

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

2024-2029

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

**la Commune de Condom**, représentée par Monsieur Jean-François Rousse, Maire

**Procivis 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 la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Condom 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-RU) 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. ....	20
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	20
1.1. Dénomination de l'opération .....	20
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	20
Chapitre II – Enjeux de l'opération .....	22
Article 2 – Enjeux.....	22
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	23
Article 3 – Volets d'action.....	23
3.1. Volet urbain .....	23
3.2. Volet foncier .....	25
3.3. Volet immobilier .....	26
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	27
3.5. Volet copropriété.....	31
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	33
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	35
3.8 Volet social.....	37
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	39
3.10. Volet économique et développement territorial .....	40
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	40
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	42
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	42
5.1. Financements de l'Anah .....	42
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	43
5.3. Financements de la Commune de Condom .....	43
5.4. Financements du Département du Gers .....	44
Article 6 – Engagements complémentaires.....	45
6.1. ALOJEG.....	45
6.1.1. Présentation des missions de l'AIVS® gersoise .....	46
6.1.2. Engagements d'ALOJEG dans l'opération.....	47
6.2. Procivis Toulouse Pyrénées .....	47
6.2.1 Objectif poursuivi par PROCIVIS Toulouse Pyrénées.....	48
6.2.2 Engagement de PROCIVIS Toulouse Pyrénées.....	48
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....	49

Article 7 – Conduite de l'opération .....	49
7.1. Pilotage de l'opération .....	49
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	49
7.1.2. Instances de pilotage.....	49
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	51
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	51
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	52
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	54
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	55
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	55
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	55
Chapitre VI – Communication. ....	57
Article 8 - Communication.....	57
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat .....	57
8.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	58
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	59
Article 9 - Durée de la convention.....	59
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	59
Article 11 – Transmission de la convention .....	59
ANNEXE 1 - DETAIL DES ABONDEMENTS LOCAUX SUR LES AIDES AUX TRAVAUX ANAH.....	60
ANNEXE 2 - DETAIL DES PRIMES LOCALES COMPLEMENTAIRES .....	61
ANNEXE 3 - DETAIL DES FICHES REALISEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE.....	62
ANNEXE 4 : DETAIL DES ENGAGEMENTS BUDGETAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE - DOCUMENT CONSTRUIT SELON LES INDICATIONS BUDGETAIRES DE LA COLLECTIVITE	65
ANNEXE 5 : RELEVÉ DE DEGRADATION VISUELLE DANS LE QUARTIER DE LA BOUQUERIE À CONDOM, PREMIER REPERAGE POUR UNE ETUDE ORI/THIRORI DANS LE QUARTIER .....	66
ANNEXE 6 : PLAN DES PARCELLES DE LA COMMUNE DE CONDOM INCLUSES DANS LE PERIMETRE ORT ET OPAH-RU .....	67
ANNEXE 7 : INDEX DES FIGURES.....	68
ANNEXE 8 – PERIMETRE ET REGLEMENT DE L'OPERATION D'EMBELLISSEMENT DE CONDOM .....	69
ANNEXE 9 – CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE CONDOM ET LA FONDATION DU PATRIMOINE	73

## **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 habitants<sup>1</sup> et s'étend sur 498km<sup>2</sup>. La densité moyenne est de 29 habitants/km<sup>2</sup>.

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 habitants<sup>2</sup>, 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. »<sup>3</sup>

La commune de Condom est une commune labellisée « Petites Villes de Demain » (PVD) depuis Décembre 2022. « Le programme national « Petites villes de demain » donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre. Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique. Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme »<sup>4</sup>.

### ***Les enseignements de l'étude habitat***

#### **➤ Le territoire de la commune de Condom est décomposé en 19 cadres de vie habités**

Chaque logement de la commune de Condom a été classifié à l'échelle parcellaire selon ses qualités architecturales, son environnement urbain, sa mitoyenneté, l'âge de son bâti... dans une nomenclature à 19 entrées permettant de rendre compte du fonctionnement urbain du territoire métropolitain et de quantifier

---

<sup>1</sup> Source INSEE 2020

<sup>2</sup> Source INSEE 2020

<sup>3</sup> Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

<sup>4</sup> Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

statistiquement les pathologies propres à chaque typologie de bien.

Dans cette convention, le terme « cadre de vie » fera directement référence à cette décomposition.

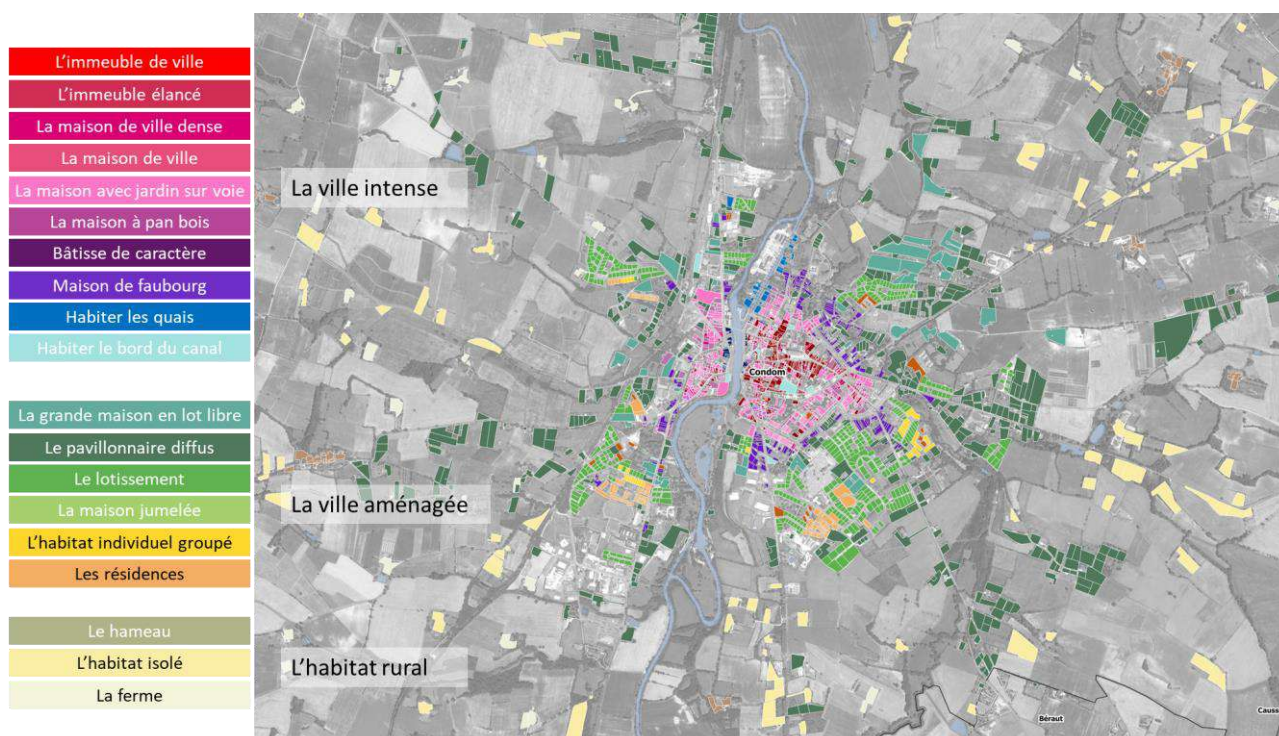


Figure 1 : Cartographie des Cadres de vie – Condom (Villes Vivantes)

## 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 an<sup>5</sup>. Sur la période de 2008 à 2019, cela représente une diminution de la population de 5%<sup>6</sup>. En revanche, le solde migratoire y est positif et la part des plus de 65 ans est en augmentation.<sup>7</sup>

À l'échelle de Condom, la tendance est également à la baisse sur la période 2013-2018 (-100 habitants par an)<sup>8</sup>, soit une perte de presque 10% des habitants de la commune depuis 2008. C'est principalement le solde naturel négatif qui entraîne cette diminution de la population (-0.8 entre 2013 et 2019), couplé à un solde migratoire négatif (-0.4 entre 2013 à 2019)<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> Source INSEE 2019

<sup>6</sup> Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

<sup>7</sup> Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

<sup>8</sup> Source INSEE 2019

<sup>9</sup> Diagnostic Contrat Bourg Centre Occitanie

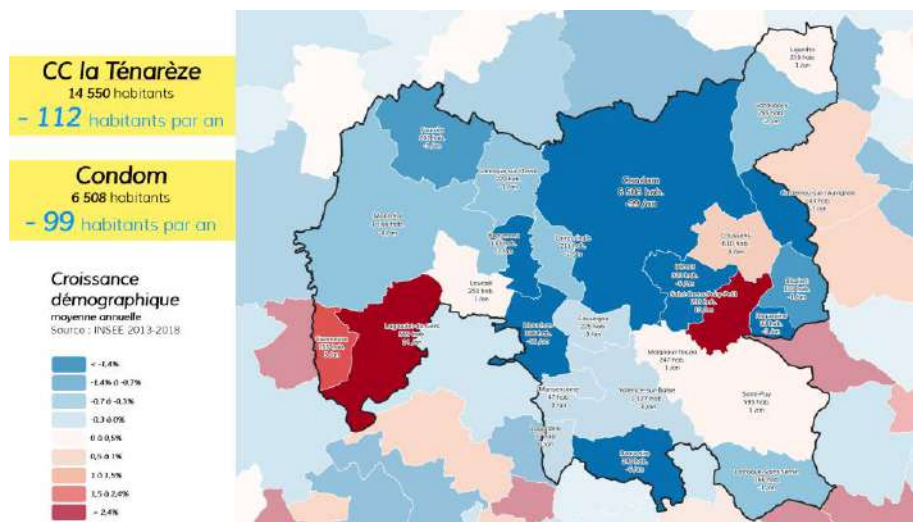


Figure 2 : évolution démographique de la Communauté de communes de la Ténarèze entre 2013 et 2018 (INSEE)

### 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, soit environ 1 100 logements).

Cette offre locative explique en partie que Condom accueille la majorité des nouveaux ménages du territoire de l'intercommunalité (54% des ménages installés depuis moins de deux ans sur la Communauté de communes de la Ténarèze)<sup>10</sup>.

Les logements locatifs présentent pour autant 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 1990<sup>11</sup>. 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.

<sup>10</sup> Diagnostic Contrat Bourg Centre Occitanie

<sup>11</sup> Source Convention Cadre Petites Villes de Demain 2022

**Occupation des logements :**  
 Une dominante de **propriétaires occupants** en dehors des centralités



Figure 3 : typologies d'occupation des logements dans la Communauté de Communes de la Ténarèze en 2021 (DGFIP)

## 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

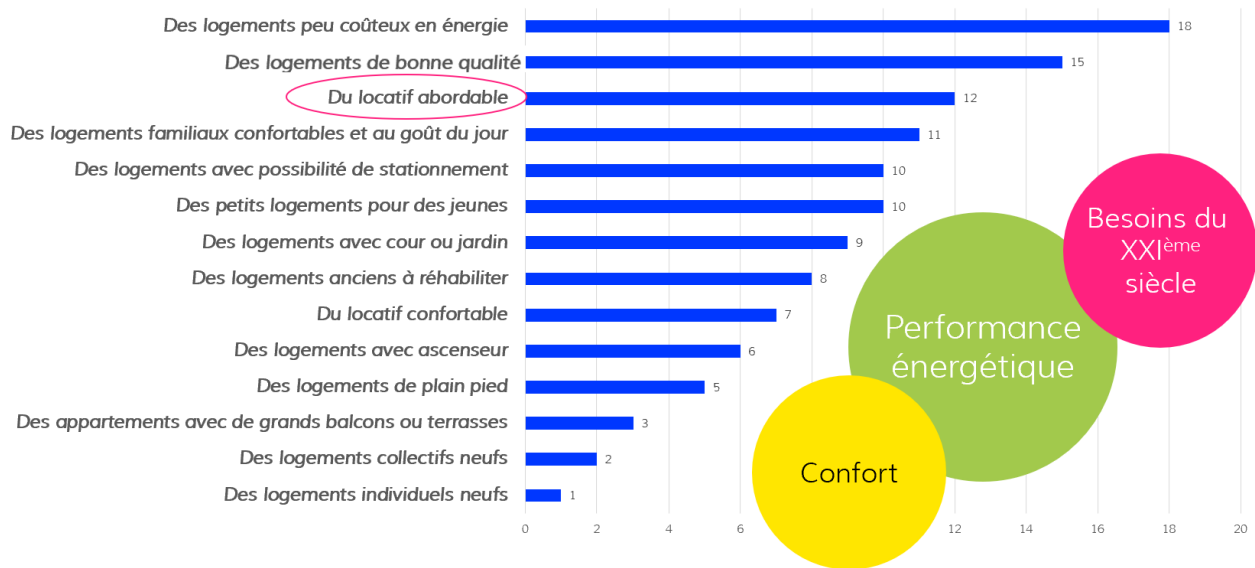


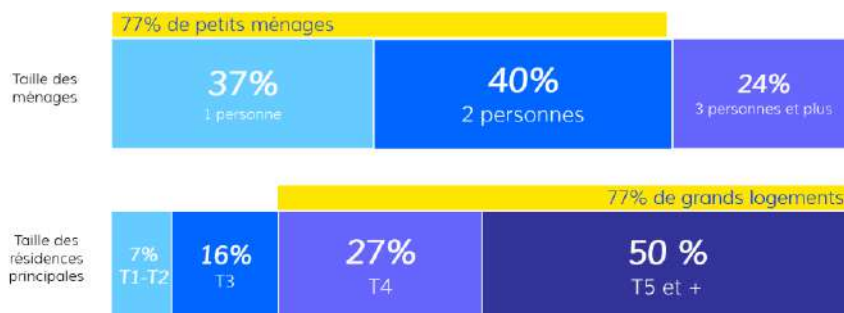
Figure 4 : les attentes des habitants de la Communauté de communes de la Ténarèze en matière de logement (enquête web 2022).  
 NB : à relativiser au regard du faible nombre de répondants (33)

### 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 du territoire 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 5 : 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

