 2022-2028,

Vu le Règlement Départemental d'Aide Sociale 2022 du Département du Gers et notamment son Livre II (Livre II – Insertion, Prévention Santé, Logement),

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Gers,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes de la Ténarèze le 15 décembre 2022 et par les Communes de Condom et de de Valence-sur-Baïse,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 29/11/2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 05/04/2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 15/04/2024 au 15/05/2024 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	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	15
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	15
1.1. Dénomination de l'opération	15
1.2. Périmètre et champs d'intervention	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération	17
Article 2 – Enjeux.....	17
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	18
Article 3 – Volets d'action.....	18
3.1. Volet urbain	18
3.2. Volet immobilier	19
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	20
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	22
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	24
3.6. Volet social	25
3.7. Volet patrimonial et environnemental	26
3.8. Volet économique et développement territorial	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	29
5.1. Financements de l'Anah	29
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	29
5.3. Financements du Département du Gers	30
Article 6 – Engagements complémentaires.....	31
6.1. ALOJEG.....	31
6.1.1. Présentation des missions de l'AIVS® gersoise	32
6.1.2. Engagements d'ALOJEG dans l'opération.....	33
6.2. Procivis Toulouse Pyrénées	34
6.2.1 Objectif poursuivi par PROCIVIS Toulouse Pyrénées.....	34
6.2.2 Engagement de PROCIVIS Toulouse Pyrénées.....	35
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....	36
Article 7 – Conduite de l'opération	36
7.1. Pilotage de l'opération	36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	36

7.1.2. Instances de pilotage	36
7.2. Suivi-animation de l'opération	37
7.2.1. Équipe de suivi-animation	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	38
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	40
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	41
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	41
7.3.2. Bilans et évaluation finale	41
Chapitre VI – Communication.	44
Article 8 - Communication.....	44
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat	44
8.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	46
Article 9 - Durée de la convention.....	46
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	46
Article 11 – Transmission de la convention	46
ANNEXE 1 : DETAIL DES ABONDEMENTS SUR AIDES AUX TRAVAUX ANAH.	47
ANNEXE 2 : DETAIL DES ENGAGEMENTS BUDGETAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE – DOCUMENT CONSTRUIT SELON LES INDICATIONS BUDGETAIRES DE LA COLLECTIVITE	48
ANNEXE 3 : INDEX DES FIGURES.....	49

Préambule

Présentation succincte du territoire

« Située au nord du département du Gers, la Communauté de communes de la Ténarèze (CCT) regroupe 26 communes pour 14 422 habitants¹ et s'étend sur 498km². La densité moyenne est de 29 habitants/km².

La Communauté de communes de la Ténarèze est localisée au centre d'un territoire formé par différents pôles urbains structurants, à 35 km d'Auch, à 40 km d'Agen et à 65 km de Mont-de-Marsan. L'intercommunalité fait partie du Pays Armagnac, Pôle d'Equilibre Territorial Rural composé, outre la Communauté de communes de la Ténarèze, des Communautés de communes du Grand Armagnac, du Bas Armagnac et d'Artagnan en Fezensac.

Ce territoire majoritairement rural est reconnu pour la qualité de ses paysages et la qualité architecturale de son bâti. Cet environnement ainsi défini est apprécié par les habitants et, au-delà, puisqu'il participe à l'attractivité du territoire traduite par un solde migratoire supérieur au solde naturel sur la Ténarèze.

La Communauté de communes de la Ténarèze est structurée autour de trois pôles :

- Un pôle principal : Condom, sous-préfecture du département du Gers,
- Deux pôles de proximité : Valence-sur-Baïse et Montréal du Gers.

La commune de Condom est la première ville du territoire avec 6 478 habitants², soit 45% de la population de la Communauté de communes de la Ténarèze. Elle couvre 20% du territoire intercommunal et concentre de nombreux équipements et services à l'échelle du territoire. »³

Les enseignements de l'étude habitat

Du diagnostic mené sur le territoire découlent 3 enjeux majeurs...

➤ Les dynamiques résidentielles

La population diminue par solde naturel.

Sur la période 2013-2018, la Communauté de communes de la Ténarèze a perdu en moyenne 112 habitants par an⁴. Sur la période de 2008 à 2019, cela représente une diminution de la population de 5%⁵. En revanche, le solde migratoire y est positif et la part des plus de 65 ans est en augmentation.⁶

¹ Source INSEE 2020

² Source INSEE 2020

³ Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

⁴ Source INSEE 2019

⁵ Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

⁶ Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

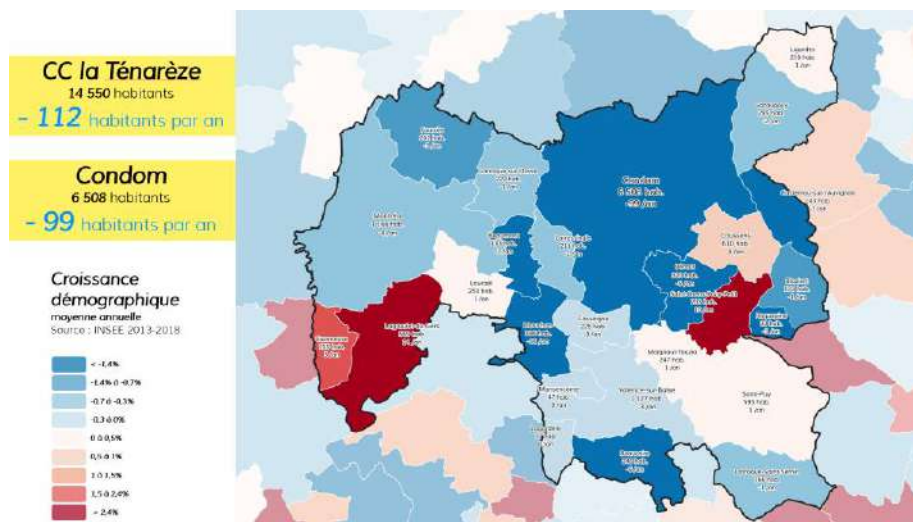


Figure 1 : évolution démographique de la Communauté de communes de la Ténarèze entre 2013 et 2018 (INSEE)

Un déficit d'offre locative de qualité et abordable qui explique en partie le faible nombre de nouveaux arrivants

Sur la Communauté de communes de la Ténarèze plus de 78% de l'offre locative est de nature privée. Cette offre existe sur l'ensemble des communes mais on note une forte concentration sur Condom (60% du parc locatif privé de la Communauté de communes). Cette offre présente une certaine disparité quant à la qualité et aux niveaux de loyers (de 300€ à 800€). L'offre semble parfois en inadéquation avec la demande, l'offre de petits appartements anciens de qualité moyenne ne correspond plus aux produits recherchés par les locataires. 29.5% des logements datent d'avant 1919 et 26.5% datent d'entre 1971 et 1990⁷. Par ailleurs, il ressort de l'enquête en ligne menée auprès des administrés un manque d'offre locative abordable (12 répondants sur 33), ce qui tend à freiner l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

Occupation des logements :

Une dominante de **propriétaires occupants** en dehors des centralités



Figure 2 : typologies d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze en 2021 (DGFIP)

⁷ Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

Les attentes des habitants en matière de logement

Selon vous, quel est le type d'offre en logement qui manque le plus dans la Communauté de communes de la Ténarèze ?

(plusieurs réponses possibles), enquête web 33 répondants

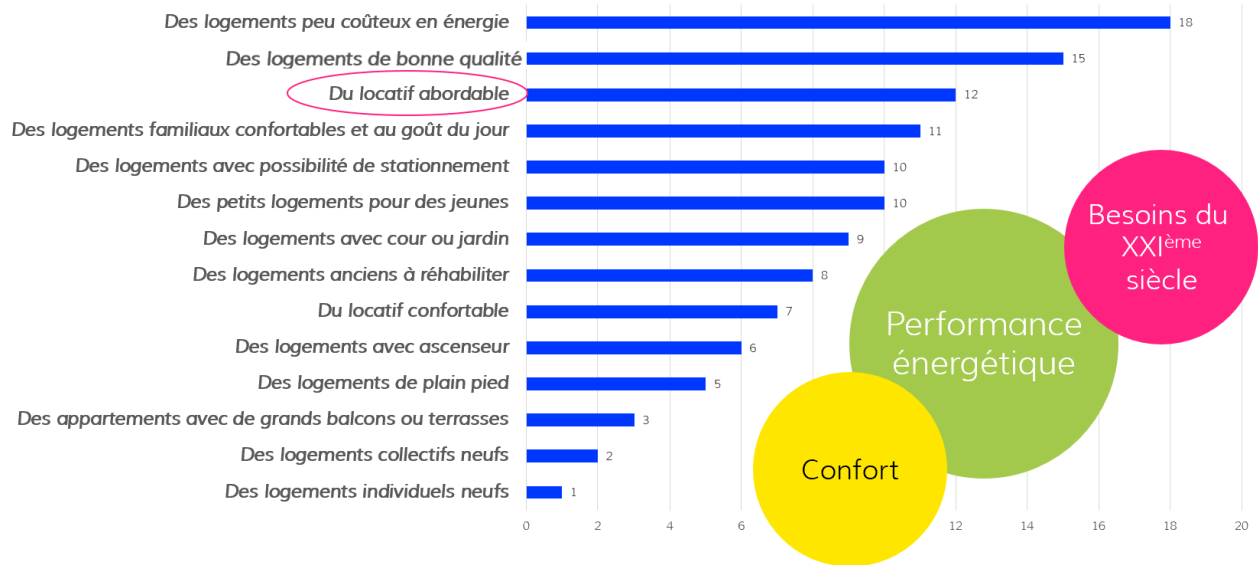
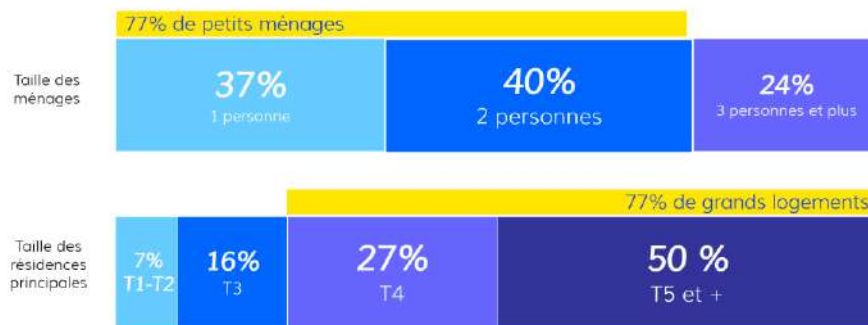


Figure 3 : les attentes des habitants de la Communauté de communes de la Ténarèze en matière de logement (enquête web 2022).
NB : à relativiser au regard du faible nombre de répondants (33)

Une inadéquation grandissante du parc de logements

Cette tendance à la baisse de population semble pour le moment compensée par le desserrement des ménages. Cette dynamique de desserrement et l'aspiration à habiter un logement de grande dimension rendu possible par les prix faibles du marché ont entraîné une forte hausse du nombre de petits ménages : 77% des ménages des 2 PVD comportent 2 personnes ou moins. A contrario, le parc de logement est très majoritairement constitué de grands logements : 77% du parc de logements fait 4 pièces ou plus.

