

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 27 novembre 2023**  
~~~~~

MISE EN PLACE DU PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG)
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2024-2026
SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 27 novembre 2023 à 17h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 16 novembre 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Gregory BRO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Christine DEBEAUCE à Mme Martine LABEUR, M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Béatrice FERNANDO à M. Olivier SERVEL, M. Pascal DELIEUZE à Mme Jocelyne KUZNIAK, M. Henry MARTINEZ à Mme Roxane MARC, Mme Christine SANCHEZ à Mme Chantal DUMAS, M. Yves GUIRAUD à M. Thibaut BARRAL, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC.

Excusés

M. Jean-Marc ISURE.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code de la construction et de l'habitation, en particulier ses articles le 301-1 et suivants, L 321-1 et suivants, R.321-1 et suivants et R. 327-1 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DCRL-0518 en date du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH), en particulier sa compétence relative à la politique du logement comprenant l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ;

VU ensemble les délibérations du conseil communautaire n°1514 du 10 juillet 2017 et n°3252 du 10 juillet 2023 relatives à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2017-2023 et à sa prorogation ;

VU la circulaire n° 2002-68/UHC/IIUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

CONSIDERANT que dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la CCVH a décidé de mettre en place des actions visant à améliorer le parc privé de logements sur son territoire,

CONSIDERANT que la CCVH s'est engagée depuis 30 ans dans différents programmes visant l'amélioration de l'habitat,

CONSIDERANT que la dernière opération menée sur la période 2018-2023 et qui s'est achevée en juillet 2023, le Programme d'Intérêt Général dénommé « Renovissime », a contribué à la réhabilitation de 474 logements générant 10 958 077 € de travaux subventionnés à hauteur de 5 781 459 € (dont 4 333 835 € de l'ANAH, 789 096 € du département et 658 528 € de la Communauté de communes),

CONSIDERANT que l'évaluation de ce dispositif a mis en avant la dynamique territoriale encouragée par le PIG grâce à l'atteinte satisfaisante des objectifs fixés,

CONSIDERANT que malgré ces résultats encourageants, certains phénomènes négatifs du contexte immobilier restent présents sur le territoire, notamment par la présence persistante d'un parc de logements vacants dégradés, de situations d'insalubrité plus concentrées sur certains centres anciens, d'une pénurie de l'offre locative, des besoins importants en matière de rénovation thermique et la nécessaire amélioration des conditions d'accessibilité des logements des personnes âgées et handicapées,

CONSIDERANT que ces problématiques mises en évidence conduisent à maintenir la présence d'un dispositif incitatif par la mise en place d'un Projet d'Intérêt Général d'une durée de 3 ans (2024-2026) ayant comme enjeux :

- ✓ Lutter contre l'habitat insalubre et indigne,
- ✓ Traiter et augmenter la fonctionnalité des centres anciens,
- ✓ Répondre aux attentes sociales en termes d'habitabilité,
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique,
- ✓ Adapter les logements aux besoins des personnes, pour améliorer leur autonomie,
- ✓ Concourir à une gestion durable des ressources,
- ✓ Développer l'offre sociale des logements.