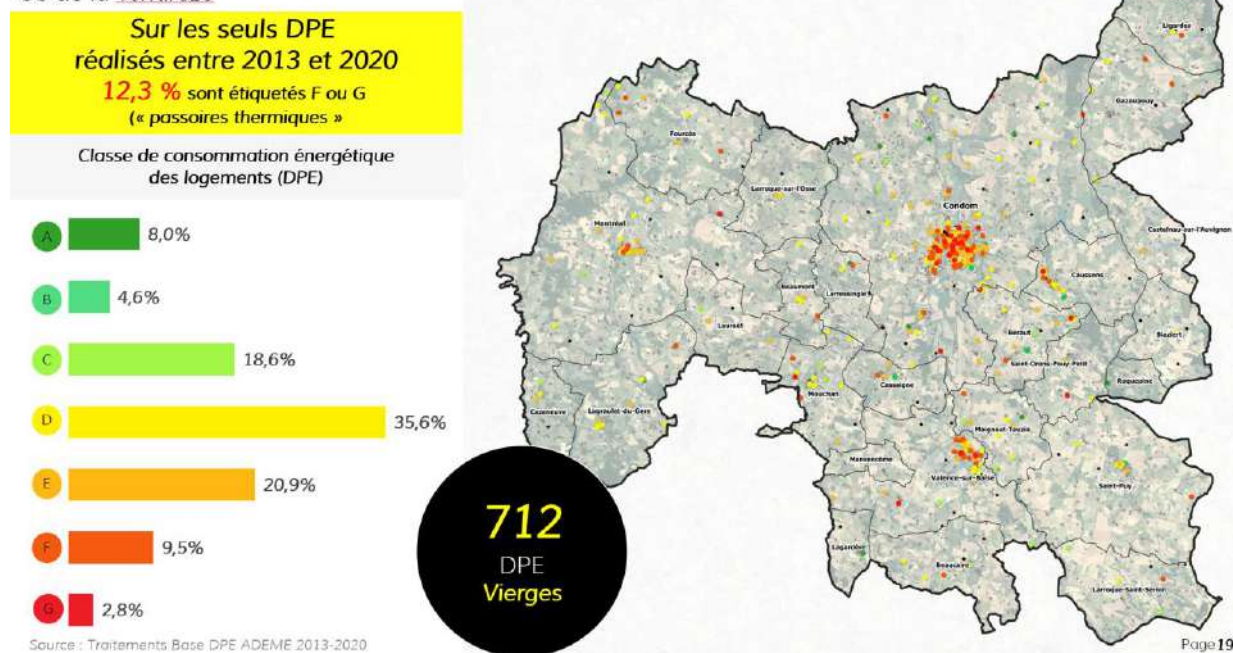
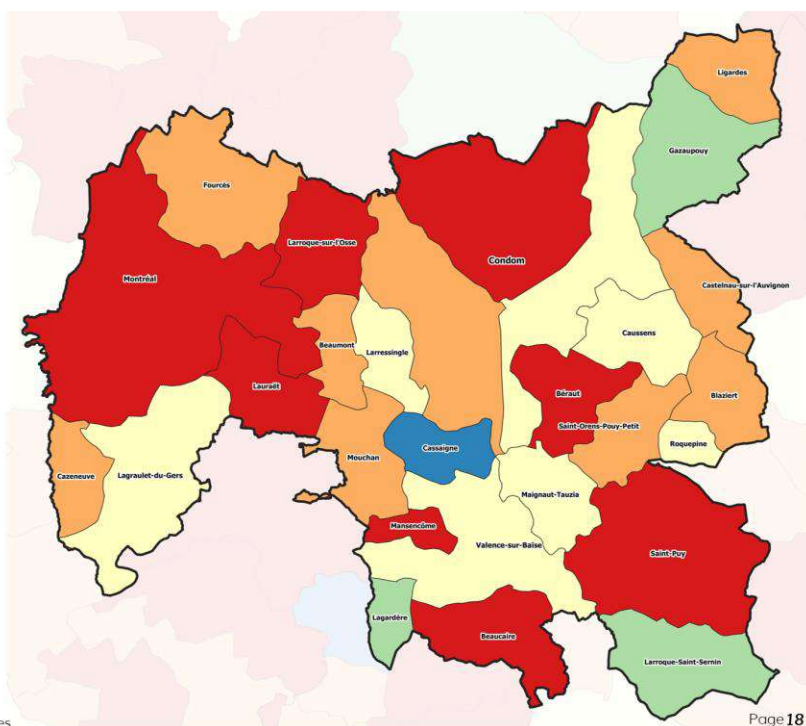


Figure 6 : projection des étiquettes des DPE réalisés entre 2013 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze

**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 7 : 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 2 étiquettes 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, et près de 35% à Condom<sup>12</sup>. 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.

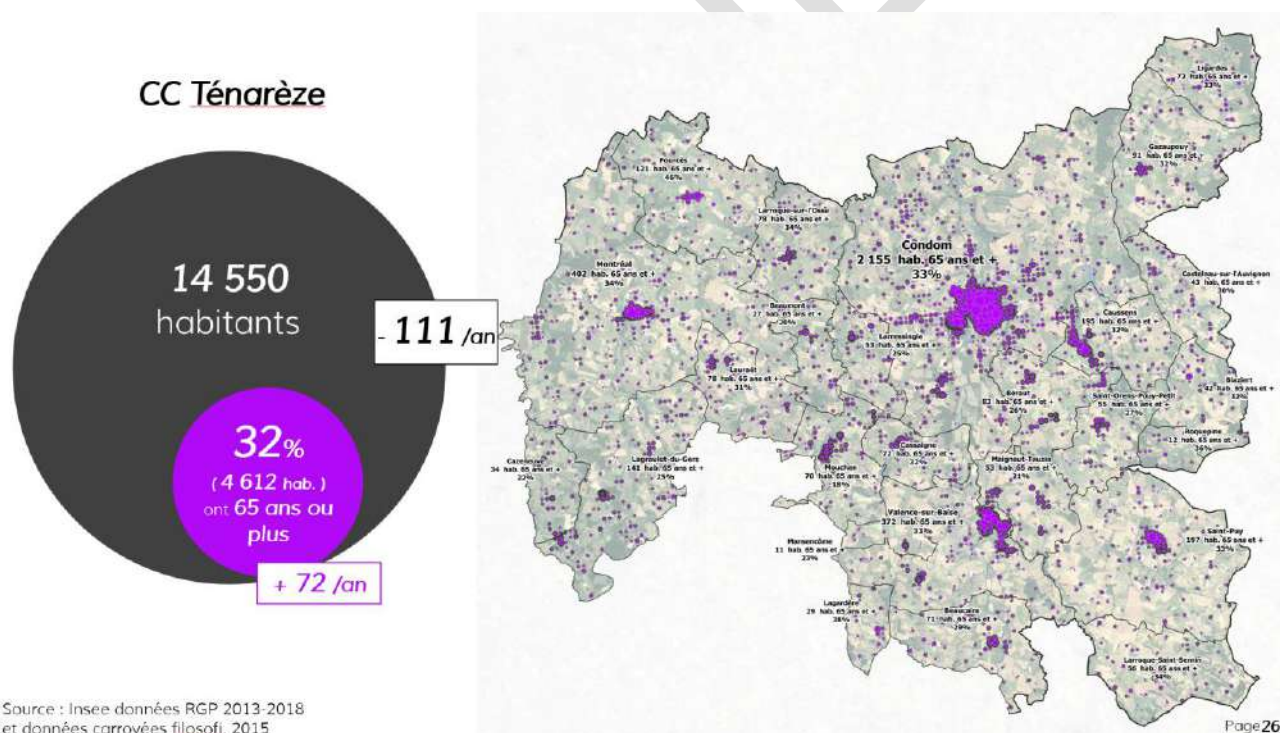


Figure 8 : projection en carroyage INSEE des habitants de plus de 65 ans dans la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2015)

<sup>12</sup> Chiffres INSEE RP 2020

## 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 1750€/m<sup>2</sup> à 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 1050 €/m<sup>2</sup> (en considérant le 2ème décile pour l'achat dans l'ancien, soit 700€/m<sup>2</sup>).

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, en particulier dans les centres.

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

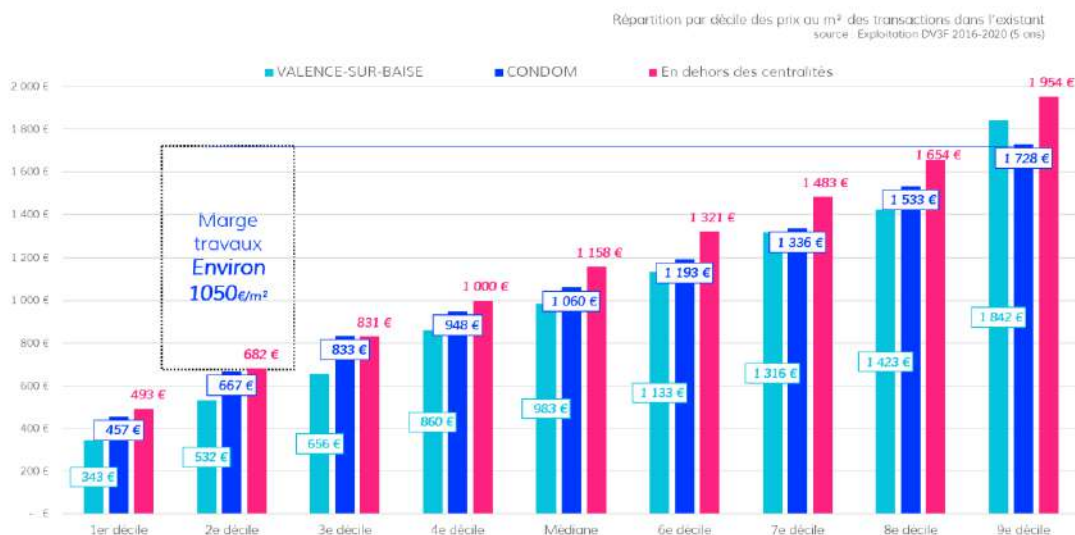


Figure 9 : répartition par décile des prix au m<sup>2</sup> des transactions dans l'existant (données foncières entre 2016 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze)

### ➤ Les spécificités du parc locatif

**Une relative spécialisation locale du centre-ville de Condom qui fait écho à une concentration des ménages pauvres.** Les logements locatifs sont concentrés en centre-ville de Condom. Un quart du parc de logements de Condom est constitué de locatifs privés. 60% des logements locatifs de la Communauté de

communes de la Ténarèze sont situés à Condom.

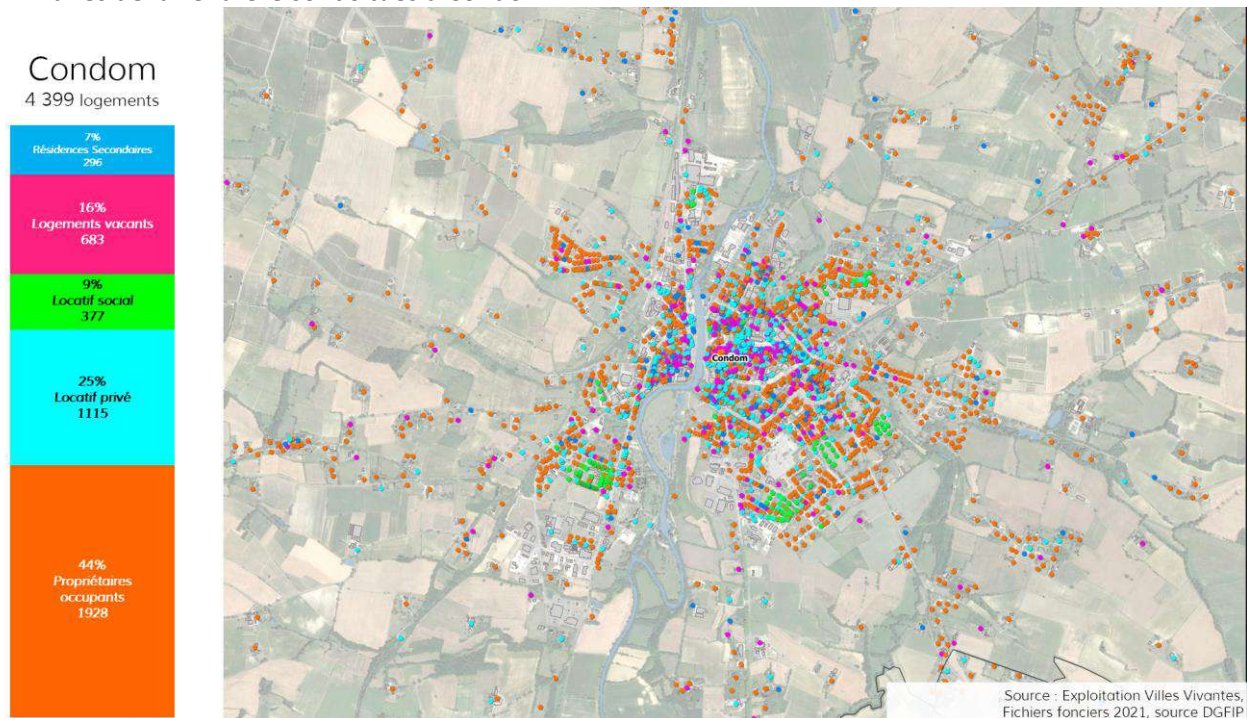
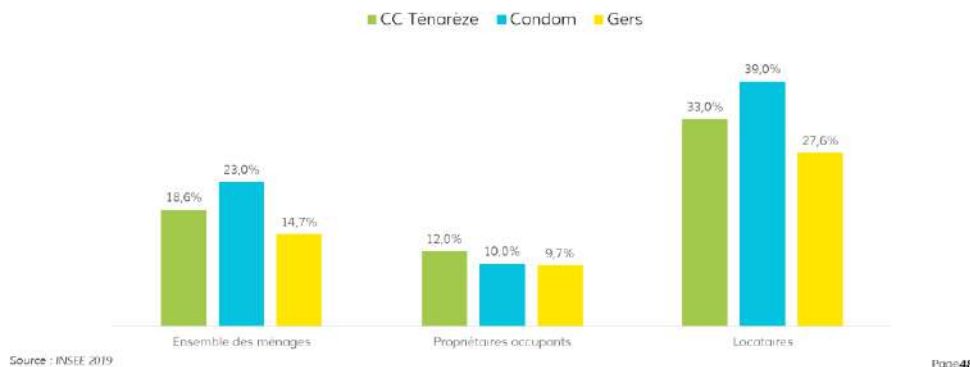


Figure 10 : typologie d'occupation des logements à Condom en 2021 (données foncières)

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 Condom) ; ce taux montant à 34.2% parmi les locataires (39% pour le centre-ville de Condom). Le parc locatif privé semble avoir une vocation de logement social ou abordable de fait. En parallèle, on comptait en 2021, 377 logements sociaux occupés à Condom<sup>13</sup>, répartis entre 4 bailleurs (OPH du Gers, SA Gasconne, SA Colomiers Habitat et Revivre)<sup>14</sup>. 36 logements ont été attribués la même année et la demande se concentre sur les logements T3 et T4.

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



<sup>13</sup> Source données fiscales CEREMA / DGFIP 2021

<sup>14</sup> Source Demande logement social.gouv

Figure 11 : répartition des taux de pauvreté par typologie d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze



Figure 12 : 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 39% des locataires du 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 dans les cœurs des communes centres de la Communauté de communes de la Ténarèze, dont 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.

Certains cadres de vie concentrent l'offre locative privée, tous situés dans la « ville intense » (cf. ci-dessous).

5 cadres de vies concentrent l'offre locative privée tous dans la « ville intense »



Source : Villes Vivantes. Explication données Indicateurs Fonciers 2020 et CV3F 2016-2020, source DGFIP

Figure 13 : cadres de vie bâtis de Condom correspondant aux plus forts taux d'offre locative privée

### ➤ Vacance des logements

#### La vacance : un phénomène concentré dans le centre-ville de Condom

On dénombre près de 16% de logements vacants à l'échelle de Condom, soit 1 115 logements<sup>15</sup>. Le nombre de logements vacants à Condom a augmenté ces quinze dernières années de plus de 70%.<sup>16</sup> Par ailleurs, l'analyse des données LOVAC 2020 montre la forte concentration des situations de vacance dans certains cadres de vie du cœur de bourg de Condom. Ainsi, 6 cadres de vie urbains denses souffrent d'une vacance de près de 23% (cf. Figure 15 page suivante).