Un décalage entre types de logements et taille des ménages



Source : Insee 2018

Figure 4 : analyse de la composition des logements et des ménages de la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2018)

➤ La performance énergétique

Plus de 2200 passoires thermiques (étiquettes F et G des DPE) estimées dans l'EPCI

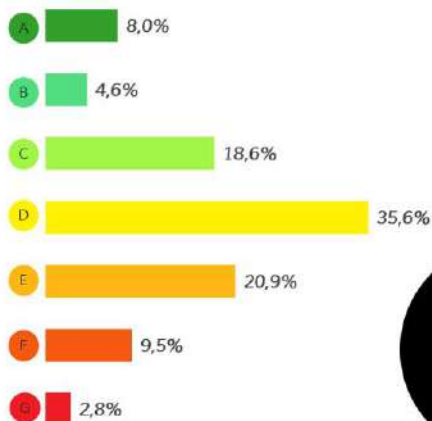
Les logements sont appelés « passoires thermiques » lorsque les Diagnostics de Performance Energétique (ou DPE) les classent en étiquettes F ou G. On dispose des étiquettes de DPE pour les logements qui en ont fait l'objet entre 2013 et 2020 (ceux qui ont été vendus ou ont changé de locataire), mais il s'agit d'une vision partielle. Les DPE effectivement réalisés montrent un taux de 12,3% de « passoires thermiques » à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze. Pour estimer plus globalement le volume de passoires thermiques à l'échelle de l'ensemble des logements du territoire, on extrapole ces données via une méthode statistique développée par l'Ecole des Mines qui permet ici d'estimer à près de 32% du parc de logements, soit plus de 2 200 logements, le nombre de « passoires thermiques ».

CC de la Ténarèze

Sur les seuls DPE réalisés entre 2013 et 2020

12,3 % sont étiquetés F ou G (« passoires thermiques »)

Classe de consommation énergétique des logements (DPE)



Source : Traitements Base DPE ADEME 2013-2020

712
DPE
Vierges

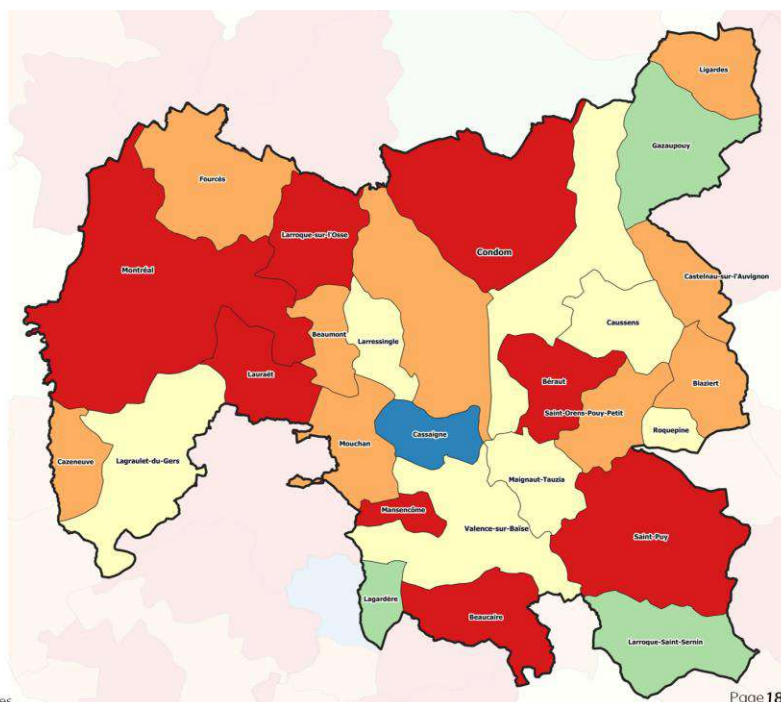


Page 19

Figure 5 : projection des étiquettes des DPE réalisés entre 2013 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze

Estimation :
32% des logements sont des
 «**passoires thermiques**»
 soit 2 227 logements

Taux de passoires énergétiques%



Source : DPE redressés et fichier détail logement Méthode école des mines

Page 18

Figure 6 : estimation par extrapolation du nombre de « passoires thermiques » par commune de la Communauté de communes de la Ténarèze

L'isolation thermique (murs et combles) semble par ailleurs être le premier point de préoccupation pour les habitants du territoire selon les résultats de l'enquête menée en ligne dans le cadre de l'étude.

Prolonger et renforcer l'effet de « Ma Prime Renov' »

Ma Prime Renov' permet d'accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur logement. Cette aide connaît un réel succès notamment grâce à sa lisibilité au niveau national. Ce premier geste vers les propriétaires pourrait être additionné à un dispositif plus ambitieux sur la Communauté de communes de la Ténarèze, portant sur des rénovations plus globales avec un saut minimum de deux étiquettes du DPE.

Isolation et patrimoine : adapter et préserver

Le territoire de la Communauté de communes de la Ténarèze est reconnu pour la qualité architecturale de son bâti et engagé pour accompagner la requalification de son parc privé ancien. Un dialogue est donc à nouer entre les services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), de l'Anah et les particuliers pour trouver en amont de solutions satisfaisantes et éviter l'abandon des projets (ou leur mise en œuvre sans autorisation).

➤ **L'adaptation des logements à l'âge**

Une population vieillissante avec des besoins croissants d'adaptation

L'indice jeunesse est faible sur le territoire et inférieur à la valeur départementale : 0.46 contre 0.58. À titre de comparaison, l'indice de jeunesse métropolitaine est d'environ de 1. Parallèlement, on constate une augmentation de la part des personnes de plus de 75 ans qui atteint 16.4% en 2018, contre 13.8% à l'échelle départementale. 32% des habitants de la Communauté de communes de la Ténarèze ont plus de 65 ans.

Bien que la situation, quant à la part des personnes en « grand âge » et à l'évolution de leur nombre, soit contrastée au sein du territoire, la tendance globale accentue la problématique des besoins particuliers aux personnes âgées

Ces ménages plus âgés, souvent composés de 1 à 2 personnes, vivent dans les logements trop grands, avec un jardin à entretenir (le pavillon en périphérie qu'ils ont fait construire dans les années 60/70), ou se trouvent isolés dans des hameaux ou dans le diffus avec des soucis de mobilité.

Deux enjeux émergent :

- D'une part, l'adaptation des logements le plus tôt possible, afin de résoudre des situations d'inconfort. C'est-à-dire prévoir des actions préventives plutôt que curatives dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'amélioration des logements, en parallèle d'un système de transport qui leur permettent de bien vieillir chez eux sans dépendre exclusivement de la voiture.
- D'autre part, informer et accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel afin que ceux qui le souhaitent puisse se rapprocher des services et des équipements de soin. Cela passe par la création d'une offre nouvelle de logements adaptés au plus près des services.

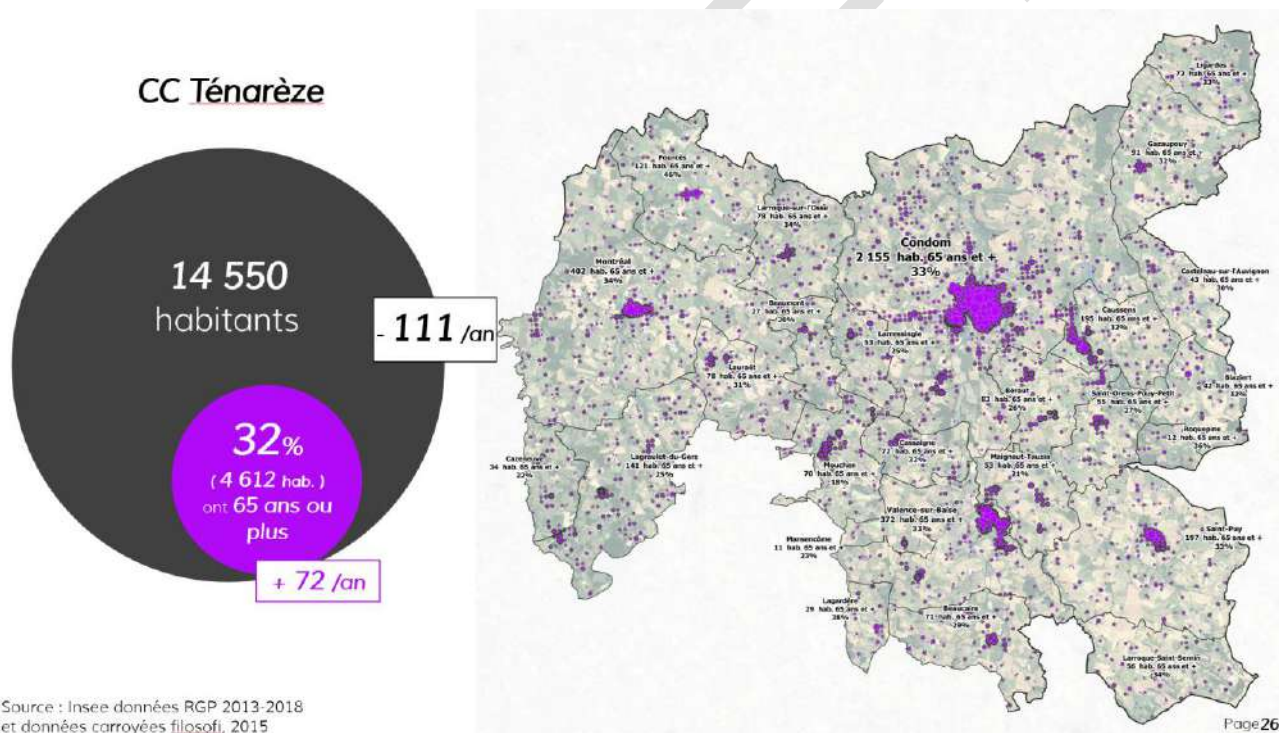


Figure 7 : projection en carroyage INSEE des habitants de plus de 65 ans dans la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2015)

Du diagnostic mené sur le territoire découlent 3 enjeux majeurs... et 7 champs d'action sur lesquels travailler.