CONSIDERANT que la mise en place de ce programme nécessite la signature d'un protocole d'accord par les différents financeurs associés : le délégataire des aides à la pierre de l'ANAH (Conseil départemental), le Conseil départemental, la Communauté de communes et la Caf de l'Hérault,

CONSIDERANT que la participation de la Caf de l'Hérault est nouvelle dans ce PIG ; elle se formalise par la conclusion d'une convention d'habilitation et de partenariat relatif au traitement de la non décence des logements entre la Caf de l'Hérault et la communauté de communes, annexée à la convention du PIG. Cet accord fixe un objectif annuel de 25 signalements traités par an, soit 75 au total,

CONSIDERANT qu'au travers de la convention du PIG, les partenaires s'engagent à financer les aides qui seront accordées aux propriétaires de logements pour l'atteinte des objectifs quantitatifs suivants sur une période de trois ans :

- Le traitement de 51 logements locatifs ;
- Le traitement de 270 logements occupés par leurs propriétaires ;

CONSIDERANT que les partenaires s'engagent ainsi à mobiliser les moyens financiers concernant les aides aux travaux comme présentés en annexe,

CONSIDERANT que les partenaires s'engagent ainsi à mobiliser les moyens financiers concernant l'ingénierie TTC comme présentés en annexe,

CONSIDERANT que la Communauté de communes participerait annuellement à hauteur de 179 916 € pour un montant total sur la durée de la convention, soit trois ans, de 539 748€,

CONSIDERANT que la convention prendra effet à compter de la notification du marché de suivi animation conclu avec un prestataire,

CONSIDERANT qu'en fonction des évolutions réglementaires et légales de l'Anah, le maître d'ouvrage pourra être amené à adapter les contenus de la présente convention par voie d'avenant,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés

- d'approuver les termes du protocole d'accord du Programme d'Intérêt Général 2024-2026 ci-annexé à conclure entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le conseil départemental de l'Hérault et la Caf de l'Hérault,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole d'accord,
- d'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État
N° 3345

Publication le 28/11/2023

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 28/11/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20231127-14736-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

Mise en place du programme d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat 2024-2026
Signature du protocole d'accord

Aides aux travaux : les partenaires s'engagent ainsi à mobiliser les moyens financiers suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Délégataire ANAH	1 400 443 €	1 400 443 €	1 400 443 €	4 201 329€
Conseil départemental	301 940 €	301 940 €	301 940 €	905 820 €
CC Vallée de l'Hérault	130 000 €	130 000 €	130 000 €	390 000 €
Total	1 832 383 €	1 832 383 €	1 832 383 €	5 497 149 €

Ingénierie : les partenaires s'engagent ainsi à mobiliser les moyens financiers en TTC suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Délégataire ANAH	82 580 €	82 580 €	82 580 €	247 740 €
Conseil départemental	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
CC Vallée de l'Hérault	49 916 €	49 916 €	49 916 €	149 748€
Caf de l'Hérault	3 750 €	3 750 €	3 750 €	11 250 €
Total	156 246 €	156 246 €	156 246 €	468 738 €



DEPARTEMENT DE L'HERAULT



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DE L'HERAULT



PIG III DE LA VALLEE DE L'HERAULT

2024-2026

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président Monsieur Jean François SOTO dûment habilité par délibération n° XX du 27 novembre 2023

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Kléber MESQUIDA, Président du Conseil départemental de l'Hérault en vertu de la convention de délégation signée le 25 mai 2018

et 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 Kléber MESQUIDA, Président du Conseil départemental de l'Hérault en vertu de la convention de délégation signée le 25 mai 2018 et dénommée ci-après « Anah »

le Conseil Départemental de l'Hérault, représenté par Kléber Mesquida , Président du Conseil Départemental,

la CAF de l'Hérault, représentée par Thiery MATHIEU, Directeur de la CAF de l'Hérault

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1 (PIG), 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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le département de l'Hérault et la Préfecture de l'Hérault en mars 2017.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le 10 juillet 2023 et prorogé par délibération n° 3252 du conseil communautaire en date du 10 juillet 2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par Délibération du Conseil départemental de l'Hérault le 16 novembre 2020,

Vu le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2025 adopté le 15 novembre 2022,

Vu la convention de délégation de compétence du 25/05/2018 conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault, et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 25/05/2018 pour une durée de six ans conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault, délégataire des aides à la pierre et l'Anah,

Vu l'avis du conseil communautaire du 27 novembre 2023 portant lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat,

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 commune de Gignac, la commune de Saint André de Sangonis, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, la Région Occitanie, le Département de l'Hérault, la caisse des dépôts Banque des territoires, l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et l'Etat le 12 janvier 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 novembre 2023, 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 03/10/2023,