<sup>15</sup> Source données fiscales CEREMA / DGFIP 2021

<sup>16</sup> Diagnostic Contrat Bourg Centre Occitanie

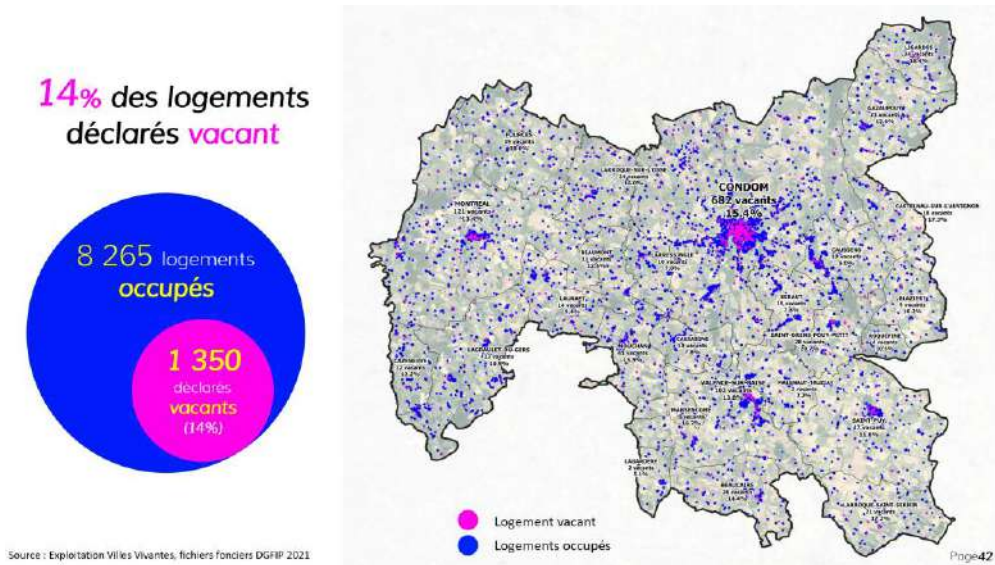


Figure 14 : analyse de la vacance des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze (données foncières 2021)



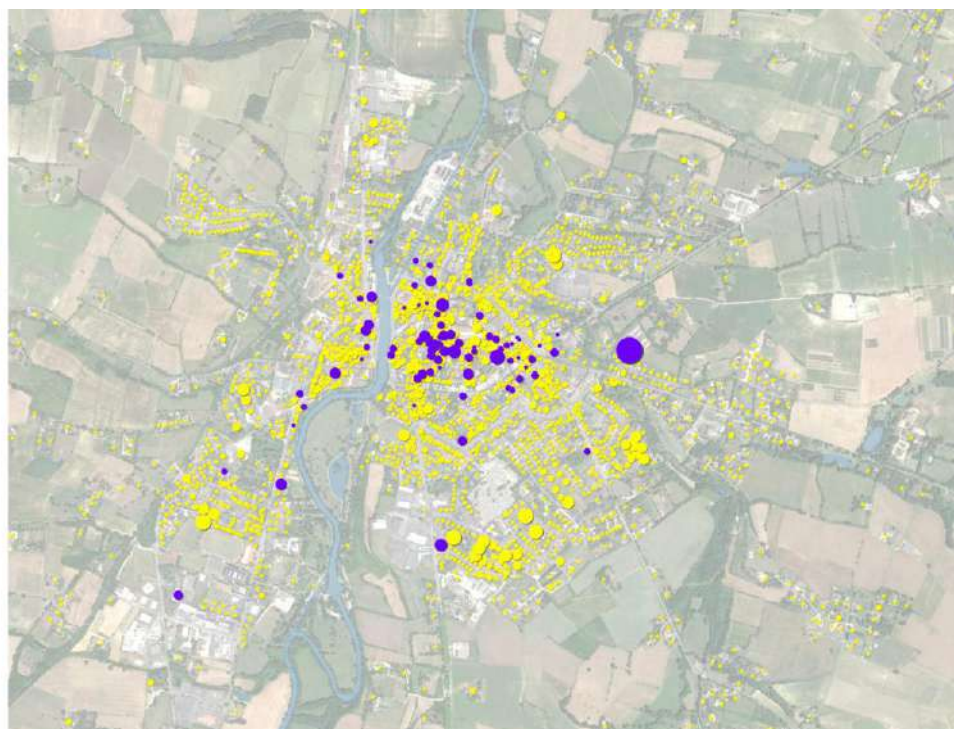
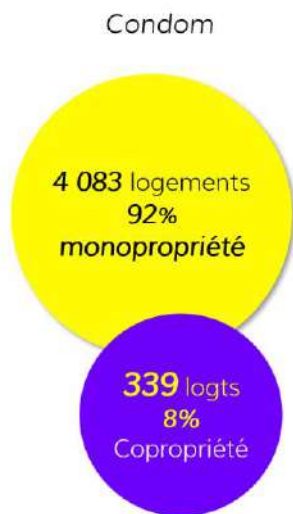
Figure 15 : analyse de la vacance par cadre de vie bâti

## ➤ Les copropriétés

**85 % des copropriétés ne sont pas enregistrées au registre national d'immatriculation des copropriétés de 2022 (RNIC)**

La Communauté de communes de la Ténarèze compte 113 copropriétés fiscalement recensées, soit 478 logements ou 5% du parc. 90% de ces copropriétés sont situées à Condom (339 logements, 8% du parc de la commune). Parmi les 85 copropriétés de Condom, 75% ont moins de 5 logements et sont donc de « petites » copropriétés. Ce dernier point ainsi que le très faible taux d'inscription au RNIC attire notre attention sur la nécessité d'accompagnement des petites copropriétés dans leur structuration.





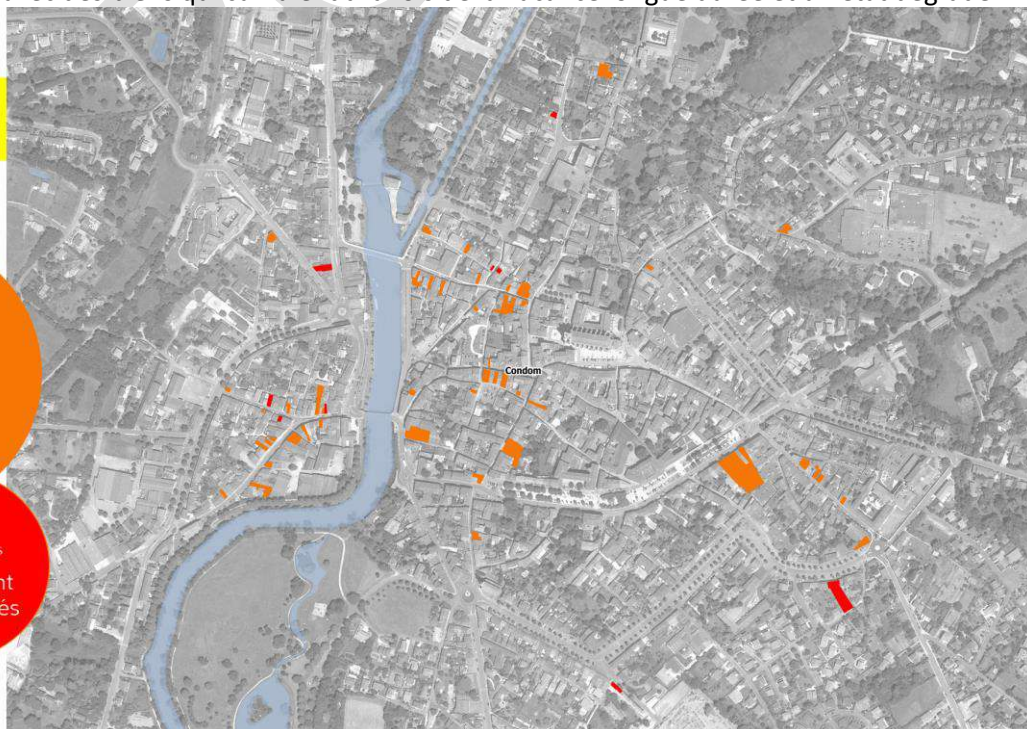
Source : Exploitation Villes Vivantes, Fichiers fonciers 2021, source DGFIP

Figure 16 : projection des monopropriétés et copropriétés à Condom (données fiscales 2021)

### Habitat indigne et dégradation, un repérage à poursuivre

Un relevé de la dégradation visuelle des immeubles a été mené par l'équipe d'étude et les services de la Collectivité à l'échelle de la commune de Condom. Ce relevé révèle des îlots et/ou immeubles à enjeux (cf. Figure 17 ci-dessous) avec des biens qui cumulent à la fois de la vacance longue durée et un état dégradé.

**CONDOM**  
Relevé visuel de la dégradation



Source : Villes Vivantes relevé visuel 2022

Figure 17 : relevé visuel de la dégradation à Condom (Villes Vivantes 2022)

Le repérage de ces situations doit se poursuivre, en lien avec la cellule de lutte contre l’habitat indigne du Département, la CAF (Caisse d’Allocations Familiales) et l’ARS (Agence Régionale de Santé), entre autres.

Le travail sur les immeubles à enjeux se poursuivra donc dans le cadre du suivi-animation de l’OPAH-RU (Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et Renouvellement Urbain) afin d’identifier les actions les plus adéquates à mener, les procédures possibles et les budgets associés.

Les propriétaires vivant dans des logements dégradés ne sont pas toujours enclins à réaliser des travaux (ou n’ont pas les moyens), ce qui rend le montage des dossiers PO (Propriétaires Occupants) « travaux lourds » compliqué dans les opérations programmées. De plus, ces dossiers émergent peu de par le manque de connaissance de ces situations. Un travail proactif de l’animateur de suivi-animation est indispensable en OPAH-RU dans les cœurs de ville.

### ➤ La stratégie habitat

#### Combiner la stratégie habitat aux actions « Petites Villes de Demain »

Condom est lauréate du programme « Petites Villes de Demain » qui facilite la mise en œuvre d’actions de revitalisation sur les thématiques du commerce, les espaces publics ou encore les mobilités. La stratégie habitat devra prendre en compte ces éléments afin de profiter à l’attractivité générale du cœur de ville : des opérations de rénovation de façades, par exemple, peuvent accompagner la requalification d’une voirie ou d’une place.

### ➤ Les contraintes patrimoniales

#### Condom est en grande partie protégée au titre des abords des Monuments Historiques.

Ces différents périmètres de protection concentriques en cœur de ville appelleront des modes d’intervention particuliers, soucieux de la préservation du patrimoine bâti et de la cohérence d’ensemble des environnements urbains.

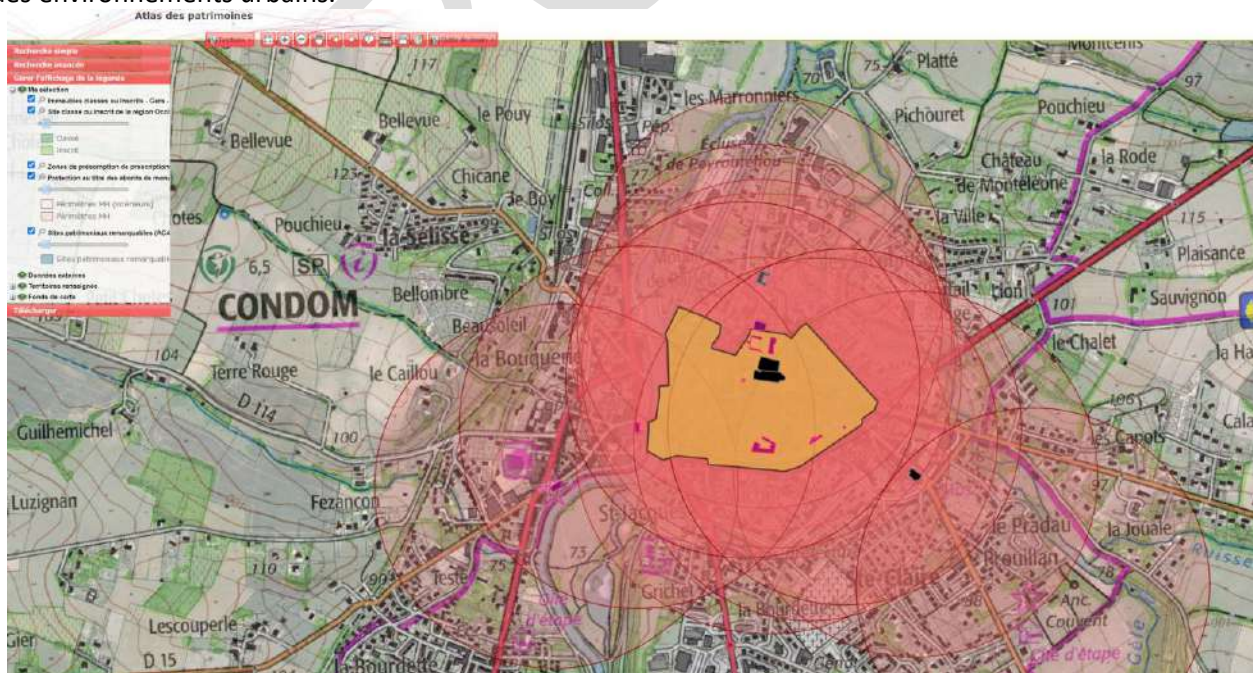


Figure 18 : périmètres de protection du patrimoine à Condom (Atlas des patrimoines 2023)

Dans une logique d'amélioration continue et de capitalisation sur la réussite de certaines opérations, il serait pertinent de créer un cahier des préconisations consignant de façon exhaustive les freins rencontrés par les porteurs de projet dans ces périmètres, les points de vigilance, ainsi que les solutions aux problématiques rencontrées. Ce cahier n'aurait pas pour vocation de guider les porteurs de projet, mais de souligner les points d'intérêt en amont de tout travail programmatique ou de dépôt de dossier.

### ***Stratégie d'intervention retenue***

Au regard des problématiques rencontrées par le cœur de ville de Condom, la Communauté de communes de la Ténarèze et la Commune de Condom, en partenariat avec l'Anah, décident de lancer une **OPAH Renouveau Urbain**.

Cette OPAH-RU a pour objectif la concentration des moyens sur le cœur de ville de Condom. 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-RU à l'échelle du secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du centre-ville de Condom, dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ».**

L'OPAH-RU 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 le contrat Bourg-Centre de la commune de Condom et la convention cadre Petites Villes de Demain.

L'OPAH-RU 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 dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Condom.

La mission du futur opérateur de cette OPAH-RU (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 (CD32 par exemple), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public. Une articulation permanente de l'opérateur d'OPAH-RU avec l'opérateur de l'OPAH-Communautaire, 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 communautaire.

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

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

La Communauté de communes de la Ténarèze, la commune de Condom, le Département du Gers, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH-RU ORT de Condom 2024-2029.

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

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU de Condom s'adosse au périmètre ORT défini 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 souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel 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 du cœur de ville de Condom.

Les actions de l'OPAH RU se concentrent dans les secteurs de forte dégradation et de forte vacance. Ces secteurs sont intégrés au périmètre opérationnel de l'ORT.

Les secteurs d'intervention identifiés présentent localement des niveaux de dégradation importants. Ils concentrent également les enjeux de performance énergétique, d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle. Enfin, la prévention de la vacance est un objectif prioritaire du territoire que les interventions menées au titre de l'OPAH-RU devront appuyer.