➤ Le marché immobilier

Un marché de l'ancien très « détendu », des biens dépréciés en centres anciens

Le budget maximal du couple sans enfant médian, calculé sur les bases de traitement des revenus de l'INSEE, se trouve autour de 180k€. Ce montant est validé par les professionnels de l'immobilier, mais il est bien en-dessous des prix des logements en vente. L'accession à la propriété pour les primo-accédants est donc problématique sur le territoire.

Les professionnels de l'immobilier remarquent une forte augmentation des prix de vente, des matériaux de construction avec un impact sur les coûts de la rénovation, mais aussi des coûts de prêts bancaires.

Mais, même au regard de ces prix, le marché permet de dégager des enveloppes travaux conséquentes. Avec des coûts de revient proches des 1950€/m² sur l'ensemble de la Communauté de communes de la Ténarèze hors Condom pour les 10% des biens les plus chers vendus entre 2016 et 2020, les opérations d'acquisition amélioration dans l'ancien permettent des enveloppes travaux de l'ordre de 1250 €/m² (en considérant le 2ème décile pour l'achat dans l'ancien, soit 700€/m²).

Avec 449 logements qui changent de main chaque année dans l'ancien à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze (5% du parc), contre 42 transactions dans le neuf chaque année (0.4% du parc), l'activité des transactions dans l'ancien reste dans la tendance des repères nationaux (5%) et s'affirme comme une composante essentielle de l'offre immobilière.

L'amplitude des prix peut inciter les acquisition/rénovation ?

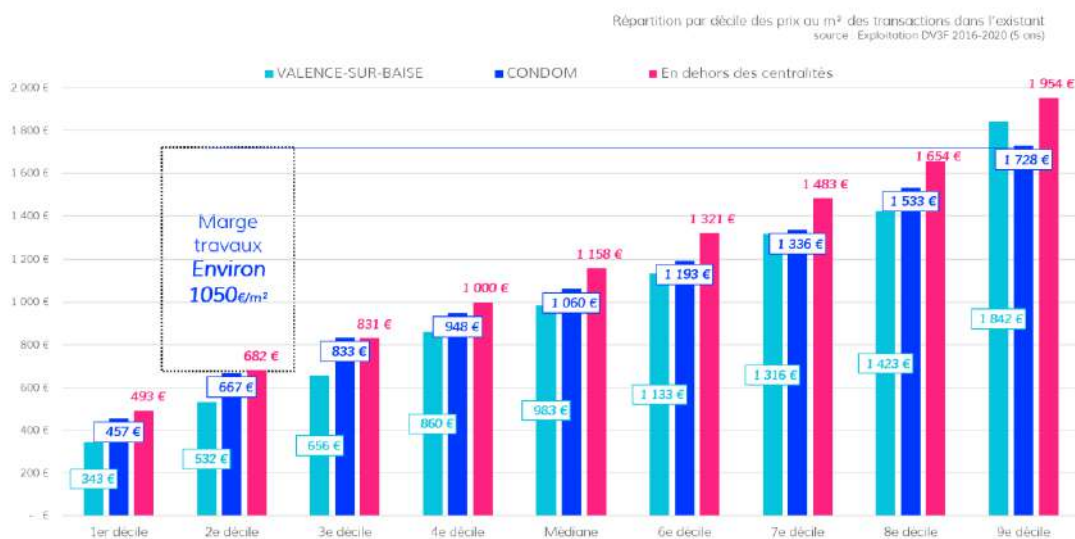


Figure 8 : répartition par décile des prix au m² des transactions dans l'existant (données foncières entre 2016 et 2020 dans la Communauté de Communes de la Ténarèze)

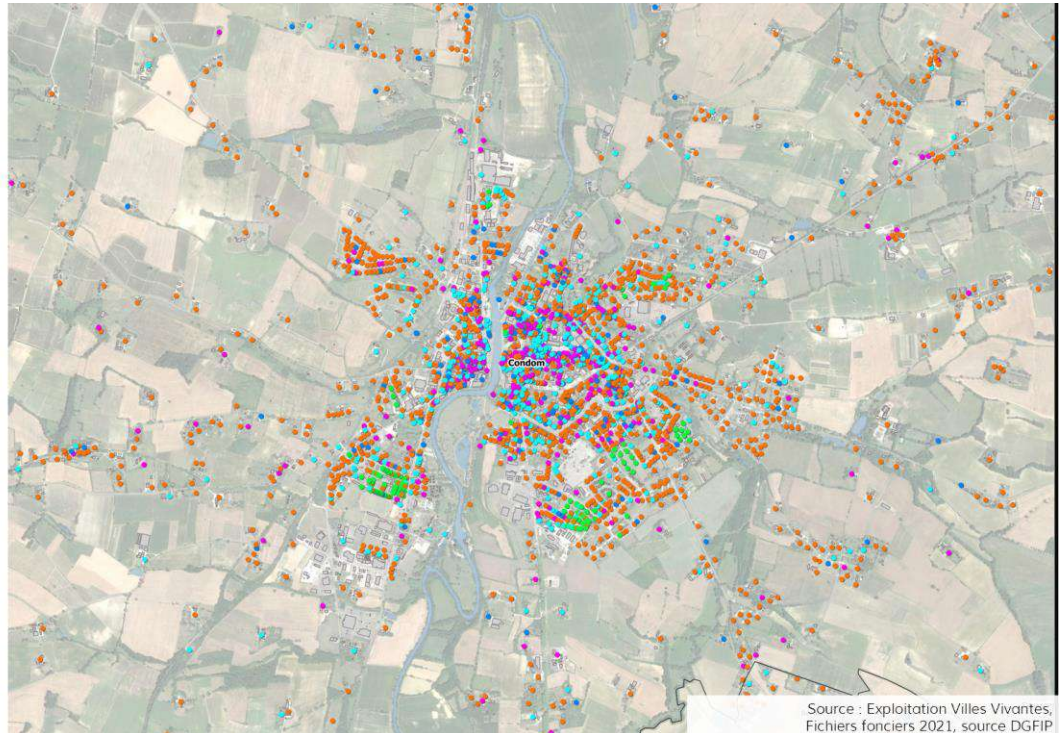
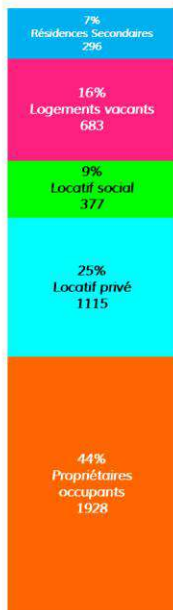
➤ Les spécificités du parc locatif

Une offre locative concentrée dans le centre-ville de Condom

60% des logements locatifs de la Communauté de Commune de la Ténarèze sont concentrés en centre-ville de Condom.

Condom

4 399 logements



Source : Exploitation Villes Vivantes, Fichiers fonciers 2021, source DGFIP

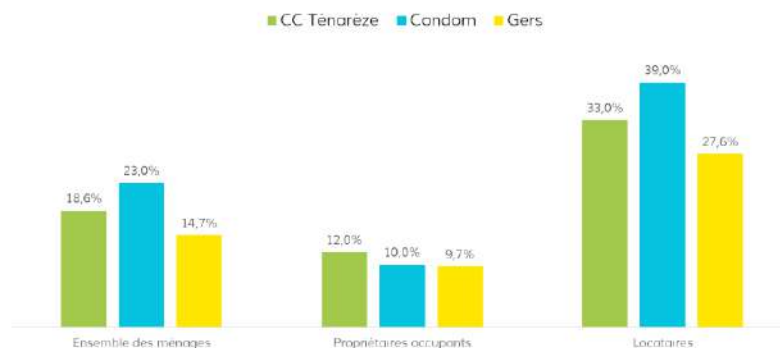
Figure 9 : typologie d'occupation des logements à Condom en 2021 (données foncières)

Cette relative spécialisation locative se superpose à une concentration des ménages pauvres. La situation, en miroir dans le reste de la Communauté de Communes de la Ténarèze, est différente : une offre locative moins importante et plus éparse. Concernant la pauvreté des ménages, on constate que 20% des ménages à l'échelle de la Communauté de Communes de la Ténarèze sont sous le seuil de pauvreté (23% pour le centre-ville de Condom) ; ce taux montant à 34.2% parmi les locataires (39% pour le centre-ville de Condom). Le parc locatif semble avoir une vocation de logement social ou abordable de fait.