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

Vu la délibération du Conseil départemental de l'Hérault, délégataire de l'Anah, en date du 13/12/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	6
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	13
1.1. Dénomination de l'opération	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention	13
<u>Article 2 – Enjeux de l'opération</u>	14
<u>Article 3 – Description du dispositif et objectifs de l'opération</u>	14
3.1. Volet immobilier	14
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15
3.3. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	17
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	18
3.5. Volet social	18
3.6. Volet patrimonial et environnemental	19
3.7. Volet économique et développement territorial	19
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	20
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	20
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH	20
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	22
5.1. Financements de l'Anah	22
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	22
5.3. Financements des autres partenaires.....	23
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	24
6.1. Pilotage de l'opération	24
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	25
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	25
<u>Article 7 - Communication</u>	26
<u>Article 8 - Prise d'effet de la convention, durée de la convention</u>	27
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	27
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u>	28

Annexe 1 : Convention d'habilitation et de partenariat d'un organisme public pour la réalisation de diagnostic vérifiant les critères de décence du logement entre la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et la CAF de l'Hérault

Annexe 2 : Périmètres renforcés d'intervention financière de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

Préambule

Territoire rural sous influence de l'aire métropolitaine de Montpellier située à 20km de sa ville centre, la Vallée de l'Hérault comporte un peu plus de 42 000 habitants, 28 communes. La Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) est un territoire d'interface entre urbanité et ruralité soumis à une forte pression démographique depuis 20 ans avec une des plus fortes croissances démographiques de l'Hérault (augmentation annuelle moyenne d'un peu plus de 2% depuis 2013). Le paysage urbain s'est quelque peu modifié ces dernières années, en préservant un paysage naturel exceptionnel classé Grand Site de France, les gorges de l'Hérault.

Sa situation stratégique à proximité directe de la métropole montpelliéraine et au croisement de deux axes structurants que constituent l'A75 et l'A750 explique la croissance démographique soutenue connue depuis le début des années 1980.

Son territoire est maillé par plusieurs bourgs centres (Gignac, Saint André de Sangonis, Aniane et Montarnaud) qui en constituent son armature urbaine et qui concentrent une offre de services pour la population des communes avoisinantes. Autour de ces bourgs, s'étend un réseau villageois, réparti assez équitablement sur le territoire et qui se caractérise par la taille de ses communes.

Afin de maîtriser les effets de ce développement, le projet de territoire intercommunal se veut un outil prospectif destiné à dégager une vision partagée du développement du territoire, il s'articule autour de quatre orientations :

- ✧ Bâtir une économie attractive, innovante et créatrice d'emplois
- ✧ Préserver un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré
- ✧ Proposer des services de proximité accessible à tous
- ✧ Accompagner chacun dans le développement de valeurs humanistes.

Le 12 janvier 2023, une convention ORT entre la communauté de communes et les villes de Gignac et Saint André de Sangonis a été signée, visant un plan d'actions de revitalisation des cœurs de ces communes centrales du territoire. Plusieurs plans d'actions sont visés, de l'implantation de commerces et services dans les cœurs de ville, à la requalification des espaces publics plus propices à la rencontre, en traitant l'habitat dégradé et en promouvant l'habitat de qualité.

A l'échelle du bassin de vie, la politique intercommunale du logement doit s'inscrire au sein du projet d'aménagement territorial porté par le SCOT Cœur d'Hérault dont les orientations sont les suivantes :

- ✧ Conforter une armature urbaine et les composantes porteuses de bien être territorial
- ✧ Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
- ✧ Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale
- ✧ Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault s'est dotée de la compétence Politique du logement dès 2008 lui permettant la mise en place et le pilotage d'un Programme Local de l'Habitat reconduit en 2017. Un troisième PLH est en cours d'étude et devrait entrer en vigueur en 2025. Cet engagement volontaire marque une ambition de conduire une politique publique en faveur de l'accès au logement et du développement cohérent de l'habitat sur son territoire.

Les objectifs du futur PLH sont les suivants :

- ✧ Conforter et structurer la production à l'échelle du territoire : objectif de production de 2 000 logements sur la durée du PLH
- ✧ Diversifier l'offre de logements : objectif de 500 logements sur la durée du PLH
- ✧ Requalifier le parc ancien et lutter contre la paupérisation des centres villages
- ✧ Répondre aux besoins des ménages en difficulté et des publics spécifiques.