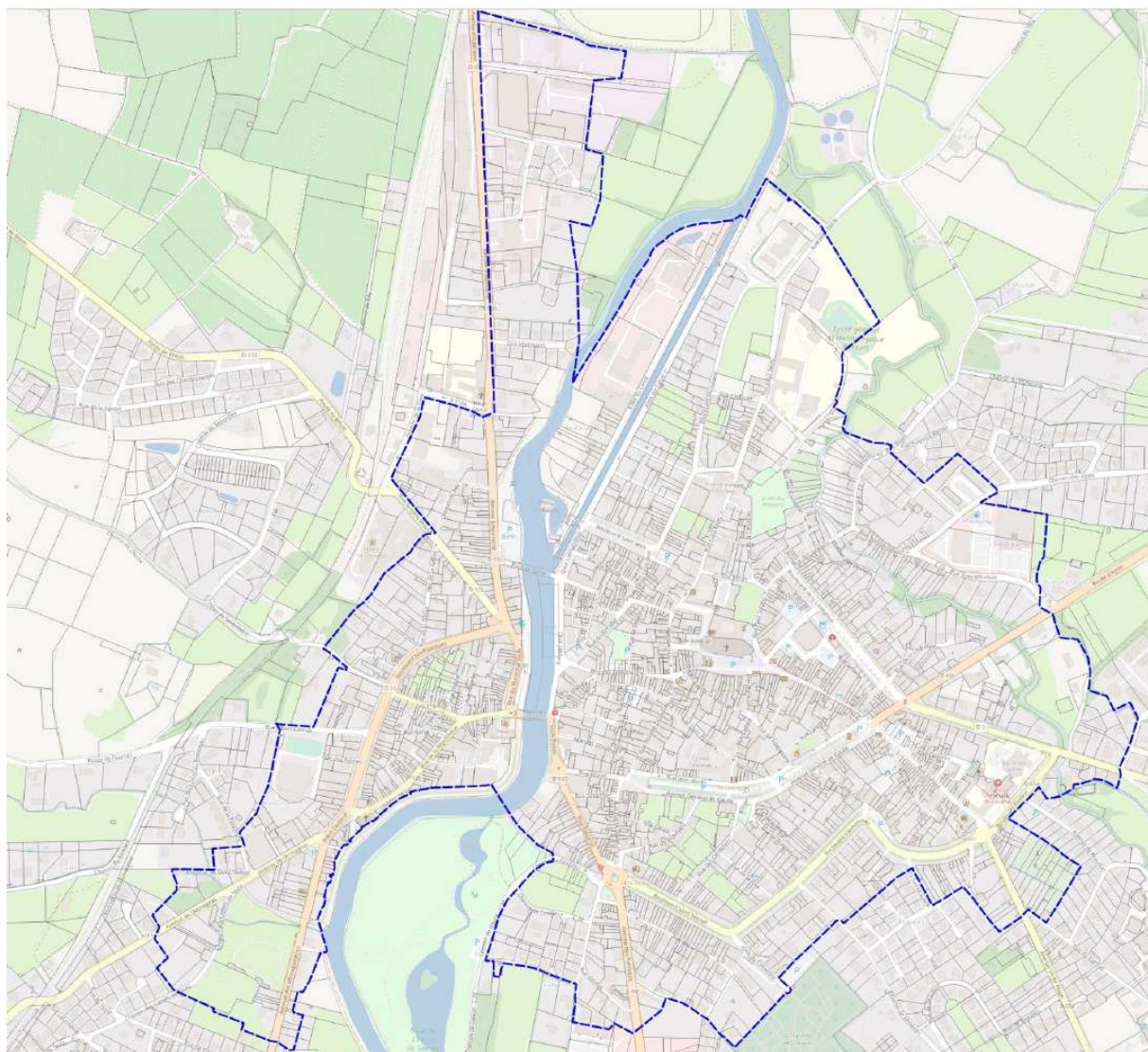


Figure 19 : le périmètre de l'OPAH-RU pour la commune de Condom

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées,
- Au moins une étude de faisabilité ORI/THIRORI dans le quartier de la Bouquerie à l'échelle d'un périmètre identifié comme stratégique par la Collectivité.

## 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 de Renouveau Urbain dans le centre-ville de Condom 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 en cœur de ville ;
- 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 du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- L'amélioration de la qualité des logements : luminosité, isolation, façades... ;
- La lutte contre l'habitat dégradé ;

Ces enjeux seront traités sous la forme :

- D'un volet incitatif fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés ;
- D'un volet coercitif marquant le volontarisme de la collectivité sur les thématiques et les secteurs pour lesquels elle souhaite prendre la main.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- De 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).
- D'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) et plus de 35% des logements de Condom.
- De 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, notamment sous la forme de logements bien situés en cœur de ville de Condom.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, 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-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de communes de la Ténarèze et plus spécifiquement dans celui de la commune de Condom.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » déployé à l'échelle du secteur d'ORT de la commune, 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.

La convention cadre Petites Villes de Demain, signée le 15 décembre 2022, prévoit notamment :

- 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

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU 2024-2029, le volet urbain s'exprime notamment à travers :

- Une ingénierie de projet pour tous dédiée à l'ORT de Condom
- Des aides financières aux travaux :
  - Pour les PO, des aides Anah + Communauté de communes de la Ténarèze + Département + commune de Condom – sous condition de ressources
  - Pour les PB, des aides Anah + Communauté de communes de la Ténarèze + commune de Condom – sous condition de conventionnement

- Pour les copropriétés, des aides Anah – sous condition d'immatriculation au registre et +75% de résidences principales
- Pour tous les propriétaires éligibles : des primes locales complémentaires et incitatives de la commune de Condom
- Un volet Renouvellement Urbain avec notamment :
  - La possibilité de lancer des procédures coercitives pour débloquer certaines situations (type ORI) en plus des actions déjà en place (Autorisation Préalable à la Mise en Location, taxe foncière réduite).

### Aides locales complémentaires

Type de prime / aide locale complémentaire	Périmètre / secteur	Taux de subvention aide aux travaux	Montant maximal de l'aide / montant de la prime	Objectif en 5 ans
Aide aux travaux pour ravalement de façades	Rue de la République Rue Honoré Cazaubon Rue des armuriers	40%	8 000€	30 façades
Prime ravalement de façade en périmètre « Fondation du Patrimoine » (ORT)	Périmètre Fondation du Patrimoine (ORT)	2%	800€	10 façades
Prime de remplacement des huisseries en périmètre ABF	Rue de la République Rue Honoré Cazaubon Rue des armuriers		1 000€ par ouverture dans la limite de 5 huisseries par façade sur rue	50 ouvertures
Prime de création de stationnement sur la parcelle	Rue de la République (ORT)	50%	1 500€	2

### 3.1.2 Objectifs et indicateurs de résultat

#### Objectifs

- 30 façades ravalées en 5 ans dans les périmètres fixés.
- 10 façades ravalées en 5 ans dans le périmètre « Fondation du Patrimoine »
- 50 menuiseries extérieures changées ou remises à neuf dans le périmètre de protection du patrimoine
- 2 créations de stationnement automobile sur parcelle privative, rue de la République.
- Réalisation des actions au titre des espaces publics prévues dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

#### Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de façades ravalées en 5 ans dans les périmètres fixés.
- Nombre de façades ravalées en 5 ans dans le périmètre « Fondation du Patrimoine »
- Nombre de menuiseries extérieures changées ou remises à neuf dans le périmètre de protection du patrimoine
- Nombre de créations de stationnement automobile sur parcelle privative, rue de la République.
- Niveau de réalisation des actions au titre des espaces publics prévues dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.
- 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).



- Pourcentage de logements vacants en cœur de bourg

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

A la suite de l'étude pré-opérationnelle ayant permis d'identifier les immeubles à enjeux, il conviendra d'engager, dès la première année de l'opération, un travail de suivi-animation de l'OPAH RU afin :

- Les modalités selon lesquelles les attentes de la commune de Condom seront relayées auprès des détenteurs des immeubles et selon lesquelles des échanges autour du programme entre commune et porteurs de projets seront envisagés.
- De mobiliser les nouveaux outils mis à disposition par l'Anah pour favoriser des projets de requalification : DIIF (Dispositifs d'intervention immobilière et foncière) et VIR (Vente d'immeuble à rénover) ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération.
- Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre au premier semestre de l'année 1 de l'OPAH-RU.
- L'exercice de procédures ayant pour conséquences de conduire à des expropriations n'exclut pas la capacité de la collectivité, pour les immeubles concernés par le présent volet foncier, à s'assurer une maîtrise foncière par acquisition amiable ou préemption, les procédures étant déployées selon une logique de subsidiarité.
- De contractualiser avec les partenaires en capacité d'accompagner les collectivités dans la restructuration d'immeubles identifiés du centre-ville : maîtrise foncière, remise sur le marché. Les bailleurs sociaux seront également associés le plus tôt possible.

Plusieurs immeubles dégradés autour du quartier de la Bouquerie à Condom (rue Duprat, rue de la République, Impasse Duran)<sup>17</sup> feront l'objet, dès la première année d'opération, d'une étude approfondie menée par l'équipe de suivi-animation. Cette étude devra inclure l'opportunité et la possibilité d'effectuer des rénovations impliquant une maîtrise foncière totale ou partielle de la collectivité ou de ses partenaires. Les constats sur ce quartier ont été corroborés par des sessions de travail avec les élus et techniciens des communes. Les élus prennent l'engagement de diligenter, en tant que de besoin, les procédures nécessaires au déblocage des situations les plus stratégiques.

#### Aides financières aux travaux (Anah + abondements locaux)

- Financement d'une étude ORI / THIRORI à hauteur de 50% par l'Anah et 50% par la Communauté de communes de la Ténarèze maître d'ouvrage, pour un montant total de 8 000€.

---

<sup>17</sup> Cf. cartographie en Annexe 7 à la présente convention

- Financement de la mise en œuvre d'une procédure ORI / THIRORI (hors acquisition foncière et déficit d'opération) à hauteur de 50% par l'Anah et 50% par la Communauté de communes de la Ténarèze, pour un montant total de 10 000€.

### 3.2.2 Objectifs et indicateurs de résultat

#### Objectifs :

- 1 étude ORI (Opération de Restauration Immobilière) / THIRORI dans le quartier de la Bouquerie
- 1 mise en œuvre de procédure ORI/THIRORI dans ce même quartier

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre d'études ORI / THIRORI réalisées et nombre de logements concernés avant travaux
- Nombre de procédures ORI / THIRORI mises en œuvre et nombre de logements concernés après travaux
- Mise en œuvre des arrêtés de mise en sécurité en cours<sup>18</sup>
- Prise de nouveaux arrêtés de mise en sécurité
- Acquisitions foncières en cœur de ville par exercice du droit de préemption
- Nombre de mises en œuvre de procédures d'Etat d'Abandon Manifeste (EAM)
- Nombre de mises en œuvre de procédures de Biens Vacants Sans Maître (BVSM)

Pour chacun des items qui précèdent :

- Nombre d'UF (unités foncières) concernées.
- Nombre de relogements.
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux).
- Nombre de logements recyclés (dont logements familiaux).
- Nombre de logements sortis de la vacance.
- Montant des acquisitions.
- Montants des rétrocessions de charges foncières.
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations.
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 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 à Condom. Le taux de logement vacants à Condom (15.4% du parc, soit 682 logements) est supérieur à la moyenne de la Communauté de communes de la Ténarèze (14% pour 1350 logements). Surtout, on note dans l'analyse des cadres de vie bâtis que 6 cadres de vie de Condom concentrent plus de 23% de logements vacants, notamment les « immeubles de ville », les « maisons de ville dense », les « maisons à pans de bois », les habitations « sur les quais » et les « bâtisses de caractère ». Les points communs de ces cadres de vie sont la forte présence de commerces en rez-de-chaussée, des immeubles étroits, une valeur patrimoniale qui complexifie et renchérit le coût de leur rénovation, et enfin la proximité ou la présence en zone inondable.

Le parc privé sera mobilisé à travers :

<sup>18</sup> Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la commune de Condom a indiqué avoir traité 17 dossiers relatifs à des arrêtés de péril ou à des infractions au RSD en 2022.

- Des objectifs de rénovation de logements de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ;
- Des objectifs de production de logements locatifs conventionnés Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages ;
- Une action de l'équipe d'animation auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas conventionner, mais qui seront accompagnés vers la mise en service de logements locatifs abordables après travaux et vers le recours aux opérateurs d'intermédiation locative agissant.

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-RU à l'échelle du centre-ville de Condom. Ce plan a permis :

- De réaliser une étude sur la vacance des logements à l'échelle de la Communauté de communes en 2022-2023.
- 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.

### 3.3.2 Objectifs et indicateurs de résultat

#### Objectifs

- 16 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 10 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés
- 10 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés
- 5 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 10 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

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

### 3.4.1. 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. Condom possède ainsi 451 logements potentiellement indignes (13.7% du parc de résidences principales). Ce taux est supérieur à celui constaté sur la Communauté de communes de la Ténarèze : 11.9%.

Le rôle premier de l'opérateur de l'OPAH-RU 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.
- Les situations repérées mais bloquées par différents facteurs pourront faire l'objet de mesures coercitives accompagnées par l'opérateur.

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).
- Les données gérées dans le cadre du Permis de louer en place dans la commune de Condom.

### Aides financières aux travaux (Anah + abondements locaux)

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€ <sup>19</sup>
		Modestes	60% d'un montant travaux maximal de 70 000€ <sup>20</sup>
Propriétaires bailleurs		Conventionné	35% d'un montant travaux maximal de 80 000€ (1000€/m <sup>2</sup> )

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 et de la Ville de Condom 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 de la Ville de Condom seront de :
    - Pour les projets de propriétaires occupants 15% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 5 000€
    - Pour les projets de propriétaires bailleurs 25% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 8 000€
  - Les abondements du Département seront de
    - Pour les projets de propriétaires occupants très modestes une prime de 5 000€
- 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€

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.

- Pour les projets de propriétaires bailleurs 20% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 4 500€
- Les abondements de la Ville de Condom seront de :
  - Pour les projets de propriétaires occupants 15% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 2 000€
  - Pour les projets de propriétaires bailleurs 20% des montants hors taxes recevables Anah plafonnés à une subvention maximale de 5 000€

### **3.4.2 Objectifs et indicateurs de résultat**

#### **Objectifs :**

- 10 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés en 5 ans
- 10 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Logement Décent réalisés en 5 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

### 3.5. Volet copropriété

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 339 logements, les 85 copropriétés de Condom représentent 8% du parc de logements. 75% de ces copropriétés sont composées de moins de 5 logements.

Il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

Une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide Ma Prime Rénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

À noter qu'en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides « Ma Prime Rénov' Copropriété », et au regard des enjeux patrimoniaux du cœur de bourg de Condom, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique des copropriétés devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF.

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide Ma Prime Rénov' Copropriétés. En complément, jusqu'au 31 décembre 2026, suite à la délibération n°49 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins, les copropriétés dans cette situation en OPAH-RU sont accompagnées dans leurs projets de rénovation énergétique.