Dans un marché globalement peu coûteux, le locatif, même privé, joue un rôle social

Taux de pauvreté sur le territoire

Source : INSEE 2019 – les données ne sont disponibles qu'à partir d'un certain seuil quantitatif permettant l'anonymisation



Source : INSEE 2019

Page 48

Figure 10 : répartition des taux de pauvreté par typologie d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze

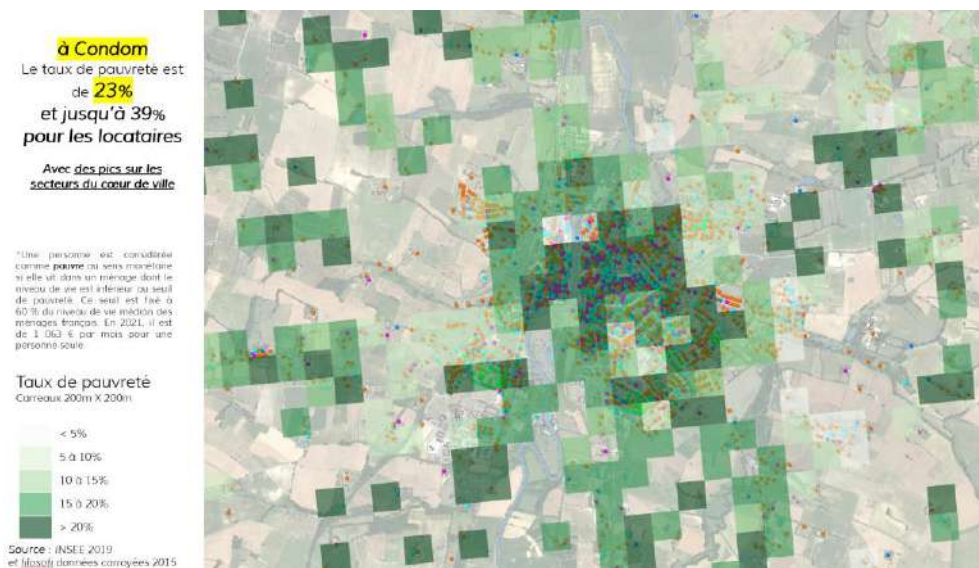


Figure 11 : superposition des taux de pauvreté en carroyage INSEE 2015 et des typologies d'occupation des logements à Condom

Autre marqueur de la relative pauvreté des ménages sur le territoire : près de la moitié des ménages propriétaires occupants du territoire sont éligibles aux aides de l'Anah d'après la Direction des Territoires du Gers (47% à l'échelle de toute la Communauté de communes de la Ténarèze, soit 3289 ménages, et 50% à Condom, soit 1607 ménages). Ces chiffres tendent à confirmer la nécessité de mettre en place un dispositif programmé d'accompagnement des ménages à faibles ressources.

Risque de mal-logement dans le parc locatif

Avec 34.2% des locataires de la Communauté de communes de la Ténarèze hors centre-ville de Condom situés sous le seuil de pauvreté, l'offre locative est parfois reléguée à un choix par défaut pour les plus modestes, avec un risque important de mal-logement dans la mesure où :

- 1/ **Il n'existe pas une offre sociale équivalente**, les locataires du privé sont « captifs », parfois obligés de rester dans un logement peu confortable, mais au loyer abordable.
- 2/ Le **locatif privé est concentré notamment dans le centre-ville de Condom**, là où les valeurs immobilières sont les plus faibles et la **dégradation des biens la plus fréquente**.
- 3/ Les propriétaires bailleurs touchent directement l'allocation logement, avec par conséquent une **garantie de loyer, indépendante de l'état du bâti**.

➤ Vacance et dégradation des logements

La vacance : un phénomène surtout concentré dans les centres-bourgs

On dénombre 14% de logements vacants à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze, soit près de 1350 logements. Cependant, les situations sont très hétérogènes à l'échelle du territoire dans son ensemble. L'analyse des données LOVAC 2020 montre la forte concentration des situations de vacance dans les centres anciens. Ainsi le taux de vacance peut s'élever jusqu'à 23% dans certains quartiers de Condom.

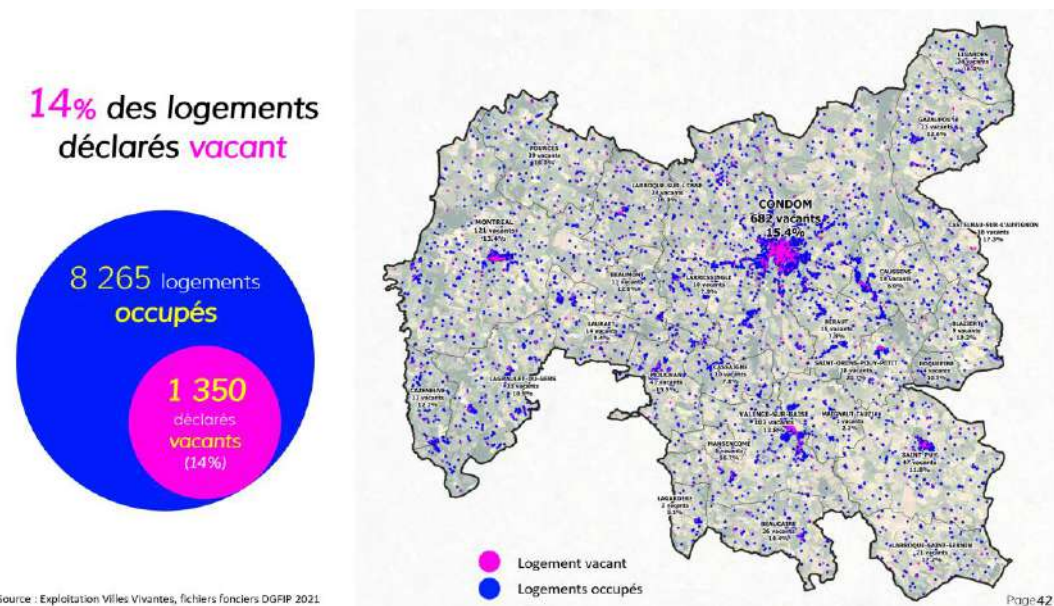


Figure 12 : analyse de la vacance des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze (données foncières 2021)

Stratégie d'intervention retenue

Au regard des problématiques rencontrées sur le territoire, la Communauté de communes de la Ténarèze, en partenariat avec l'Anah, décide du lancement d'une **OPAH**, à la suite de l'OPAH-RR 2019-2024.

Cette OPAH a pour objectif d'offrir un accompagnement et des aides financières aux habitants de tout le territoire. Cet objectif est en accord avec les priorités actuelles de l'Anah et du Département, à savoir :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation du logement pour les personnes en situation de perte d'autonomie,
- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- le soutien aux copropriétés fragiles ou dégradées,
- le développement d'un parc locatif privé abordable.

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 2 volets parfaitement articulés :

A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, bilan, valorisation des résultats) ;

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du territoire.

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

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

La Communauté de communes de la Ténarèze souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoqués, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il est souhaité mettre en œuvre **une OPAH à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze, à l'exclusion de l'ORT de Condom, qui fait l'objet d'une OPAH-RU.**

L'OPAH s'articule avec les autres documents cadres adoptés à l'échelle du territoire, tels que le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat), approuvé le 03/06/2021, le plan d'actions du PLH (Plan Local de l'Habitat), ainsi que dans le plan d'action des cahiers de la transition du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) et dans les contrats Bourg-Centre de la commune de Condom et de la commune de Valence-sur-Baïse et la convention cadre Petites Villes de Demain.

L'OPAH concentre des moyens d'investissement et d'ingénierie sur des enjeux tels que la lutte contre le logement indigne, la performance énergétique des logements, leur adaptation à l'âge et au handicap, ou la création d'une offre de logements locatifs abordables. Ces moyens sont dirigés vers les ménages à faibles ressources à travers un programme de travaux incitatifs pro-actif.

La mission du futur opérateur de cette OPAH (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service Habitat et du chef de projet Petites Villes de Demain de la Communauté de communes de la Ténarèze et des partenaires déjà présents sur le territoire (UDAP⁸, CAUE⁹ notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public. Une articulation permanente de l'opérateur d'OPAH avec l'opérateur de l'OPAH-RU de Condom, décrite à l'article 7 de la présente convention, sera organisée tout au long de l'opération.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze à travers une OPAH.

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de la Ténarèze, le Département du Gers, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH de la Communauté de communes de la Ténarèze 2024-2027.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

⁸ Unités Départementales d'Architecture et de Patrimoine

⁹ Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH de la Communauté de communes de la Ténarèze exclut le périmètre ORT de Condom qui fait lui l'objet d'une OPAH-RU, telle que définie dans la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire signée le 15 décembre 2022 pour Condom.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité offrir à tous les habitants du territoire un accompagnement et une ingénierie de projet pour leurs projets de rénovation, pour leur faciliter l'accès aux différentes aides publiques dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble, tout en mettant l'accent sur des réponses renforcées à accorder aux besoins spécifiques territoire.