#### Aides financières aux travaux (Anah)

	Thématique	Aides aux travaux Anah
Copropriétés	Accompagnement à la rénovation énergétique des parties communes	30% d'un montant travaux maximal de 25 000€ par équivalent logement (si gain énergétique d'au moins 35%) et 45% de ce même montant travaux maximal si le gain énergétique dépasse 50%

#### 3.5.2. Objectifs et indicateurs de résultat

##### Objectifs :

- **L'équivalent d'une copropriété de 5 logements** accompagnée pour bénéficier de travaux de rénovation énergétique des parties communes (Ma Prime Rénov' Copropriété), sous condition d'éligibilités Anah de la copropriété.

**Indicateurs de résultats du volet copropriété :**

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) ;
- Nombre de diagnostics multicritères et typologie de copropriétés ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

PROJET



### 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement du programme « 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-RU, 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.

L'opérateur, dans le cadre de ce volet « énergie », effectuera :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique**, en lien 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'ÉCFR (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 de classes DPE, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif composé de Ma Prime Rénov'). 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. Un accompagnement au montage de dossiers pour l'obtention d'**aides financières** aux travaux:

#### Aides financières aux travaux (Anah + abondements locaux)

	Thématique	Critère éligibilité	Aides aux travaux Anah	Abondements / primes du département du Gers
Propriétaires occupants	Energie	Très modestes	80% d'un montant travaux moyen de 55 000€ <sup>21</sup>	10%, subvention maximale de 1 200€ <sup>22</sup>
		Modestes	60% d'un montant travaux maximum de 55 000€ <sup>18</sup>	-

<sup>21</sup> Hypothèse d'un saut de 3 étiquettes DPE pour un plafond travaux de 55000€. 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€.

<sup>22</sup> Prime doublée si conversion vers un combustible bois ou dérivé

<b>Propriétaires Bailleurs</b>	Energie	Conventionnés	25% d'un montant travaux maximum de 60 000€ (750€/m²)	-
--------------------------------	---------	---------------	---	---

### Aides locales complémentaires

Type de prime / aide locale complémentaire	Périmètre / secteur	Montant maximal de l'aide / montant de la prime	Objectif en 5 ans
<b>Prime de remplacement des huisseries en périmètre ABF</b>	Rue de la République Rue Honoré Cazaubon Rue des armuriers	1 000€ par ouverture dans la limite de 5 huisseries par façade sur rue	50 ouvertures

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-RU, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (organismes bancaires ou SACICAP par exemple).

### 3.6.2 Objectifs et indicateurs de résultat

#### Objectifs

- 16 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 5 logements de propriétaires bailleurs rénovés avec Ma Prime Rénov' réalisés
- 50 menuiseries extérieures changées ou remises à neuf dans le périmètre de protection du patrimoine

#### 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 menuiseries extérieures changées ou remises à neuf dans le périmètre de protection du patrimoine
- 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 ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

#### 3.7.1 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 a plus de 65 ans, 35% à Condom<sup>23</sup>, 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 bourg.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU 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-RU intégrera 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' » dans sa « 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** :

#### Aides financières aux travaux (Anah + abondements locaux)

Typologie d'occupation	Thématique	Critère éligibilité	Aides aux travaux Anah	Abondements / primes du département du Gers
Propriétaires occupants	Autonomie	Très modestes	70% d'un montant travaux maximum de 22 000€	20% d'un coût travaux plafonné à 9 000€, subvention maximale de 1 800€
		Modestes	50% d'un montant travaux maximum de 22 000€	-

<sup>23</sup> Chiffre INSEE RP 2020

### Aides locales complémentaires

Type de prime / aide locale complémentaire	Périmètre / secteur	Taux de subvention aide aux travaux	Montant maximal de l'aide / montant de la prime de la commune de Condom	Objectif en 5 ans
Prime de création de stationnement sur la parcelle	Rue de la République (ORT)	50%	1 500€	2

#### 3.7.2 Objectifs et indicateurs de résultat

##### Objectifs :

- 10 logements de propriétaires occupants rénovés avec Ma Prime Adapt' réalisés en 5 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 m<sup>2</sup> ;
- Montant des travaux réalisés.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU 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-RU 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.

Dans les cas de logements indignes repérés qui seraient habités, l'équipe de suivi-animation devra être capable de gérer deux types de situations :

#### >> Les actions de relogements temporaires et définitifs

Les opérations de relogement auront pour objectif :

- L'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social préétabli par l'opérateur,
- La recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- La préparation du relogement avec le ménage ;
- Le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

#### >> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Gers (FSL<sup>24</sup> et équipes APA<sup>25</sup>), le CIAS<sup>26</sup>, le CCAS<sup>27</sup>, le CLIC<sup>28</sup> de Condom, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CIAS, le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...) qui permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah

---

<sup>24</sup> Fonds Solidarité Logement : aides financières et mesures d'accompagnement renforcés

<sup>25</sup> Allocation à la perte d'autonomie

<sup>26</sup> Centre intercommunal d'action sociale

<sup>27</sup> Centre communal d'action sociale

<sup>28</sup> Centre local d'information et coordination

pour la réalisation de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec le CIAS, le CCAS et le service Habitat de la Communauté de communes de la Ténarèze. Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- Aide à la sollicitation d'entreprises ;
- Aide à la constitution du dossier auprès des services compétents ;
- Aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux ;
- Recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (micro crédit, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant, auto réhabilitation accompagnée via l'association des Compagnons Bâisseurs...);
- Aide et secours du fonds de solidarité logement du Gers, subventions et prêts CAF. Des solutions de financements pour les ouvertures de compte le cas échéant et pour les frais de déménagement seront envisagés avec un recours au FUL Accès.

Des contacts seront pris avec les bailleurs sociaux détenteurs de logements sur l'EPCI pour identifier les possibilités de relogement temporaires ou permanents des occupants de logements concernés par des travaux lourds. Les bailleurs seront sollicités pour identifier leurs procédures en matière de bail précaire.

### **3.8.2 Objectifs et indicateurs de résultat**

#### **Objectifs :**

- 36 logements de propriétaires occupants modestes ou très modestes rénovés avec Ma Prime Renov, Ma Prime Adapt' ou Ma Prime Logement Décent réalisés en 5 ans
- 15 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-RU (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FUL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH-RU

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

**Au plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU 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 de du cœur de ville de Condom un patrimoine vivant.

**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. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur l'espace public engagées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire pour lutter contre les îlots de chaleur, réaménager les espaces publics et diminuer la production de gaz à effet de serre. Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que définis dans le PPRI (plans de prévention des risques d'inondation), les projets de rénovation prendront en compte la réglementation en vigueur afin de ne pas accroître le risque et veiller à un bon écoulement des eaux.

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 enfin avec le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) enfin à travailler notamment pour le conseil envers les particuliers sur leurs projets de rénovation concernant, par exemple, les matériaux les plus adéquats à employer.

#### Aides locales complémentaires :

Type de prime / aide locale complémentaire	Périmètre / secteur	Taux de subvention aide aux travaux	Montant maximal de l'aide / montant de la commune de Condom	Objectif en 5 ans
Aide aux travaux pour ravalement de façades	Rue de la République Rue Honoré de Cazaubon Rue des armuriers	40%	8 000€	30 façades
Prime ravalement de façade en périmètre « convention du patrimoine » (ORT)	Périmètre convention du patrimoine (ORT)	2%	800€	10 façades
Prime de remplacement des huisseries en périmètre ABF	Rue de la République Rue Honoré Cazaubon Rue des armuriers		1 000€ par ouverture dans la limite de 5 huisseries par façade sur rue	50 ouvertures

#### 3.9.2 Objectifs et indicateurs de résultat

##### Indicateurs de résultats

- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé ;
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale ;
- Surcôt moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales.
- Consommation de l'enveloppe de Condom sur l'aide au surcôt ABF

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

#### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

La mise en œuvre d'une OPAH-RU 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-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de bourg.

En parallèle de l'OPAH-RU, la campagne de ravalement de façades ciblée sur des secteurs patrimoniaux du centre-ville concourt également fortement à une évolution positive de l'image de la centralité.

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.

#### **3.10.2 Objectifs et indicateurs de résultat**

Les objectifs sur 5 ans sont :

- Déclenchement d'environ 2,46 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- 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 56 logements subventionnés par l'Anah au minimum, répartis comme suit :

- 36 logements occupés par leur propriétaire ;
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 5 logements de copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique d'ampleur.

A ces 56 logements, s'ajoutent au cours des 5 ans de l'OPAH-RU la rénovation de 30 à 40 façades à l'échelle du cœur de ville de Condom, et 12 projets accompagnés dans le cadre de la mise en œuvre d'aides complémentaires (10 projets de remplacements d'huissieries et 2 projets de créations de stationnements sur parcelles).



**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	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>36</b>
Dont Ma Prime Logement Décent	2	2	2	2	2	10
Dont Ma Prime Rénov' (rénovation énergétique d'ampleur)	3	3	3	3	4	16
Dont Ma Prime Adapt'	2	2	2	2	2	10
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>15</b>
Dont Ma Prime Logement Décent	2	2	2	2	2	10
Dont Ma Prime Rénov' (rénovation énergétique d'ampleur)	1	1	1	1	1	5
<b>Nombre de logements Ma Prime Rénov' Copropriété</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>15</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	1	1	1	5
Dont loyer modeste Loc'2	1	1	1	1	1	5
Dont loyer très modeste Loc'3	1	1	1	1	1	5

## 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 **1 471 425,50€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération		Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
Dont aides aux travaux		257 632,60€	257 632,60€	257 632,60€	257 632,60€	257 632,60€	1 288 163,00€
Dont aides à l'ingénierie	Part fixe HT dont étude ORI	20 092,50€	20 092,50€	20 092,50€	20 092,50€	20 092,50€	100 462,50€
	Part variable <sup>29</sup>	16 560,00€	16 560,00€	16 560,00€	16 560,00€	16 560,00€	82 800,00€
<b>TOTAL</b>		<b>294 285,10€</b>	<b>294 285,10€</b>	<b>294 285,10€</b>	<b>294 285,10€</b>	<b>294 285,10€</b>	<b>1 471 425,50€</b>

<sup>29</sup> 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. 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-RU (et donc le suivi-animation).

Les abondements de la Communauté de communes de la Ténarèze relatifs aux aides Anah sont repris en Annexe 1 de la présente convention.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **152 847,50€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
Dont aides aux travaux	17 200,00€	17 200,00€	17 200,00€	17 200,00€	17 200,00€	86 000,00€
Dont reste à charge ingénierie (TTC) <sup>30</sup>	11 569,50€	11 569,50€	11 569,50€	11 569,50€	11 569,50€	57 847,50€
Dont étude ORI	1 800,00€	1 800,00€	1 800,00€	1 800,00€	1 800,00€	9 000,00€
<b>TOTAL</b>	<b>30 569,50€</b>	<b>30 569,50€</b>	<b>30 569,50€</b>	<b>30 569,50€</b>	<b>30 569,50€</b>	<b>152 847,50€</b>

## 5.3. Financements de la Commune de Condom

### 5.3.1 Règles d'application

La Commune de Condom intervient en octroyant des abondements d'aides aux travaux complémentaires sur les thématiques Anah. Le détail de ces abondements est repris en Annexe 1 de la présente convention.

La commune de Condom intervient également en octroyant des primes ou aides aux travaux complémentaires aux aides aux travaux de l'Anah sur des thématiques de travaux non aidés par l'Anah et/ou dans des périmètres plus restreints que celui de l'ORT, tels que définis comme suit :

Prime	Périmètre / secteur	Taux de subvention / type de subvention	Montant maximal de l'aide / montant de la prime	Objectifs sur 5 ans
Aide aux travaux pour ravalement de façade	Rue de la République Rue Honoré de Cazaubon Rue des armuriers	40%	8 000€	30 façades
Aide au ravalement de façade en périmètre convention du patrimoine	Périmètre convention du patrimoine (ORT)	2%	800€	10 façades
Prime de remplacement des huisseries en périmètre ABF	Rue de la République Rue Honoré de Cazaubon Rue des armuriers	Prime	1 000€ / ouverture dans la limite de 5 huisseries par façade sur rue	50 ouvertures
Aide à la création de place de stationnement à la parcelle	Rue de la République (ORT Condom)	50%	1 500€	2

<sup>30</sup> 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 (50% du montant fixe hors taxes) ainsi que la part variable.

Les conditions d'éligibilité pour les aides relatives aux travaux de ravalement de façades et de remplacement des huisseries sont à retrouver dans le règlement d'embellissement des façades de la commune de Condom (Annexe 8) ainsi que dans la convention façade établie entre la fondation du patrimoine et la commune de Condom (Annexe 9). Pour ce qui est de la création de place de stationnement à la parcelle, la demande devra être intégrée dans un dossier de travaux global d'un bien instruit par l'opérateur de l'OPAH-RU. La commune de Condom sera, à la suite de l'instruction des aides aux travaux de l'ANAH par l'opérateur, contactée afin d'accorder au dossier ou non l'aide à la création de place de stationnement. Pour accorder l'aide, la commune de Condom appliquera donc les critères d'éligibilité de l'ANAH et se référera aux règles de voirie en vigueur sur la rue concernée par l'aide.

Il est possible que les secteurs prioritaires soient modifiés au cours du programme dans le cas où l'enveloppe réservée à cette opération ne soit pas entièrement consommée. Par ailleurs, dans le cas où les demandes seraient trop importantes par rapport à l'enveloppe budgétaire de cette opération, la commune se réserve le droit d'organiser une commission d'attribution afin de prioriser les dossiers de demande.

### 5.3.2. Montants prévisionnels de la Commune de Condom

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par la commune de Condom à l'opération est de **401 000,00€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
Dont aides aux travaux	20 000,00€	20 000,00€	20 000,00€	20 000,00€	20 000,00€	100 000,00€
Dont aides façades	49 600,00€	49 600,00€	49 600,00€	49 600,00€	49 600,00€	248 000,00€
Dont aides locales (prime stationnement et huisseries périmètre ABF)	10 600,00€	10 600,00€	10 600,00€	10 600,00€	10 600,00€	53 000,00€
<b>TOTAL</b>	<b>80 200,00€</b>	<b>80 200,00€</b>	<b>80 200,00€</b>	<b>80 200,00€</b>	<b>80 200,00€</b>	<b>401 000,00€</b>

## 5.4. Financements du Département du Gers

### 5.4.1 Règles d'application

Le Département du Gers intervient dans le cadre de sa politique départementale de l'Habitat 2022-2028 votée le 24 juin 2022 en complément des aides aux travaux de l'Anah sur les volets rénovation énergétique d'ampleur, autonomie et travaux lourds de la future OPAH-RU, tel que ci-dessous :

Abondements & primes du Département du Gers	Thématique de travaux	Critère revenus des ménages / niveaux de loyers	Taux de subvention	Subvention maximale
Propriétaires Occupants	Ma Prime Renov' (Rénovation énergétique d'ampleur)	Très modestes	10%	1 200€
	Ma Prime Adapt' (Autonomie)	Très modestes	20%	1 800€
	Ma Prime Logement Décent (LHI & travaux lourds)	Très modestes	Prime	5 000€

#### 5.4.2. Montants prévisionnels du Département du Gers

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par le Département du Gers à l'opération est de **28 600,00€**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1 2024-2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
Dont aides aux travaux et primes	5 720,00€	5 720,00€	5 720,00€	5 720,00€	5 720,00€	<b>28 600,00€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 720,00€</b>	<b>5 720,00€</b>	<b>5 720,00€</b>	<b>5 720,00€</b>	<b>5 720,00€</b>	<b>28 600,00€</b>

#### 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 solu-

tion 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 Hoguet 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-RU. 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-RU 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.

### 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'accès 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'Accèsion 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'ALOEJEG 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.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la commune de Condom. Cela permettra d'apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du Projet de Territoire, de l'ORT (Opération de Revitalisation du territoire), et notamment en matière de production de logement et de revitalisation du cœur de ville.

##### 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-RU 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 communautaire ;

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-RU 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'ALOJEG, 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 communautaire) 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, le CCAS, la Police Municipale de Condom, 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.

Les financements en ce qui concerne les aides locales seront accordés par diverses instances :

- Les aides locales de la commune de Condom seront accordées par la commune de Condom directement et notamment pour les façades en application :
  - Du règlement d'embellissement de Condom (Annexe 8)
  - De la convention de partenariat entre la Fondation du patrimoine et Condom pour la rénovation des façades patrimoniales (Annexe 9)
  - Pour les places de stationnement, se référer au paragraphe 5.3.1 de la présente convention.
- Les aides locales de la Communauté de communes de la Ténarèze seront accordées par une commission ad hoc en coordination par la commune de Condom et la Communauté de communes de la Ténarèze.

## 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 l'ORT de Condom ;
- 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-RU 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-RU** 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. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi-animation » :
  - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Communauté de communes de la Ténarèze, du Département du Gers et de la commune de Condom (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
  - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah**, mais concernés par un système d'aide complémentaire.

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi-animation prendra en compte ces 2 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

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-RU, 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 communautaire, conduits de manière concomitante à l'OPAH-RU.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU 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-RU**

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

##### Communication

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

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-RU, 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<sup>er</sup> accueil des porteurs de projets de la Communauté de communes de la Ténarèze sera réalisé par l'opérateur OPAH-RU 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'évènements 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-RU, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU.
- L'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre ORT.

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 communautaire.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur OPAH-RU pourra proposer des actions, y prendre part. Le mémoire méthodologique indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière. 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), pourront ainsi être organisés dès la première année de l'opération. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés seront développées dans les parties correspondantes au contenu de la mission, avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

*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.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Communauté de communes de la Ténarèze, à la commune de Condom et à leurs partenaires pour :
  - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
  - La définition des projets de restauration.
  - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.
  - Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
  - Le montage des dossiers de financement.
- 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' », « Ma Prime Adapt' », « Ma Prime Logement Décent » et « Ma Prime Rénov' Copropriété » au sein de l'OPAH-RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation. L'opérateur OPAH-RU 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-RU et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur OPAH-RU 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 communautaire.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH-RU, l'opérateur de l'OPAH communautaire 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, de Condom, 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 communautaire
- 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-RU 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-RU 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-RU.

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 (Bâtiment Basse Consommation) 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-RU. 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-RU.

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, la commune de Condom et le Département du Gers.

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah 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 6 exemplaires à Condom, le xx**

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

Pour la Commune de Condom

Pour l'État,

Pour ALOJEG,

Pour le Département du Gers,

Pour la SACICAP,

**ANNEXE 1 - DETAIL DES ABONDEMENTS LOCAUX SUR LES 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	Abondements commune de Condom (ORT)
<b>Propriétaires occupants</b>	Ma Prime Renov'		Très modestes	-	10%, subvention maximale 1 200€ <sup>31</sup>	-
			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€	15%, subvention maximale 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€	-	15%, subvention maximale 2 000€	
		Modestes		-		
<b>Propriétaires Bailleurs (conventionnés)</b>	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€	-	25%, subvention maximale 8 000€
	Ma Prime Logement Décent	Grille dégradation inférieure à 0,55 ou cotation d'insalubrité inférieure à 0,4		20%, subvention maximale 4 500€	-	20%, subvention maximale 5 000€

<sup>31</sup> Prime doublée si conversion vers un combustible bois ou dérivé

## ANNEXE 2 - DETAIL DES PRIMES LOCALES COMPLEMENTAIRES

Type de prime / aide locale complémentaire	Périmètre / secteur	Taux de subvention aide aux travaux	Montant maximal de l'aide / montant de la prime de la commune de Condom	Objectif en 5 ans
<b>Aide aux travaux pour ravalement de façades</b>	Rue de la République Rue Honoré de Cazaubon Rue des armuriers	40%	8 000€	30 façades
<b>Prime ravalement de façade en périmètre « convention du patrimoine » (ORT)</b>	Périmètre convention du patrimoine (ORT)	2%	800€	10 façades
<b>Prime de remplacement des huisseries en périmètre ABF</b>	Rue de la République Rue Honoré Cazaubon Rue des armuriers		1 000€ par ouverture dans la limite de 5 huisseries par façade sur rue	50 ouvertures
<b>Prime de création de stationnement sur la parcelle</b>	Rue de la République (ORT)	50%	1 500€	2

**ANNEXE 3 - DETAIL DES FICHES REALISEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE**




**9003 place Marcelline (Parcelle n° A00147)**

**Enjeux**

**Composition du bien**

6 logements (3 loués et 3 vacants > 5 ans) + 2 commerces en RDC

**Situation**

Immeuble imbriqué en copropriété. Problèmes structurels notamment plancher impliquant le relogement d'un locataire de 5 ans.

**Projet envisagé**

Pas de projet connu à ce jour.

**Propriétaire**

3 copropriétaires dont la commune

**THIRORI INSALUBRITÉ RÉMÉDIABLE**

Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

**Indications**

Le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité rémédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

**Précautions**

Réservé aux immeubles occupés avec un cadre dérogatoire à argumenter en cas de vacance

Permet le financement de travaux de sortie d'insalubrité mais pas forcément le financement d'une reconfiguration complète de l'immeuble.

**Effets**

Exécution des travaux remédiant aux défauts constatés, sous peine de substitution par la collectivité publique

**Dureté**

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité




**18 rue Honoré Cazaubert (Parcelle n° A00451)**

**Enjeux**

**Composition du bien**

1 local commercial, 300 m<sup>2</sup>

**Situation**

Bâti dégradé, local commercial vacant. Contraintes ABF. Le bâti en démolition a coûté 273 000 €

**Projet envisagé**

Démolition pour créer du stationnement dans le centre historique.

**Propriétaire**

Commune de Condom

**Dureté**

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

Ingénierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière  
de la collectivité

### 3 rue Roques (Parcelle n° A00519)



#### Enjeux

##### Composition du bien

T2 45 m<sup>2</sup> Vacant

##### Situation

Bâti dégradé, logement vacant depuis plus de 5 ans. Autres biens vacants dans les parcelles adjacentes

##### Projet envisagé

Ancien occupant en maison de retraite. Projet acquisition par la commune pour démolition.

##### Propriétaire

SCI Mermoz  
MME DUFFOUR MARIE CLAUDE  
0003 RUE DES CAPUCINS, 32200  
GIMONT

#### Durété

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

#### Opération de Restauration Immobilière

Ordonnance n°2005-1527 du 1er octobre 2007 et du décret n°2007-817 du 11 mai 2007

##### Indications

Une collectivité peut traiter du bâti dégradé sur un périmètre précis (périmètre de restauration immobilière) en incitant les propriétaires à réaliser des travaux qui ont été déclarés d'utilité publique à la vue de leurs nécessités.

##### Précautions

Réservé aux immeubles occupés avec un cadre dérogatoire à argumenter en cas de vacance

Pas de certitude au départ sur le porteur final du projet (détenteur de l'immeuble ou collectivité après expropriation). Contenu de la DUP ne permet pas une reconfiguration complète. Difficulté de maîtrise du calendrier et contentieux

##### Effets

Travaux d'utilité publique déclenchant une expropriation si le détenteur ne se conforme pas à la DUP + financements

Ingenierie / Accompagnement      Leviers à activer      Maîtrise foncière de la collectivité

### 15 rue des armuriers (Parcelle n° A00487)



#### Enjeux

##### Composition du bien

T3 70 m<sup>2</sup> Vacant

##### Situation

Bâti dégradé, logement vacant depuis plus de 5 ans. Commerce RDC 50 m<sup>2</sup> vacant. Ancien péril levé travaux toiture

##### Projet envisagé

Pas de connaissance de projet à ce jour. Le propriétaire a acquis le bien en 2021 pour 5 000 €

##### Propriétaire

M. FONTEYNE  
A Riquet 32 330 Gondrin  
Possède un autre bien rue de la République.

#### Durété

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

#### PÉRIL

article L.5111 du Code de la Construction et de l'Habitat

##### Indications

Il y a péril lorsqu'un immeuble (ou ses parties communes) présente un danger au regard de sa solidité pour la sécurité de ses occupants, des voisins ou des passants.

Le péril s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d'évaluation. Cela permet ainsi d'éviter une responsabilité de la Ville en cas de pénétration dans l'immeuble ou sur la voie publique

##### Précautions

Ne déclenche pas de financement, se « retourne » contre la Ville si le propriétaire reste inerte et que la Ville doit se substituer.

Lorsque le péril a cessé, la situation de l'immeuble n'a pas pour autant été traitée. Ne pas envisager seul sauf urgence.

##### Effets

Cessation du péril (obstruction des accès, étaielement, sécurisation des éléments menaçant de tomber etc.

Ingenierie / Accompagnement      Leviers à activer      Maîtrise foncière de la collectivité



## 17 rue des armuriers (Parcelle n° M00485)

### Enjeux

#### Composition du bien

T4 115 m<sup>2</sup> Vacant

#### Situation

Bâti dégradé, logement vacant depuis plus de 5 ans.

#### Projet envisagé

Pas de projet connu à ce jour.

#### Propriétaire

M. GAUDY  
4 RUE DE REMUSAT 31 000  
Toulouse

### Dureté

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

### MISE EN DEMEURE FACADES

Article L1321 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Indications

La législation impose aux propriétaires d'entreprendre des travaux de ravalement de façade tous les 10 ans. Cette obligation s'impose à Paris, et dans les communes inscrites auprès leur préfecture.

#### Déroulé

Etape 1 : procédure de conciliation via lettre de rappel.

Etape 2 : arrêté d'exécution des travaux + injonction envers le propriétaire récalcitrant. Passé 6 mois, l'état d'infraction peut être constaté et le propriétaire risque de recevoir une amende. Si les travaux n'ont toujours pas commencé, l'edile s'adresse alors au TGI. Ce dernier a le pouvoir d'ordonner l'exécution d'office du ravalement aux frais de l'administré.

#### Effets

Façade ravalée dans le délai imparti sinon substitution par la ville et recouvrement direct auprès du propriétaire.

Ingenierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



## 4 place de la Liberté (Parcelle n° M00423)

### Enjeux

#### Composition du bien

T5 130 m<sup>2</sup> Vacant

#### Situation

Bâti dégradé, logement vacant depuis plus de 5 ans.

#### Projet envisagé

Scénario de projet Albatr AMI vacance. Le propriétaire n'a pas réalisé de travaux suite à l'acquisition du bien en 2012 pour 105 000€.

#### Propriétaire

SCI NADIN  
4 place de la Liberté Condom  
(détient deux autres locaux à condom)

### Dureté

1 propriétaire

- Cellule commerciale
- La ville est en partie propriétaire
- Secteur protégé

### Opération de Restauration Immobilière

Ordonnance n°2005-1527 du 1er octobre 2007 et du décret n°2007-817 du 11 mai 2007.

#### Indications

Une collectivité peut traiter du bâti dégradé sur un périmètre précis (périmètre de restauration immobilière) en incitant les propriétaires à réaliser des travaux qui ont été déclarés d'utilité publique à la vue de leurs nécessités.

#### Précautions

Réservé aux immeubles occupés avec un cadre dérogatoire à argumenter en cas de vacance.

Pas de certitude au départ sur le porteur final du projet (détenteur de l'immeuble ou collectivité après expropriation). Contenu de la DUP ne permet pas une reconfiguration complète. Difficulté de maîtrise du calendrier et contentieux.

#### Effets

Travaux d'utilité publique déclenchant une expropriation si le détenteur ne se conforme pas à la DUP + financements.

Ingenierie /  
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière  
de la collectivité



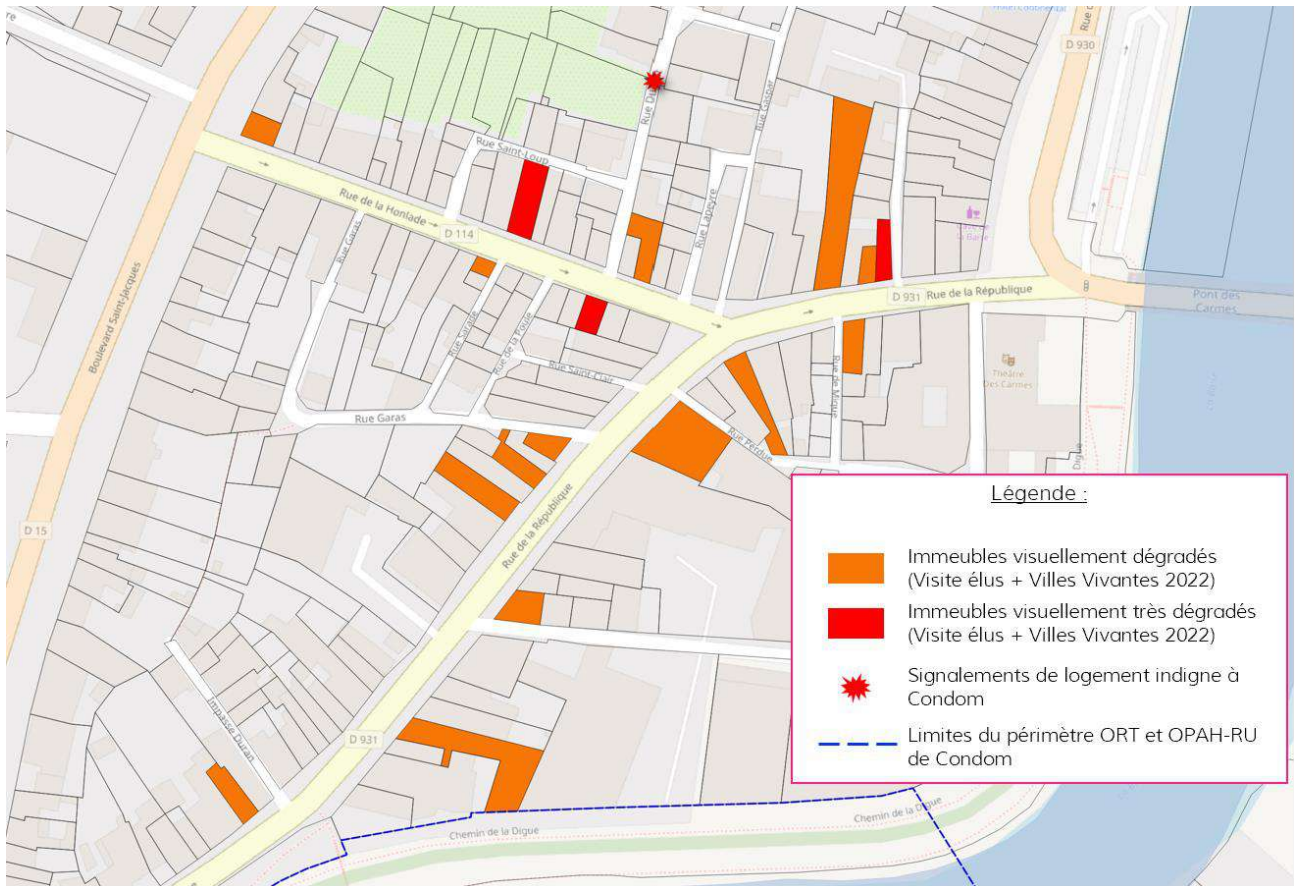
**ANNEXE 4 : DETAIL DES ENGAGEMENTS BUDGETAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE - DOCUMENT CONSTRUIT SELON LES INDICATIONS BUDGETAIRES DE LA COLLECTIVITE**