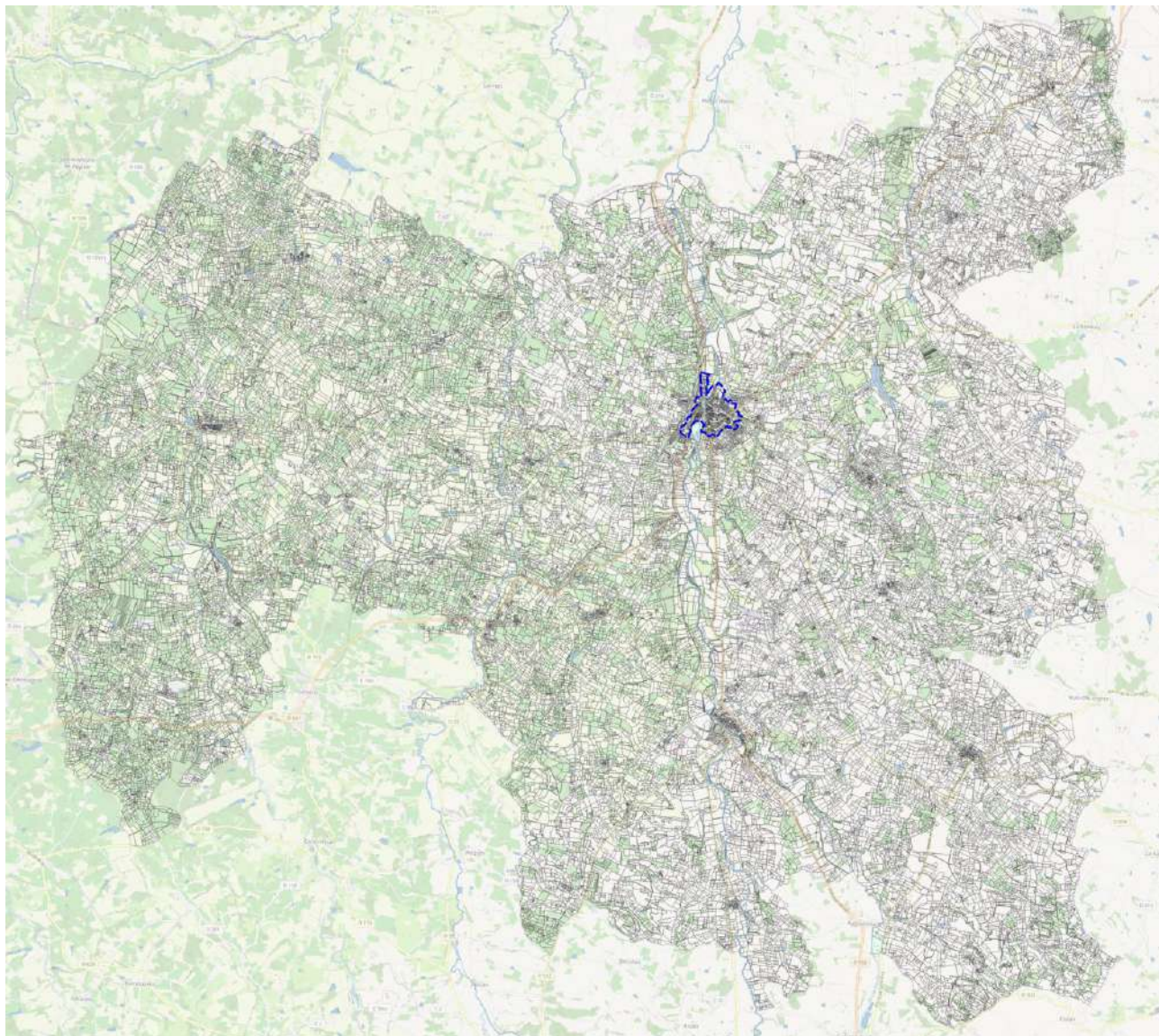


Figure 13: le périmètre de l'OPAH : l'ensemble de la Communauté de communes de la Ténarèze à l'exclusion de l'ORT de Condom (en bleu ci-dessus)

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les élus de la Communauté de communes de la Ténarèze souhaitent s'engager dans une OPAH communautaire afin de traiter les difficultés mises en évidence par le diagnostic dans le cadre de l'étude pré opérationnelle.

Les principaux enjeux de l'opération sont :

- La sortie de la vacance et accueil de nouveaux ménages ;
- L'adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux jeunes... ;
- L'adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants ;
- La consolidation du parc de logements conventionnés ;
- L'amélioration de la qualité des logements : luminosité, isolation... ;
- La lutte contre l'habitat dégradé ;

En complément, l'enjeu est également de proposer une continuité de service d'accompagnement et d'aides financières avec l'OPAH-RR qui s'achève en 2023 sur le territoire et qui avait pu accompagner de nombreux projets.

Aussi, ces enjeux seront traités sous la forme d'un volet incitatif fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés.

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

Les 3 objectifs principaux de l'opération sont les suivants :

- Développer une offre locative de qualité pour attirer de nouveaux arrivants sur le territoire, afin de compenser un solde naturel négatif sur le territoire (- 111 habitants par an).
- Améliorer la performance énergétique des logements sur le territoire, avec une estimation à plus de 2200 « passoires thermiques » à l'échelle de la Communauté de communes de la Ténarèze (étiquettes F et G du DPE).
- Permettre aux seniors, une population en augmentation forte au sein de la CCT (+72 habitants de plus de 65 ans par an), d'adapter le logement qu'ils occupent à leur relative perte d'autonomie et/ou proposer des possibilités d'offres nouvelles pour ces publics.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans la Communauté de communes de la Ténarèze, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur le projet d'abord, la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de communes de la Ténarèze.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » déployé à l'échelle de Condom et de Valence sur Baïse, programme qui repose notamment sur le développement de centres-villes unifiés, structurés et modernes, qui puissent bénéficier non seulement à la collectivité concernée et à ses habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal. Il s'inscrit également dans la continuité de l'OPAH-RR déjà en cours sur le territoire et qui s'achève en 2023.

Parmi les actions déjà entreprises ou planifiées sur le territoire par ces programmes PVD de Condom et de Valence-sur-Baïse, on peut lister :

- La végétalisation d'espaces urbains (à travers la plantation d'arbres et un permis de végétaliser)
- Le développement de parcours de mobilité actives et l'accompagnement des piétons et cyclistes
- Le réaménagement de l'entrée de ville de Condom route de Nérac
- L'installation d'équipements sportifs à Condom de type skate parc
- La création d'un parcours d'orientation à usage scolaire au parc de Gauge
- La transformation de la Halle du marché couvert
- La rénovation de la cathédrale Saint-Pierre
- L'aménagement du départ de la voie verte
- L'aménagement d'une boutique à l'essai à Condom
- Un projet de requalification de la Place Voltaire à Valence-sur-Baïse
- La création d'un city stade à Valence-sur-Baïse
- Le réaménagement du Boulevard du Nord à Valence-sur-Baïse

3.1.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs

- Réalisation des actions listées ci-dessus dans le cadre des conventions cadres Petites Villes de Demain
- Renforcement de l'attractivité des centres urbains de Condom et de Valence-sur-Baïse

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Niveau de réalisation des actions prévues dans le cadre des conventions cadres Petites Villes de Demain.
- Inauguration des différentes nouvelles opérations d'aménagement et des nouveaux équipements
- Evolution du pourcentage de la surface végétalisée dans les bourgs
- Progression du nombre d'installations sur le territoire (suivi de l'indicateur INSEE - personne habitant un an auparavant dans une autre commune).

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'habitat ancien, peu adapté aux modes de vie modernes est une condition de base au maintien de la population et à l'accueil d'une population nouvelle, notamment familiale. Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants repérés dans la Communauté de communes de la Ténarèze. 14% des logements y sont déclarés vacants (soit 1350 logements), avec des taux élevés dans certaines communes telles que Saint-Orens-Pouy-Petit (20,7%) Fources (18%), Castelnau-sur-l'Auvignon (17.3%) ou Larroque-Saint-Sernin (17.2%).

Le parc privé sera mobilisé à travers :

- Des objectifs de production de logements locatifs conventionnés Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages.
- Une action de l'équipe d'animation en accompagnement des propriétaires bailleurs vers le conventionnement de leurs loyers.

Par ailleurs, la Communauté de communes de la Ténarèze étant lauréate de l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) « Vacance », un plan de lutte contre la vacance a été mis en place et sera mobilisé en articulation avec ce dispositif d'OPAH à l'échelle du territoire. Ce plan a permis :

- De réaliser une étude sur la vacance des logements à l'échelle de la Communauté de communes en 2022-2023.
- La déclinaison de pistes opérationnelles à travers des études de cas sur les communes de Condom, Valence-sur-Baïse, Saint-Puy, Montréal.
- L'identification à la parcelle des logements vacants.
- L'identification des leviers de mobilisation partenariales.
- La prise en compte des résultats dans l'animation de l'OPAH-RR 2019-2024, l'étude ayant été menée par l'opérateur de cette même OPAH-RR.

3.2.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs

- 25 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 23 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés

- 3 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés
- 3 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 3 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' agréés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' agréés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent agréés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' agréés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent agréés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés
- Nombre de logements vacants réoccupés par des propriétaires occupants
- Nombre de logements vacants réoccupés par des locataires
- Montants moyens de travaux engagés par les porteurs de projets pour chaque type de projet
- Montants moyens de subventions engagés par les financeurs pour chaque type de projet
- Evolution du taux de vacance sur la durée de l'opération
- Part des rénovations entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est une des priorités identifiées par l'Anah et de ce fait, constitue un axe primordial de l'Opération. Il existe un vrai enjeu de réhabilitation du parc existant qui contient une part assez importante de logements potentiellement indignes.

Le rôle premier de l'opérateur de l'OPAH sera de repérer proactivement ces situations.

Une fois ces situations repérées, l'opérateur devra accompagner les ménages concernés et les mettre en lien, selon les situations repérées :

- Pour les locataires, via un signalement au guichet du pôle de la DDT. Charge ensuite à l'autorité compétente (par exemple le Préfet pour l'insalubrité et collectivité territoriale pour une situation de péril) de mettre en œuvre la procédure coercitive qui s'impose. L'opérateur accompagnera ensuite le propriétaire bailleur pour lui proposer des aides de l'Anah pour rénover son logement et lever les difficultés ciblées dans les arrêtés pris sur son logement.
- Pour les propriétaires occupants, via un accompagnement vers des aides de l'Anah pour rénover leur logement.
- L'opérateur pourra également être mobilisé pour aides les collectivités lançant des travaux d'office. En effet, les « travaux d'office prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité et/ou de mise en sécurité seront réalisés par les collectivités compétentes ou l'État selon la nature des désordres » en application de la réforme de la police des immeubles, ouvrages et installations au 1er janvier 2021.

Ces repérages proactifs et le traitement de ces situations par l'opérateur de l'OPAH se feront en lien avec les partenaires et données suivants :

- La DDT / Préfecture à travers le guichet du pôle,
- L'ARS (via les assistantes sociales lors de visites à domicile qui remplissent également des fiches de suivi en cas de visite d'un logement indigne),
- La Communauté de communes de la Ténarèze qui peut réaliser des constats de décence pour la CAF et la MSA.
- Le Conseil départemental, via les données du FSL (Fonds Solidarité Logement) concernant les propriétaires occupants et locataires bénéficiant d'une aide à l'Énergie ou des difficultés pour le paiement des loyers,
- L'UDAF (service des tutelles),
- Les CLIC (Point d'information local dédié aux personnes âgées),
- Les Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale (CCAS et CIAS),
- Les caisses de retraite dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Aides financières :

Typologie d'occupation	Thématique	Critère revenus	Aides Anah
Propriétaires occupants	Ma Prime Logement Décent (sortie de dégradation)	Très modestes	80% d'un montant travaux maximal de 70 000€ ¹⁰
		Modestes	60% d'un montant travaux maximal de 70 000€ ¹¹
Propriétaires bailleurs		Conventionné	35% d'un montant travaux maximal de 80 000€ (1000€/m ²)

Pour les projets de rénovation de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs éligibles à Ma Prime Logement Décent", les abondements et plafonds de la CCT seront différenciés en fonction du niveau de dégradation initial du logement.