		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 €
	<b>Total</b>	<b>491 850,00 €</b>	<b>378 145,00 €</b>	<b>113 705,00 €</b>

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%
<b>TOTAL TTC</b>	<b>232 740,00 €</b>	<b>241 110,00 €</b>	<b>473 850,00 €</b>	

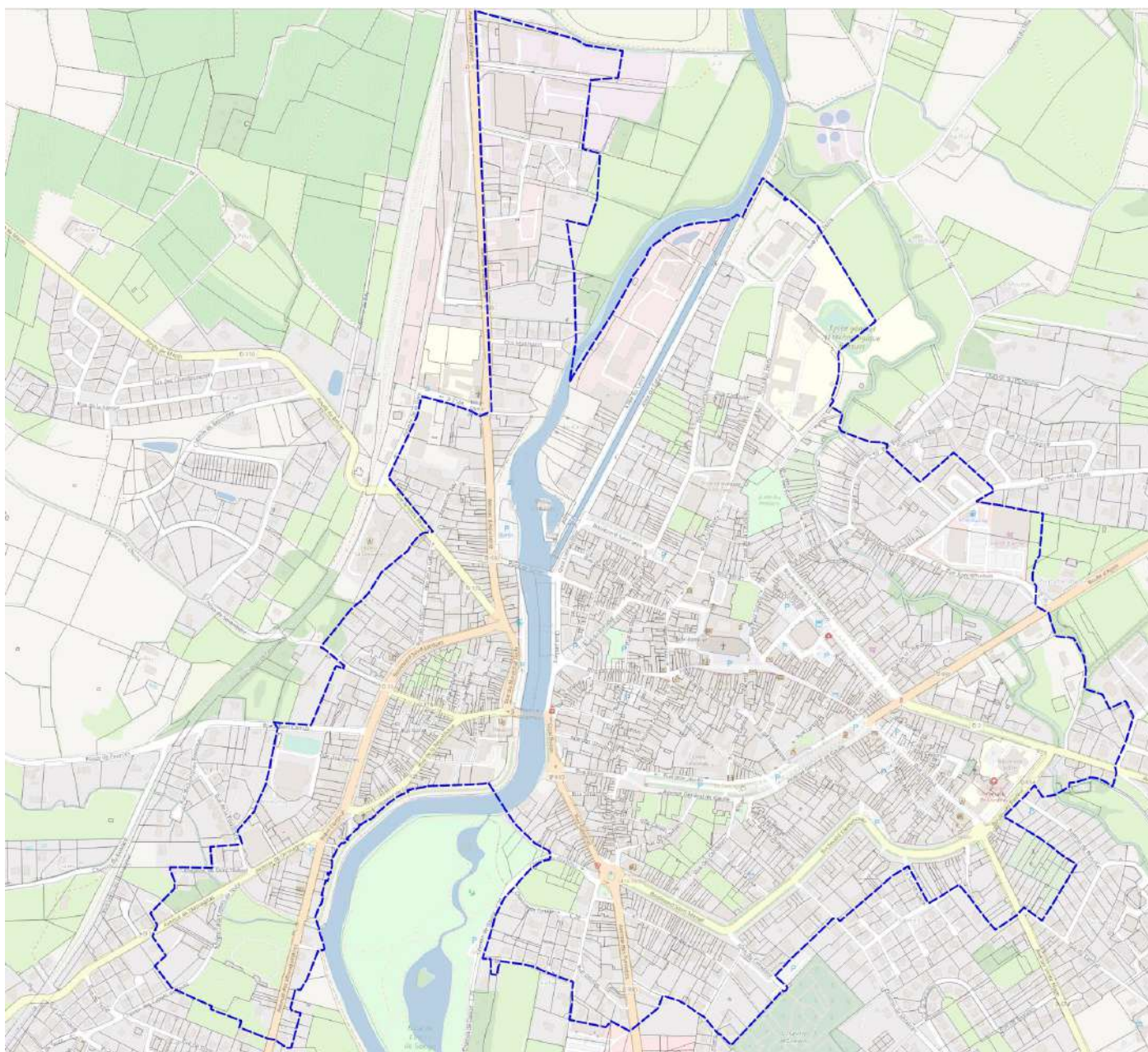
Aides aux travaux CCT	OPAH sur 3 ans	OPAH-RU sur 5 ans
Aides aux travaux CCT	33 200,00 €	86 000,00 €
<i>Par an</i>	<i>11 066,67 €</i>	<i>17 200,00 €</i>

**ANNEXE 5 : RELEVÉ DE DÉGRADATION VISUELLE DANS LE QUARTIER DE LA BOUQUERIE À CONDOM,  
PREMIER REPERAGE POUR UNE ETUDE ORI/THIRORI DANS LE QUARTIER**



PRO

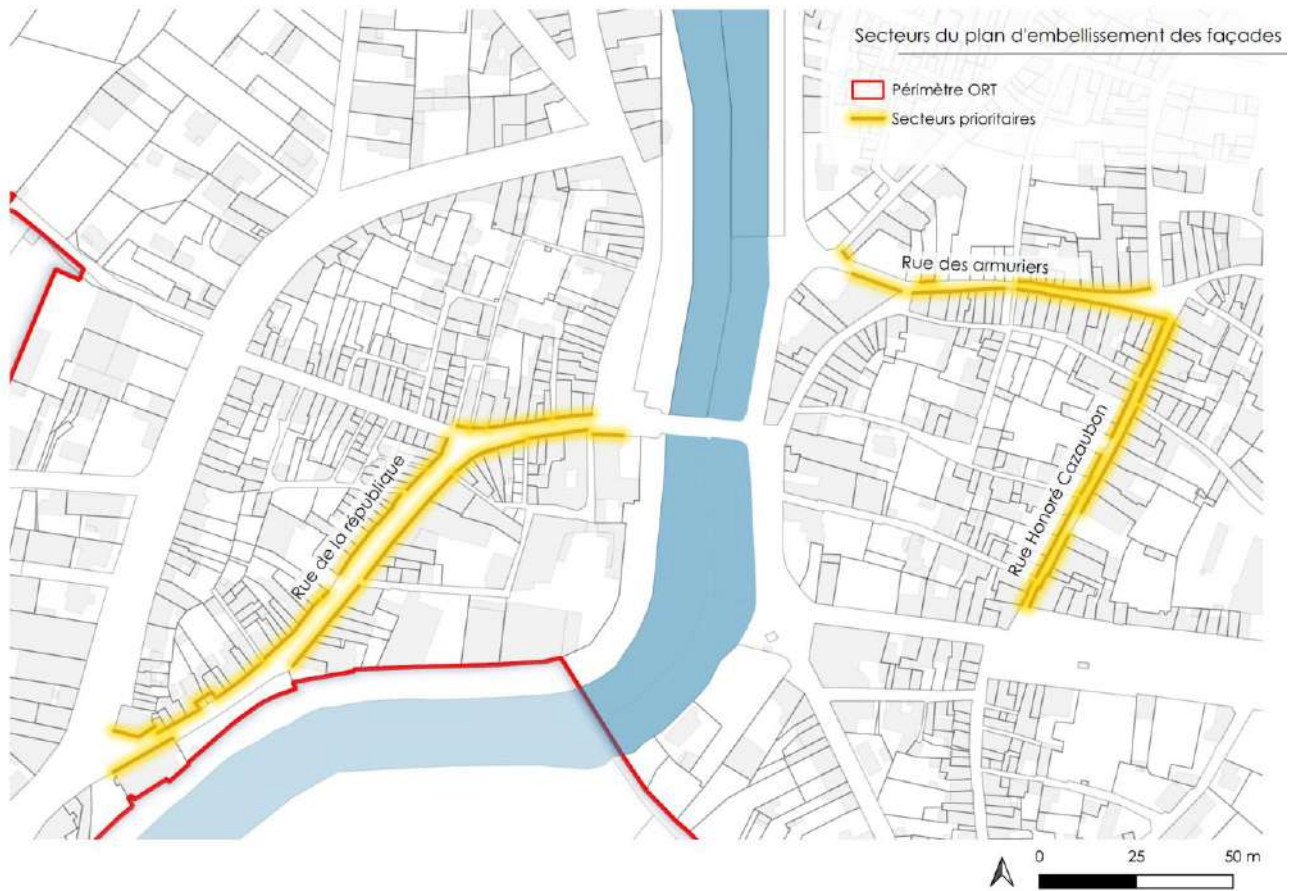
**ANNEXE 6 : PLAN DES PARCELLES DE LA COMMUNE DE CONDOM INCLUSES DANS LE PERIMETRE ORT ET OPAH-RU**



## ANNEXE 7 : INDEX DES FIGURES

Figure 1 : Cartographie des Cadres de vie – Condom (Villes Vivantes)	6
Figure 2 : évolution démographique de la Communauté de communes de la Ténarèze entre 2013 et 2018 (INSEE)	7
Figure 3 : typologies d'occupation des logements dans la Communauté de Communes de la Ténarèze en 2021 (DGFIP)	8
Figure 4 : 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)	8
Figure 5 : analyse de la composition des logements et des ménages de la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2018)	9
Figure 6 : projection des étiquettes des DPE réalisés entre 2013 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze	9
Figure 7 : estimation par extrapolation du nombre de « passoires thermiques » par commune de la Communauté de communes de la Ténarèze	10
Figure 8 : projection en carroyage INSEE des habitants de plus de 65 ans dans la Communauté de communes de la Ténarèze (INSEE 2015)	11
Figure 9 : répartition par décile des prix au m <sup>2</sup> des transactions dans l'existant (données foncières entre 2016 et 2020 dans la Communauté de communes de la Ténarèze)	12
Figure 10 : typologie d'occupation des logements à Condom en 2021 (données foncières)	13
Figure 11 : répartition des taux de pauvreté par typologie d'occupation des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze	14
Figure 12 : superposition des taux de pauvreté en carroyage INSEE 2015 et des typologie d'occupation des logements à Condom	14
Figure 13 : cadres de vie bâtis de Condom correspondant aux plus forts taux d'offre locative privée	15
Figure 14 : analyse de la vacance des logements dans la Communauté de communes de la Ténarèze (données foncières 2021)	16
Figure 15 : analyse de la vacance par cadre de vie bâti	16
Figure 16 : projection des monopropriétés et copropriétés à Condom (données fiscales 2021)	17
Figure 17 : relevé visuel de la dégradation à Condom (Villes Vivantes 2022)	17
Figure 18 : périmètres de protection du patrimoine à Condom (Atlas des patrimoines 2023)	18
Figure 19 : le périmètre de l'OPAH-RU pour la commune de Condom	21

## ANNEXE 8 – PERIMETRE ET REGLEMENT DE L'OPERATION D'EMBELLISSEMENT DE CONDOM



- Rue de la République
- Rue des armuriers
- Rue Honoré Cazaubon

## REGLEMENT DE L'OPERATION D'EMBELLISSEMENT DE CONDOM

La municipalité souhaite reconduire l'opération d'embellissement de la ville en identifiant des secteurs précis sur lesquels une action incitative serait mise en œuvre.

La commune de Condom attribue, après délibération du conseil municipal, une subvention selon les modalités définies par le présent règlement. Cette subvention est accordée dès lors que les conditions prescrites sont simultanément remplies.

### 1- PERIMETRE

Les façades d'immeubles donnant sur la rue de la République, la rue Honoré Cazaubon et la rue des Armuriers en priorité, comme précisé sur le plan annexé (annexe 1), pourront bénéficier de subventions pour des travaux réalisés à compter du 04 décembre 2023 et jusqu'au 31 décembre 2024.

Les façades d'immeubles donnant sur le parking de la l'Avenue ACAN et TOE, rue du Puits et sur les Allées de Gaulle tel que précisé dans le plan annexé (annexe 2) sont maintenues jusqu'au 31 décembre 2023.

### 2- NATURE DES TRAVAUX

Il s'agit principalement de travaux de ravalement ; ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire selon l'importance et de la nature du projet.

Les travaux de maçonnerie ainsi que les travaux d'isolation des façades seront pris en compte (piquage, dégrossissage, enduit gratté ou jeté, dans le style du pays).

La mise en œuvre des travaux devra répondre aux règles contenues dans le PLUI et respecter les prescriptions qui seront émises par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les constructions sont situées dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

*En fonction de la situation géographique et de la typologie de l'immeuble concerné, une fiche de préconisations de travaux de rénovation de façade sera remise à chaque demandeur, lorsqu'il viendra retirer son dossier de demande de subvention communale (voir fiches-annexes numérotées de 1 à 9 non présentées ici, en attente de validation de l'ABF).*

### 3 - FACADES CONCERNEES

Toutes les façades donnant sur les rues déterminées à l'article 1 sont éligibles (voir annexe 1).

Il est possible que les secteurs prioritaires soient modifiés au cours du programme dans le cas où l'enveloppe réservée à cette opération ne soit pas entièrement consommée avant la fin de la période précisée en article 1.

Par ailleurs, dans le cas où les demandes seraient trop importantes par rapport à l'enveloppe budgétaire de cette opération, la commune se réserve le droit d'organiser une commission d'attribution afin de prioriser les dossiers de demande.

### 4 – EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux peuvent être exécutés par un professionnel ou par le propriétaire lui-même. Dans ce cas, seules seront prises en compte les dépenses liées à l'achat de matériaux. Elles devront être justifiées par des factures établies au nom du demandeur, mentionnant avec exactitude, la nature et les quantités de matériaux nécessaires à la restauration de la façade.

## 5 – CONTROLE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, avant le versement de la subvention, les services municipaux sont chargés de contrôler la conformité des travaux exécutés, dans le mois qui suit le dépôt de la facture acquittée.

## 6 – MONTANT DE LA SUBVENTION

**6.1 /** Le montant de l'aide allouée par la commune correspond à une somme équivalant à **40% de la dépense engagée** pour la réalisation des travaux, **plafonnée à 7 800 euros**.

**6.2 /** Une aide de 200 € (somme forfaitaire plafonnée au montant total des dépenses) pour la réalisation de travaux de peinture de l'ensemble des menuiseries dans le respect des dispositions de l'article 2 (fenêtres, portes, volets), **indépendamment de la réalisation de travaux de ravalement de façade**.

**6.5 /** Dans le cas où les travaux s'établiraient sur une façade se situant à l'intérieur d'un périmètre de monuments classés, la commune de Condom prévoit une prime de 1000€ par ouverture pour compenser le surcoût des matériaux imposés dans les périmètres protégés au titre des monuments historiques. La prime de 1000€ par ouverture est plafonnée à 5 ouvertures par façade sur rue.

## 7 - DEMANDES DE SUBVENTIONS SUCCESSIVES

Le délai à observer entre deux demandes de subvention concernant un même immeuble est de **10 ans**. Ce délai commence à courir à compter de la date de la délibération du conseil municipal accordant la première subvention.

## 8 – POSSIBILITE DE CUMUL

La subvention accordée par la commune est cumulable avec tous les avantages fiscaux ou autres subventions pouvant être obtenues dans le cadre d'opérations de rénovation de l'habitat.

Cette opération est notamment cumulable avec la convention façade de la Fondation du Patrimoine mise en place sur le périmètre ORT de la commune de Condom. La convention permet aux propriétaires de labéliser la façade à rénover afin d'obtenir une déduction sur leur revenu global imposable de 50% à 100% du montant des travaux TTC. Les conditions à respecter et les modalités sont à retrouver dans la convention annexée (annexe 3).

## 9 – CONSTITUTION DU DOSSIER

Préalablement à l'exécution des travaux, un dossier doit être déposé comprenant les documents suivants :

- demande de permis de construire ou dossier de déclaration préalable de travaux, suivant le cas,
- demande de subvention accompagnée d'un devis estimatif des travaux à exécuter,
- plan de situation,
- photographie(s) de l'immeuble à restaurer, prise(s) depuis un espace public
- le cas échéant, autorisation au titre du code du patrimoine prévu à l'article L621-32.

Après vérification du dossier, **un récépissé valable 2 ans**, est délivré au demandeur.

## 10 - VERSEMENT DE LA SUBVENTION

A l'issue des travaux et au plus tard dans un délai de **deux ans**, décompté à partir de la délivrance du récépissé de dépôt du dossier, une demande de versement de la subvention doit être déposée à la mairie, accompagnée de:

- la (ou les) facture(s) originale(s), acquittée(s) et mentionnant le **détail des travaux réalisés**.
- un relevé d'identité bancaire du titulaire du compte à créditer.
- une copie de l'arrêté accordant le permis de construire (ou de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable, le cas échéant).

## 11 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Dans le souci d'une bonne gestion des deniers publics, le conseil municipal peut décider de :

- modifier les conditions d'attribution de la subvention,
- modifier le montant de la subvention,
- suspendre le versement de la subvention pour une durée déterminée ou indéterminée.

Dans tous les cas, ces mesures ne seraient pas applicables aux dossiers déposés avant la séance du conseil municipal au cours de laquelle serait prise la décision.

Fait à CONDOM, le

Le Maire,

Jean-François ROUSSE



## ANNEXE 9 – CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE CONDOM ET LA FONDATION DU PATRIMOINE



### CONVENTION DE PARTENARIAT

#### Entre les soussignées :

La Ville de Condom, sise 38 rue Jean-Jaurès, 32100 Condom, et représentée par Monsieur Jean-François ROUSSE, maire de Condom, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal en date du 04/12/2023,

D'une part,

Et

La Fondation du Patrimoine, ayant son siège social au 153 bis avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine, et représentée par sa Déléguée Régionale Occitanie-Pyrénées, Madame Anne-Marie LEROY, et son Délégué Départemental Gers, Monsieur Laurent LAMEILLE,

D'autre part,

#### PRÉAMBULE :

Créée par la Loi du 2 juillet 1996 et reconnue d'utilité publique par le décret du 18 avril 1997, la Fondation du Patrimoine, organisme privé indépendant agissant sans but lucratif, a pour mission de promouvoir la connaissance, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine national, prioritairement en faveur du patrimoine non protégé par l'État au titre des Monuments Historiques et considéré « de proximité ».

La Fondation du Patrimoine veille, dans l'accomplissement de ses missions, à mobiliser les énergies privées (entreprises, associations, particuliers) susceptibles de s'investir en faveur de la cause de la préservation du patrimoine et travaille en étroit partenariat avec les collectivités territoriales et les services de l'État.

Par son action en faveur des maîtres d'ouvrages publics, associatifs et privés, elle s'inscrit au service du développement local durable, en soutenant la création d'emplois ainsi que la formation et l'insertion professionnelle des jeunes, et en favorisant la transmission des savoir-faire traditionnels.

Pour accompagner les maîtres d'ouvrages dans la réalisation de leurs projets de restauration patrimoniale, la Fondation du Patrimoine (FdP) dispose de moyens d'interventions incitatifs :

- la mise en place d'une collecte de dons permettant de mobiliser les mécénats populaires et d'entreprise pour la réalisation de projets publics et associatifs, voire privés sous conditions ; les dons collectés étant déductibles des impôts grâce aux Reçus Fiscaux édités en rapport.
- **l'attribution d'un « Label », régi par l'article L143-2 du code du patrimoine ainsi que par les articles 156-1-3<sup>e</sup> et 156-II-1<sup>e</sup> ter du Code Général des Impôts\*** qui permettent aux propriétaires de défiscaliser certains travaux de rénovation sur des immeubles labellisés Fondation du patrimoine et **destiné exclusivement aux propriétaires privés.**

*\* Instruction fiscale du Ministère de l'action et des comptes publics : BOI-RFPI-SPEC-30.*

Pour être éligible à une demande de « Label » auprès de la Fondation du Patrimoine, le propriétaire privé doit respecter les principales conditions suivantes :

- **Régime de propriété autorisé :** personne physique assujettie à l'Impôt sur le Revenu (IRPP), société transparente à caractère familial (de type SCI, GFR, GFA), indivisions et copropriétés mais sous certaines conditions.
- **Type d'immeuble éligible :** immeuble situé dans le périmètre ORT de la ville de Condom (cf. annexe 1), présentant un intérêt patrimonial, non-protégé au titre des Monuments Historiques, visible depuis la voie publique ou accessible au public.
- **Affectation éligible de l'immeuble :** immeuble non productif de revenus (résidence principale, secondaire, sans affectation).
- **Nature des travaux éligibles au Label :** les travaux projetés doivent concerner la conservation extérieure du bâti (toiture (*charpente, couverture, zinguerie*), maçonnerie (*dont ravalement des façades*), menuiserie, peinture, ferronnerie, honoraires d'architecte en rapport avec les travaux à labelliser...) et être de qualité afin de sauvegarder le bâtiment dans ses caractéristiques patrimoniales d'origine ; ces travaux doivent recevoir préalablement l'avis technique conforme de l'Architecte des Bâtiments de France du Gers au titre d'une demande de « Label FdP ». Les travaux ne doivent en aucun cas commencer avant l'attribution officielle du « Label » par la Fondation du Patrimoine.
- **Régime Fiscal du dispositif Label :** Le « Label » est octroyé pour 5 ans et le propriétaire privé labellisé déduit chaque année les travaux payés au titre de cette même année :

de son revenu global imposable si l'immeuble ne produit pas de revenus :

- 50 % du montant des travaux TTC labellisés,
- 100 % du montant pour des travaux TTC labellisés ayant obtenu au moins 20 % de subventions. Le montant défiscalisable est calculé net de subventions. Les subventions permettant d'atteindre le seuil de 20% déclenchant la déduction de 100% des travaux réalisés, **doivent transiter par la Fondation du patrimoine et être versées par cette dernière.**

#### **Complémentarité entre la présente convention et le plan d'embellissement de Condom**

Consciente du caractère exceptionnel de son patrimoine, la Ville de Condom soutient par conséquent les acteurs qui contribuent à la protection, à la valorisation et à la transmission du patrimoine.

En application du règlement de l'opération d'embellissement de la ville de Condom et dans la continuité des

actions de renouvellement urbain menées par la Ville de Condom, une subvention municipale en faveur de la rénovation des façades et d'éléments d'architecture est mise en place.

Cette aide municipale s'applique aux immeubles en fonction de critères définis (localisation, état sanitaire, aspect esthétique, valeur patrimoniale). Les façades identifiées dans ce programme pourront bénéficier d'au moins 20% de subventions dans la limite d'un montant de travaux inférieur ou égal à 40 000€. Dans ce cas-là, ceci permettra au propriétaire une défiscalisation de 100% du montant des travaux. Le règlement ainsi que le plan des secteurs concernés par le programme sont annexés à cette convention (cf. annexe 2).

***Ceci étant exposé, les parties susvisées ont décidé ce qui suit :***

#### **Article 1 : Obligations de la Fondation du patrimoine**

La Fondation du Patrimoine, par l'intermédiaire de ses Délégations Départementale Gers et Régionale Occitanie-Pyrénées, s'engage à instruire les demandes de « Label FdP », déposées complètes par les propriétaires privés de bâtiments situés dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la ville de Condom, périmètre dans lequel sera mis en place conjointement au règlement de l'opération d'embellissement une Opération OPAH RU. Le périmètre ORT dans lequel cette convention est applicable est annexé au présent document (cf. annexe 1). Conformément à sa procédure d'instruction départementale et régionale (voire nationale si nécessaire), la Fondation du patrimoine pourra octroyer ou non le Label selon que les conditions techniques, administratives et financières inhérentes au dispositif « Label FdP » sont respectées dans le dossier de demande. La faculté d'octroyer le Label est à la seule discrétion de la Fondation du Patrimoine, qui s'engage à notifier officiellement et par écrit à tout propriétaire privé demandeur ainsi qu'à la ville de Condom pour information, sa décision positive ou négative issue de l'instruction dudit dossier de demande de « Label ».

En cas d'octroi, la Fondation du Patrimoine s'engage à :

- Accompagner au titre du dispositif « Label FdP » les propriétaires privés concernés lors de la réalisation de leurs travaux labellisés ;
- Verser la subvention préalable et obligatoire du 2% minimum des travaux TTC labellisés dès que ces derniers sont terminés sous réserve :
  - que le propriétaire privé adresse des photographies après travaux et la copie des factures conformes et certifiées acquittées par les entreprises,
  - que l'Architecte des Bâtiments de France du Gers et/ou le Délégué Départemental Gers de la Fondation du Patrimoine prononce(nt) une attestation totale de conformité des travaux effectués.En cas d'absence de conformité ou de conformité partielle, la Fondation du Patrimoine appliquera logiquement les procédures correspondantes au niveau administratif et financier, conformément au dispositif national du « Label FdP ».



- Tenir à la disposition de la commune de Condom, tous les justificatifs comptables rendant compte de l'utilisation des versements effectués par ses soins au titre de ce présent partenariat ;
- Mentionner l'aide financière de la ville de Condom, dans tous ses actes et documents de communication concernant ce partenariat ;
- Participer au comité de pilotage de cette opération patrimoniale municipale.

## **Article 2 : Obligations de la Ville de Condom**

La restauration de façade(s) d'un immeuble situé dans le périmètre ORT de la ville de Condom pourra faire l'objet d'une demande de « Label » auprès de la Fondation du Patrimoine ; sa potentielle labellisation sera conditionnée au respect de conditions techniques, administratives et financières inhérentes au dispositif « Label » géré par la Fondation du Patrimoine.

Au niveau financier, la mobilisation préalable et obligatoire d'une subvention d'au moins 2% du total des travaux à labelliser est indispensable pour valider le processus de labellisation dudit dossier de demande. En conséquence, la ville de Condom s'engage à apporter son soutien financier aux dossiers éligibles de demandes de Labels, situés dans le périmètre ORT de la ville de Condom, qui seraient dans l'attente du financement de leur subvention préalable et obligatoire d'au moins 2% des travaux éligibles TTC à labelliser.

- Hors secteurs identifiés au règlement de l'opération d'embellissement des façades, les 2% mobilisables par la commune de Condom font l'objet d'un plafond s'élevant à 800€, soit ne pourront être défiscalisés à 50%, des travaux d'un montant supérieur à 40 000 €.
- Dans les périmètres du règlement de l'opération d'embellissement des façades de la ville de Condom, la commune s'engage à apporter son soutien financier à hauteur de 40%. Ces 40% d'aides font l'objet, quant à eux, d'un plafond s'élevant à 8 000€, soit pourront être défiscalisés à 100%, des travaux d'un montant inférieur ou égal à 40 000€ et à 50%, des travaux d'un montant inférieur ou égal à 400 000€.

La ville de Condom versera la quote-part équivalent à 2 % du montant des travaux façades TTC à la Fondation du Patrimoine en accord et sur appel de fonds de cette dernière via sa Délégation Régionale Occitanie-Pyrénées. Cette participation communale sera déduite de la subvention allouée au porteur de projet au titre du dispositif communal d'aide à la Restauration des Façades.

Dans le cadre de sa campagne de communication relative au « programme de subvention municipale pour la rénovation des façades et éléments architecturaux, la ville de Condom s'engage à promouvoir les actions et missions de la Fondation du patrimoine dans les documents de communication afférents à cette campagne.

### **Article 3 : Modalités de versement de la subvention communale**

Après réception d'une notification écrite de la ville de Condom s'engageant au financement de la subvention préalable et obligatoire d'au moins 2% des travaux éligibles TTC à labelliser, la Fondation du Patrimoine pourra ensuite labelliser officiellement le dossier de demande concerné puis adresser à la commune de Condom une copie de la Décision d'Octroi de Label (DOL).

Sachant que la Fondation du patrimoine détient l'obligation comptable annuelle de disposer de la subvention obligatoire d'au moins 2% des travaux labellisés sur son compte bancaire régional, le versement financier des subventions concernées par la ville de Condom interviendra sur appel de fonds de la Délégation Régionale Occitanie-Pyrénées de la Fondation du Patrimoine soit par dossier labellisé, soit en un seul versement total des subventions attribuées annuellement au titre de ce présent partenariat.

**Non réalisation de l'objet de la subvention :** Il est précisé qu'en cas de non-conformité des travaux ou de résiliation du dossier d'un immeuble labellisé, la Fondation du patrimoine en informera la ville de Condom et restituera ladite avance de 2% à la commune. En cas de réalisation partielle, le montant remboursé à la Ville de Condom sera calculé au prorata de la réalisation de l'objet de la subvention.

### **Article 4 : Durée**

Cette présente convention peut faire l'objet de deux renouvellements annuels par tacite reconduction, elle arrivera à terme fin 2026. Chaque partie pourra adresser par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) son intention de ne pas reconduire la convention par notification dans les trois mois précédents la date anniversaire de la signature.

### **Article 5 : Modalités d'exécution**

Le non-respect des engagements consignés dans cette convention est susceptible d'entraîner la résiliation de celle-ci conformément aux dispositions de l'article 8 ci-après.

### **Article 6 : Modification**

La présente convention ne pourra être modifiée que par avenant ayant reçu l'accord des deux parties.

### **Article 7 : Responsabilité**

Les responsabilités respectives de la ville de Condom et de la Fondation du Patrimoine ne pourraient être engagées pour tout accident ou sinistre ou litige intervenant dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération qui fait l'objet de la présente convention de partenariat.

### **Article 8 : Résiliation**



En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs prévus par la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de respecter ses engagements.

**Article 9 : Règlement des litiges**

Tout litige survenant dans la mise en œuvre de la présente convention sera, à défaut d'accord amiable entre les parties, soumis à la juridiction territorialement compétente.

Fait à Condom le 22/01/2024, en deux exemplaires originaux

**Pour la ville de Condom**

**Pour la Fondation du Patrimoine**

**Monsieur le Maire**

Jean-François ROUSSE



**La Déléguée Régionale Occitanie-Pyrénées**

Anne-Marie LEROY

**Le Délégué Départemental Gers**

Laurent LAMEILLE