- Dans le cas d'une grille de dégradation avec une note supérieure ou égale à 0,55 ou d'une cotation d'insalubrité supérieure à 0,4)
 - Les abondements de la CCT seront de :
 - Pour les projets de propriétaires occupants 15% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 4 000€
 - Pour les projets de propriétaires bailleurs 25% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 7 500€
 - Les abondements du Département seront de
 - Pour les projets de propriétaires occupants très modestes une prime de 5 000€

¹⁰ Si l'étiquette DPE E n'est pas atteinte à l'issue des travaux, les taux de subvention et plafonds travaux seront de 50% de 50 000€ maximum.

¹¹ Si l'étiquette DPE E n'est pas atteinte à l'issue des travaux, les taux de subvention et plafonds travaux seront de 50% de 50 000€ maximum.

- Dans le cas d'une grille de dégradation avec une note inférieure à 0,55 ou d'une cotation d'insalubrité inférieure à 0,4
 - Les abondements de la CCT seront de
 - Pour les projets de propriétaires occupants 15% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 1 200€
 - Pour les projets de propriétaires bailleurs 20% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 4 500€

3.3.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs :

- 3 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés en 3 ans
- 3 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés en 3 ans

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent agréés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent agréés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1 Description du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov', s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus au titre de la précédente OPAH-RR du territoire de la Communauté de communes de la Ténarèze. Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie et/ou bénéficiaires d'un accompagnement à la maîtrise des consommations énergétiques ;
 - Le guichet Renov'Occitanie du Gers (GROG), en sa qualité d'ECFR (Espace Conseil France Renov') ;
 - Le CCAS et le CIAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
2. L'**accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation d'ampleur de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de sauts d'étiquettes de DPE, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif composé de Ma Prime Rénov' dans le cadre de rénovations d'ampleur). Le dispositif

proposera aux propriétaires, conformément à l'arrêté du 21/12/2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, une visite technique suivie d'un rapport comprenant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

3. Les aides financières :

Typologie d'occupation	Thématique	Critère revenus	Aides Anah	Abondements du département du Gers
Propriétaire occupant	Ma Prime Renov'	Très modestes	80% d'un montant travaux moyen de 55 000€ ¹²	10%, subvention maximale 1 200€ ¹³
		Modestes	60% d'un montant travaux maximum de 55 000€ ¹³	-
Propriétaire bailleur		Conventionné	25% d'un montant travaux maximum de 60 000€ (750€/m ²)	-

Il est attendu que l'opérateur puisse mobiliser l'ensemble des financements disponibles en matière de rénovation énergétique soit auprès des financeurs de l'OPAH, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (dont organismes bancaires).

3.4.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs

- 48 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 3 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' agréés
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' agréés
- Nombre de logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- Nombre de visites de logement réalisées ;
- Caractéristiques des logements subventionnés (loyer, maison, appartement, année de construction...);
- Localisation des logements subventionnés ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressources ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;

¹² Hypothèse saut de 3 étiquettes DPE pour un plafond travaux de 55 000€. Si 2 sauts d'étiquette, le plafond de travaux est de 40 000€. Si 4 sauts d'étiquettes, le plafond travaux est de 70 000€.

¹³ Prime doublée si conversion vers un combustible bois ou dérivé

- Montant et % des aides attribuées.

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population dans le cœur de ville invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (32 % de la population de la Communauté de communes de la Ténarèze, une proportion en augmentation depuis 2013), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de bourgs.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Gers en faveur de l'adaptation des logements au maintien à domicile dans un contexte de perte d'autonomie, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH intègrera une mobilisation des aides de l'Anah. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **L'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes (dispositif « Ma Prime Adapt' » à travers ses accompagnements « mission complète ») : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique par l'équipe de suivi-animation et, le cas échéant, par un ergothérapeute, suivie d'un rapport suggérant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
2. Les **aides financières** :

Typologie d'occupation	Thématique	Critère revenus	Aides Anah	Abondements / primes du département du Gers
Propriétaire occupant	Ma Prime Adapt' (autonomie)	Très modestes	70% d'un montant travaux maximum de 22 000€	20%, subvention maximale 1 800€
		Modestes	50% d'un montant travaux maximum de 22 000€	-

3.5.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs :

- 24 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés en 3 ans

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' agréés ;
- Nombre de logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés ;
- Types de travaux réalisés ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la **recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Le travail de l'opérateur pourra mener :

- A identifier des besoins de relogement, leur durée, sur la base d'un diagnostic social préétabli par l'opérateur. Pour ce faire, l'opérateur devra contribuer à chercher un nouveau logement, en mettant en lien avec des bailleurs privés et publics et en constituant le dossier de relogement aux côtés du ménage concerné.
- A accompagner des ménages locataires ou propriétaires d'habitat dégradé (cf. volet 3 de la présente convention).

3.6.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Objectifs :

- 75 logements de propriétaires occupants modestes ou très modestes rénovés avec Ma Prime Renov, Ma Prime Adapt' ou Ma Prime Logement Décent réalisés en 3 ans

- 6 logements de propriétaires bailleurs conventionnés dans le cadre du dispositif Loc'Avantages

Indicateurs de résultats

- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de logements conventionnés produits
- Taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires
- Taux d'effort moyen des locataires emménagés dans les logements réhabilités par l'OPAH (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FUL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH permet à l'ensemble du travail engagé, sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance, de faire du patrimoine des cœurs de bourgs de la Communauté de communes.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP (Unité Département d'Architecture et du Patrimoine), permettant d'instaurer un dialogue dès les phases amont des projets ;
- Un partenariat avec le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) afin de travailler notamment pour le conseil envers les particuliers sur leurs projets de rénovation concernant, par exemple, les matériaux les plus adéquats à employer.

3.7.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Les objectifs de ce volet renvoient aux objectifs déjà présentés dans les volets 3.3 et 3.4 de la présente convention en termes de résorption de l'habitat indigne et de rénovation énergétique d'ampleur des logements.

Indicateurs de résultats

- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé ;
- Gains de performance énergétique réalisés sur l'ensemble du territoire grâce aux travaux de rénovation énergétique ;
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale ;
- Surcout moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH concourt directement au développement de l'économie du territoire et à son attractivité.

Au travers des actions de résorption de la vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de bourgs.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi animation organisera des temps événementiels à destination des professionnels du bâtiment et artisans en lien avec la CCI (Chambre de commerce et d'industrie) et la CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat). Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

3.8.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Les objectifs de l'OPAH sont :

- Déclenchement d'environ 2,42 Millions d'Euros de travaux ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés et ou conventionnés).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **81** logements subventionnés par l'Anah au minimum, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	TOTAL
Nombre de logements PO	25	25	25	75
Dont Ma Prime Logement Décent (sortie de dégradation)	1	1	1	3
Dont Ma Prime Renov' (rénovation énergétique d'ampleur)	16	16	16	48
Dont Ma Prime Adapt' (autonomie)	8	8	8	24
Nombre de logements PB	2	2	2	6
Dont Ma Prime Renov' (rénovation énergétique d'ampleur)	1	1	1	3
Dont Ma Prime Logement Décent (sortie de dégradation)	1	1	1	3
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2	2	2	6
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	2	2	6

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 868 828,50€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération		Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	TOTAL
Dont aides aux travaux		560 982,00€	560 982,00€	560 982,00€	1 682 946,00€
Dont aides à l'ingénierie	Part fixe (HT)	22 627,50€	22 627,50€	22 627,50€	67 882,50€
	Part variable ¹⁴	39 333,33€	39 333,33€	39 333,33€	118 000,00€
TOTAL		622 942,83€	622 942,83€	622 942,83€	1 868 828,50€

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1 Règles d'application

La Communauté de communes de la Ténarèze est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation).

¹⁴ Pour information, le montant de la part variable est calculé comme tel : 600€ par dossier « Ma Prime Adapt' », 2000€ par dossier « Ma Prime Renov' Propriétaire Occupant très modeste », 1600€ par dossier « Ma Prime Renov' Propriétaire Occupant modeste », 2000€ par dossier « Ma Prime Logement Décent Propriétaire Occupant ou Propriétaire Bailleur » (cumulable avec la prime pour travaux de rénovation énergétique si les travaux sont couplés), 1600€ par dossier « Ma Prime Renov' Propriétaire Bailleur ».

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **80 057,52€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	TOTAL
Dont aides aux travaux	11 066,67€	11 066,67€	11 066,67€	33 200,01€
Dont reste à charge ingénierie (TTC) ¹⁵	15 619,17€	15 619,17€	15 619,17€	46 857,51€
TOTAL	26 685,84	26 685,84	26 685,84€	80 057,52€

5.3. Financements du Département du Gers

5.3.1 Règles d'application

Le Département du Gers intervient dans le cadre des règles d'intervention de sa politique Habitat votée en juin 2022, qui vient en complément des aides de l'Anah et des abondements de la Communauté de communes de la Ténarèze sur le volet travaux lourds, autonomie et rénovation énergétique pour les propriétaires occupants très modestes uniquement de la future OPAH.

Les abondements prévus sont les suivants :

- 10% d'aide aux travaux Plafonnés à 12 000 € TTC hors chaudières gaz propane et isolants non bio-sourcés pour les combles et murs intérieurs. Prime doublée ≤ 2 400 €/ logt (ou 20% des travaux plafonnés à 12 000 € TTC) uniquement en cas de conversion d'un chauffage au fioul/propane par un combustible bois, pour les propriétaires occupants dont l'épargne est inférieure à 20 000€.
- 20% d'aide aux travaux pour des travaux de 9 000€ TTC maximum, soit 1 800€ de subvention maximum pour des PO très modestes effectuant des travaux d'adaptation de leur logement, pour les propriétaires occupants dont l'épargne est inférieure à 20 000€
- Un forfait de 5 000€ pour les PO très modestes effectuant des travaux lourds de lutte contre l'habitat indigne de leur logement, pour les propriétaires occupants dont l'épargne est inférieure à 20 000€.
- Tous ces dossiers seront étudiés après validation préalable des dossiers par la Commission Locale de l'Anah. Les dossiers éligibles seront ensuite validés par la commission d'attribution de la prime complémentaire du Département, présidée par un élu.

¹⁵ Le calcul du montant de reste à charge d'ingénierie TTC est égal au montant total TTC de l'ingénierie de suivi-animation auquel est retranché la part Anah (35% du montant fixe hors taxes) ainsi que la part variable.

5.3.2. Montants prévisionnels du Département du Gers

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par le Département du Gers à l'opération est de **61 600,00€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	TOTAL
Dont aides aux travaux	20 533,33€	20 533,33€	20 533,33€	61 600,00€
TOTAL	20 533,33€	20 533,33€	20 533,33€	61 600,00€

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. ALOJEG

Par son agrément préfectoral du 26 octobre 2022 portant sur les activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale (IML) dans le cadre de l'ouverture d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®), l'ALOJEG s'est engagée dans la gérance de logement du parc privé et/ou public, selon les modalités prévues à l'article L444-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par cet engagement IML, l'ALOJEG entend **accompagner et sécuriser l'accès au logement des ménages en intervenant en tant que tiers social**, entre le propriétaire et la personne qui occupe le logement. Par le dispositif IML permet de mobiliser le parc privé et de développer des solutions supplémentaires ou en attendant l'accès au logement social.

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord renforce le dispositif IML et confirme la recherche de solutions en logements plutôt qu'en hébergement. Ce dispositif dont le développement est relancé par l'instruction du 4 juin 2018, permet de **répondre à une pluralité de besoins en mobilisant le parc locatif privé** via l'IML et ce, de 3 manières :

- **Le mandat de gestion** répond aux besoins de logement des personnes ayant des ressources faibles mais stables. Dans la logique du logement d'abord, aucune expérience préalable de logement n'est nécessaire. En revanche l'existence de ressources est importante pour un accès au logement durable. L'accompagnement est prévu pour résoudre les autres difficultés éventuelles. Le mandat de gestion est une solution durable, avec un accompagnement à l'appropriation du logement et qui vise à faciliter le maintien dans la durée.

- **Le bail glissant** est une solution alliant une période temporaire de sous-location et une transition vers un bail direct dans le même logement qui répond aux ménages ayant besoin d'une période de transition pour se maintenir dans le logement.

Dans le cas de logement en mandat de gestion (bail direct avec le propriétaire) ou en bail glissant, les ressources du ménage doivent lui permettre de payer l'intégralité du loyer avec seulement ses ressources et les aides au logement (APL ou AL). La mobilisation de logements devra être axée ici sur la recherche d'un loyer maîtrisé inférieur au prix du marché et privilégier le conventionnement avec l'ANAH. Le conventionnement ANAH permet en effet la négociation du montant du loyer et un engagement du propriétaire (sans ou avec travaux) en contrepartie d'une aide fiscale et d'aides aux travaux.

- **La location/sous-location** répond aux besoins de logement des personnes dont la situation est plus fragile (ressources instables, droit au logement pas ou partiellement ouvert...) La sous-location est une solution temporaire, qui prévoit un accompagnement fort et nécessite un relogement à travailler dès l'entrée du ménage dans le logement.

L'IML permet ainsi la mobilisation de logements en location / sous-location pour lesquels un loyer à niveau intermédiaire peut être payé au propriétaire et un loyer moindre demandé à l'occupant du logement. La différence de loyer est prise en compte par un différentiel de loyer financé dans le cadre du forfait IML. Dans ce cas, à la fin de l'IML le ménage devra être relogé dans un logement, souvent HLM, lui permettant de payer son loyer seul (sans différentiel de loyer). Un partenariat avec les HLM est donc nécessaire pour préparer les sorties de logement IML en location / sous-location.

ALOJEG a voulu par la présente convention inscrire son intervention dans le cadre de l'OPAH (et de l'OPAH RU) de la Ténarèze 2024 – 2028.

6.1.1. Présentation des missions de l'AIVS® gersoise

L'AIVS® gersoise travaille en faveur de l'insertion des ménages en situation de précarité : elles leur louent des logements à loyers négociés et leur proposent un accompagnement de proximité, adapté aux besoins spécifiques de chaque ménage. Pour ce faire, **elle mobilise un parc de logements auprès de bailleurs essentiellement privés.**

Dans l'objectif d'assurer la stabilité et la sérénité des ménages, **une attention particulière est portée à la qualité des logements mobilisés et à la maîtrise des loyers et charges.** Aussi, l'AIVS® incite au conventionnement ANAH à loyer « social » voire « très social » ou négocie avec les propriétaires qui ne souhaitent pas conventionner afin d'atteindre des loyers comparables.

Pour assurer la gestion locative de ces logements, **L'AIVS® gersoise exerce son activité d'agence immobilière dans le cadre de la réglementation en vigueur** (Loi Huguette de 1970). Les locataires signent des baux de droit commun régis par la loi du 6 juillet 1989.

Elle détient les agréments nécessaires pour exercer son activité : Carte professionnelle d'agent immobilier, Garantie financière, assurance responsabilité civile professionnelle, agréments préfectoraux pour exercer les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Conformément à la charte de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), le cœur de métier de l'AIVS® repose sur la **Gestion Locative Adaptée (GLA)** qui consiste en une activité de gestion de proximité « rapprochée et attentive » **adaptée aux publics fragilisés**, comportant un suivi individualisé.

La GLA allie :

- d'une part les missions classiques attendues par un propriétaire lorsqu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée ;
- et d'autre part une approche sociale plus affirmée des publics présentant des difficultés multiples qui génère des missions supplémentaires.

L'AIVS® gersoise est donc une agence associative qui allie tout à la fois les compétences de l'immobilier et du social. « Cette originalité fait tout à la fois la force du projet associatif d'une AIVS®, au bénéfice à la fois des locataires et des propriétaires : d'un côté, les ménages en difficultés sont logés et accompagnés dans des logements bien localisés, avec des loyers et des charges maîtrisés ; d'un autre côté, les propriétaires bénéficient d'une gestion professionnelle de leur bien en échange d'un effort de leur part pour que le loyer

soit compatible avec les ressources des ménages logés par l'association »- Extrait du Guide de L'AIVS® – FAPIL juin 2019.

6.1.2. Engagements d'ALOJEG dans l'opération

ALOJEG interviendra dans le cadre de cette convention en tant que partenaire technique auprès de l'opérateur de suivi-animation. Ainsi, ALOJEG s'engage à partager toutes les informations qui s'avèreraient utiles relevant de dossiers en Ténarèze à l'opérateur de l'OPAH. L'objectif étant de permettre aux propriétaires inscrits dans la base de données d'ALOJEG d'être potentiellement contactés afin d'être informés des accompagnements et aides mises en place dans le cadre des différentes opérations.

D'un autre côté la Communauté de communes de la Ténarèze engage l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH à mettre en relation les propriétaires bailleurs concernés avec ALOJEG afin qu'ils puissent bénéficier des services et prestations proposés. L'objectif étant de faciliter la mise en location de biens réhabilités sur le territoire de la Ténarèze.

PROJET

6.2. Procivis Toulouse Pyrénées

Le réseau PROCIVIS s'engage dans tous les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme le parc social, avec pour objectif d'offrir des logements abordables, durables et décents et de permettre l'accèsion à la propriété du plus grand nombre. Son statut coopératif l'amène à mobiliser une part significative des ressources générées par ses activités commerciales à des activités sociales dans le secteur du logement.

Le Groupe PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), constitué de PROCIVIS Sud Massif Central et PROCIVIS Toulouse Pyrénées, décline ses activités par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles.



Les actions des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'habitat dans leurs territoires. Ce soutien a été réaffirmé par PROCIVIS, par la signature de la troisième convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023, pour la période de 2023-2030.

Cette nouvelle convention est l'occasion pour PROCIVIS de confirmer son engagement au côté de l'Etat pour la rénovation du parc privé, mais également pour l'Etat de fixer des contreparties à cet engagement, en faveur de l'ensemble des filiales opérationnelles du réseau, dans un objectif de d'équilibre du système.

En effet, la participation des SACICAP aux politiques de l'habitat reposant sur la pérennité des activités de leurs filiales, les collectivités, par déclinaison de l'Etat, s'engagent à introduire ou conserver une réciprocité des relations, avec l'acteur PROCIVIS local.

C'est à ce titre que figurent dans la présente convention les engagements réciproques des parties.

6.2.1 Objectif poursuivi par PROCIVIS Toulouse Pyrénées

Les parties aux présentes constatent que les ménages très modestes, propriétaires occupants visés par la présente convention n'engagent pas de projet de réhabilitation de leur logement faute de trouver une solution au financement de l'avance des subventions et /ou au coût des travaux restant à charge après versement des subventions.

Le but de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES est de favoriser le financement d'opérations où l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou

présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire. PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale, étant entendu que PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES se réserve le droit d'affecter ou non l'aide dont le montant et les conditions sont également fixées par elle.

Les bénéficiaires

Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménage nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

6.2.2 Engagement de PROCIVIS Toulouse Pyrénées

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES apporte les financements « Missions Sociales » nécessaires pour :

- L'octroi de prêts, sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire,
- Et/ou l'avance des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage sans frais. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à PROCIVIS le montant des subventions accordées.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES s'engage à :

- accompagner les actions de l'opération programmée
- réserver une enveloppe annuelle à l'action,
- étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre du présent contrat.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

L'opérateur de suivi-animation devra intégrer dans son bilan annuel l'ensemble des aides, financières et/ou techniques, dont ont bénéficié les demandeurs. Ces accompagnements techniques à référencer concernent les actions d'ALOJEG ainsi que les actions de la SACICAP.

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes de la Ténarèze sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes de la Ténarèze, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- L'opérateur de l'OPAH communautaire qui anime le comité de pilotage ;
- Le chef de projet Petites Villes de Demain
- La Communauté de communes de la Ténarèze : Président, Vice-Président à l'Habitat et techniciens ;
- Un coordinateur CTG de la Ténarèze ;
- Les maires de la Communauté de Communes de la Ténarèze ;
- Le délégué local de l'Anah (DDT 32) ;
- Un représentant du pôle habitat indigne ;
- Le Département du Gers ;
- L'ADIL 32 ;
- Le CAUE 32 ;
- L'UDAP 32 ;
- Les représentants de la MSA et de la CAF ;
- Les représentants de la SACICAP ;
- Les représentants ALOJEG ;
- Les représentants du guichet Renov'Occitanie du Gers
- Les autres partenaires techniques et financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- L'opérateur de l'OPAH-RU ;

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- L'opérateur de l'OPAH communautaire qui anime le comité technique ;
- Le chef de projet Petites Villes de Demain
- La Communauté de communes de la Ténarèze : techniciens ;
- Un coordinateur CTG de la Ténarèze ;
- Le délégué local de l'Anah (DDT 32) ;

- Par ailleurs, ce comité technique sera ouvert à l'ensemble des partenaires (représentant du pôle habitat indigne, Département du Gers, ADIL 32, CAUE 32, UDAP 32, représentants de la MSA et de la CAF, représentants de la SACICAP, représentants de l'ALOEJEG, représentants du guichet Renov'Occitanie du Gers, autres partenaires techniques et financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention, opérateur de l'OPAH-RU de Condom) selon l'ordre du jour et les actualités à aborder.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CIAS, les CCAS, les Polices Municipales, l'ARS, France Service... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ... ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle de la Communauté de Communes de la Ténarèze ;
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants ;
- À la valorisation du patrimoine du cœur de ville dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH de la Communauté de communes de la Ténarèze se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération ;**

B/ Le cœur du dispositif OPAH focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement des secteurs de la commune qui nécessitent une rénovation du bâti. Les scénarios de projets aidés par l'Anah proposent pour la plupart des abondements de la Communauté de communes de la Ténarèze et du Département du Gers sous conditions d'éligibilité (voir détail en annexe).

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH, le futur prestataire devra être agréé Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Il devra aussi être détenteur de l'agrément CCH pour pouvoir effectuer l'accompagnement Ma Prime Adapt'.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement du service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU sur l'ORT de Condom, conduits de manière concomitante à l'OPAH.

La mise en œuvre du dispositif OPAH nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de la Communauté de communes de la Ténarèze.

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH assurera les missions suivantes :

Communication

Le volet Communication de l'OPAH devra s'articuler, le cas échéant, avec le service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU du centre-ville de Condom.

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à la Communauté de communes de la Ténarèze lors de temps de rencontre dédiés. Le service Habitat de la Communauté de communes de la Ténarèze assurera la coordination des contenus et, en lien avec le service Communication de la Communauté de communes de la Ténarèze, proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

L'équipe de suivi-animation doit veiller à la bonne diffusion sur le territoire de l'existence de l'opération. Différents supports informatifs et des actions de communication seront proposés. Dans son animation de l'OPAH, l'opérateur devra proposer :

- Des actions de communication « grand public » via le développement d'une stratégie, l'organisation d'événements et la réalisation des supports de communication. Une stratégie plus importante devra être développée pour toucher les profils qui ont le plus de mal à solliciter les opérations, notamment les propriétaires bailleurs et les propriétaires en copropriété.
- Des actions de sensibilisation des professionnels (dont, par exemple, ceux du secteur immobilier).

- L'animation de réunions publiques de communication et de mobilisation du milieu professionnel concernant la lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile des personnes âgées.

L'opérateur cherchera à sensibiliser les propriétaires répondant aux critères de l'ANAH (mailing, visites, etc...) aux enjeux de rénovation du bâti et aux dispositifs d'aides existants. Ils pourront en outre s'appuyer sur les travaux conduits dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et les élus du territoire.

Les missions de repérage et de diagnostic :

- Traitement des signalements par une visite systématique des logements signalés par un acteur social ou tout partenaire et proposition de traitement ;
- Action de repérage : mise en place d'une action de repérage sur le terrain par l'organisation de visites et d'enquêtes et l'exploitation de sources d'informations variées (MSA, CAF, ADIL, acteurs sociaux,...) ;
- Réalisation de diagnostics complets de copropriétés en difficulté ou d'immeubles dégradés conduisant à la définition d'une stratégie de traitement (actions incitatives et coercitives voire maîtrise publique...) ;
- Diagnostic de logements et de ménages : technique (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat / grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat), social, juridique.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets de la Communauté de communes de la Ténarèze sera réalisé par l'opérateur OPAH sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris l'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH.

En tout état de cause l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par le service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU communautaire.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur OPAH pourra proposer des actions, y prendre part. Le mémoire méthodologique indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de bilan.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.

- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, « Ma Prime Rénov' Sérénité », « Ma Prime Adapt' », et « Ma Prime Logement Décent » au sein de l'OPAH sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

L'opérateur OPAH assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'opérateur OPAH et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur OPAH et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Communauté de communes de la Ténarèze permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif au regard notamment de l'articulation avec le service de conseil aux particuliers proposé par l'opération de l'OPAH-RU de l'ORT de Condom.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH, l'opérateur de l'OPAH-RU et la Communauté de communes de la Ténarèze, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier (au moins une fois par mois).

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service Habitat de la Communauté de Communes de la Ténarèze, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté de Communes de la Ténarèze, du Département du Gers, de l'Anah, de l'Etat.
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF..),
- les instructeurs ADS / ABF,
- l'opérateur de l'OPAH-RU de Condom,
- les services de la SACICAP,

- les services ALOJEG.

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.

Plus globalement, au début de chaque année au regard de la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.

- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de communes de la Ténarèze, et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de communes de la Ténarèze informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de communes de la Ténarèze.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place.
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
 - Du bilan des objectifs de résorption de la vacance.
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
 - Du respect du plan de communication.
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, 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. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra à minima :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements.
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
 - De l'impact environnemental.
 - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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 l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (**0 808 800 700**) 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.

Le cas échéant, 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 chargé 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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

8.2 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de communes de la Ténarèze et le Département du Gers.

PROJET

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 3 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir à partir du 01/06/2024.

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, au porteur associé du programme SARE, 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 5 exemplaires à Condom, le xx

Pour la Communauté de communes de la Ténarèze,
Maitre d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour le Département du Gers,

Pour ALOJEG,

Pour la SACICAP,

ANNEXE 1 : DETAIL DES ABONDEMENTS SUR AIDES AUX TRAVAUX ANAH.

	Thématique	Critère dégradation / insalubrité	Critère revenus	Abondements de la Communauté de communes de la Ténarèze	Abondements / primes du département du Gers
Propriétaires occupants	Ma Prime Renov'		Très modestes	-	10%, subvention maximale 1 200€ ¹⁶
			Modestes	-	-
	Ma Prime Adapt'		Très modestes	-	20%, subvention maximale 1 800€
			Modestes	-	-
	Ma Prime Logement Décent	Grille dégradation supérieure ou égale à 0,55 ou cotation d'insalubrité supérieure à 0,4	Très modestes	15%, subvention maximale 4 000€	Prime de 5 000€
			Modestes		-
Ma Prime Logement Décent	Grille dégradation inférieure à 0,55 ou cotation d'insalubrité inférieure à 0,4	Très modestes	15%, subvention maximale 1 200€	-	
		Modestes		-	
Propriétaires Bailleurs (conventionnés)	Ma Prime Renov'			-	-
	Ma Prime Logement Décent	Grille dégradation supérieure ou égale à 0,55 ou cotation d'insalubrité supérieure à 0,4		25%, subvention maximale 7 500€	-
	Ma Prime Logement Décent	Grille dégradation inférieure à 0,55 ou cotation d'insalubrité inférieure à 0,4		20%, subvention maximale 4 500€	-

¹⁶ Prime doublée si conversion vers un combustible bois ou dérivé

ANNEXE 2 : DETAIL DES ENGAGEMENTS BUDGETAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE – DOCUMENT CONSTRUIT SELON LES INDICATIONS BUDGETAIRES DE LA COLLECTIVITE

		Dépenses TTC	Recettes	Différence D/R
Subventions Anah en parts variables	OPAH sur 3 ans		118 000,00 €	-118 000,00 €
	OPAH-RU sur 5 ans		82 800,00 €	-82 800,00 €
Ingénierie de suivi-animation (hors volet RU)	OPAH sur 3 ans	232 740,00 €	67 882,50 €	164 857,50 €
	OPAH-RU sur 5 ans	241 110,00 €	100 462,50 €	140 647,50 €
Etude ORI (volet RU)		18 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €
	Total	491 850,00 €	378 145,00 €	113 705,00 €

Suggestion de ventilation fixe / variable dans le futur marché de suivi-animation de la CCT	OPAH sur 3 ans	OPAH-RU sur 5 ans	TOTAL MARCHE INGENIERIE	POURCENTAGE
Part "fixe" animation / pilotage / communication	114 740,00 €	158 310,00 €	273 050,00 €	58%
Part "variable" à l'atteinte des résultats	118 000,00 €	82 800,00 €	200 800,00 €	42%
TOTAL TTC	232 740,00 €	241 110,00 €	473 850,00 €	

Aides aux travaux CCT	OPAH sur 3 ans	OPAH-RU sur 5 ans
Aides aux travaux CCT	33 200,00 €	86 000,00 €
<i>Par an</i>	<i>11 066,67 €</i>	<i>17 200,00 €</i>

ANNEXE 3 : INDEX DES FIGURES

Figure 1 : évolution démographique de la Communauté de communes de la Ténarèze entre 2013 et 2018 (INSEE)	6
Figure 2 : typologies d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze en 2021 (DGFiP)	6
Figure 3 : les attentes des habitants de la Communauté de communes de la Ténarèze en matière de logement (enquête web 2022). NB : à relativiser au regard du faible nombre de répondants (33)	7
Figure 4 : analyse de la composition des logements et des ménages de la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2018)	7
Figure 5 : projection des étiquettes des DPE réalisés entre 2013 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze	8
Figure 6 : estimation par extrapolation du nombre de « passoires thermiques » par commune de la Communauté de communes de la Ténarèze	9
Figure 7 : projection en carroyage INSEE des habitants de plus de 65 ans dans la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2015)	10
Figure 8 : répartition par décile des prix au m ² des transactions dans l'existant (données foncières entre 2016 et 2020 dans la Communauté de Communes de la Ténarèze)	11
Figure 9 : typologie d'occupation des logements à Condom en 2021 (données foncières)	12
Figure 10 : répartition des taux de pauvreté par typologie d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze	12
Figure 11 : superposition des taux de pauvreté en carroyage INSEE 2015 et des typologies d'occupation des logements à Condom	13
Figure 12 : analyse de la vacance des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze (données foncières 2021)	14
Figure 13: le périmètre de l'OPAH : l'ensemble de la Communauté de communes de la Ténarèze à l'exclusion de l'ORT de Condom (en bleu ci-dessus)	16