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a connu depuis plus de vingt ans des opérations successives d'amélioration de l'habitat. Il s'agissait de dispositifs incitatifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général) permettant d'assurer l'accompagnement technique et financier (sous forme d'aides à la pierre) des projets de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage privée.

Nous citerons à ce titre les quatre opérations suivantes :

- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Gorges et Vallée de l'Hérault** : OPAH de 1989 à 1991 sur 12 communes de la Vallée de l'Hérault et du Clermontais et qui a permis de traiter 217 logements privés.
- **Le Programme d'Intérêt Général Gorges et Vallée de l'Hérault** : PIG de 1992 à 1993 sur le même territoire et qui a initié la réhabilitation de 33 logements privés.
- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Moyenne Vallée de l'Hérault** : OPAH de 1999 à 2002 sur un territoire du Syndicat de la Moyenne Vallée de l'Hérault et qui a permis de traiter 468 logements privés.
- **Le Programme d'Intérêt Général de la Vallée de l'Hérault** : deux opérations se sont succédées de 2012 à 2023 sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault soit 28 communes. Pour permettre la reconduction du programme sur la période 2018-2023, une interruption de 6 mois a été nécessaire permettant de définir les modalités d'application du nouveau PIG. Au total, 824 logements (cf détail de chaque opération § « rappel du bilan du précédent PIG ») ont par ces dispositifs fait l'objet de travaux de réhabilitation.

Rappel du bilan du précédent PIG

Le PIG 2018-2023 a été conduit dans la continuité du précédent initié en 2012. Sur la base de l'étude pré opérationnelle réalisée en 2012, le programme a été reconduit dans les mêmes orientations tant en termes de périmètres d'action que d'objectifs de réalisation.

Car bien que les résultats du premier PIG aient été tout à fait satisfaisants, l'amélioration du parc privé ancien reste un enjeu majeur du territoire.

Le premier PIG a permis la réhabilitation de 370 logements sur 5 ans.

Durant le second programme 2018-2023, ce sont 474 logements réhabilités, soit 85% des objectifs fixés. Ces logements, dont 90% appartiennent aux propriétaires occupants et 10% aux bailleurs ayant conventionnés leurs logements, ont généré près de 11 000 000 € de travaux, subventionnés à hauteur de 5 781 459 € dont 4 333 835 € de l'ANAH, 789 096 € du Département, 658 528 € de la CCVH, 213 500 € de la Région, 25 710 € de la Fondation Abbé Pierre et 340 287€ de la CARSAT.

(Données opérateur URBANIS)

Selon les priorités de l'Anah, les logements des propriétaires occupants rénovés se répartissent comme suit : 68% relèvent de la rénovation thermique, 28% de l'amélioration de l'autonomie, 39 % des travaux lourds et 1% des autres travaux. Les propriétaires bailleurs ont davantage privilégié les travaux lourds : 5.8% de logements relèvent de cette priorité. Les logements moyennement dégradés s'élèvent à 3% des logements, la rénovation thermique 1%.

49 logements sur 396, soit 15% des logements, ont été réalisés dans les centres anciens repérés dans la cadre des secteurs majorés.

Malgré ces résultats encourageants et face à des enjeux de réinvestissement urbain de plus en plus marqués, le parc de logements privés du territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault reste empreint de certains dysfonctionnements :

- **Des phénomènes de paupérisation, des centres de villages, persistants, croisant la présence d'habitat insalubre et un taux de pauvreté de la population de 15%**

Le PIG 2018-2023 a permis la réhabilitation de 44 logements considérés indignes ou très dégradés le plus souvent détenus par des propriétaires bailleurs. Malgré cela, la question de l'insalubrité des logements reste importante.

En effet, pour l'ensemble du territoire, FILOCOM donne une estimation de 1527 logements présumés indignes en 2017 (soit 9% des résidences principales, 2020).

26,8 % des résidences principales de l'EPCI ont été construites avant 1915 (Filocom 2017). Cette proportion de logements anciens importante, laisse à penser à une nécessité de travaux de réhabilitation ou d'entretien. Dans certaines communes-centre, dont Gignac, il a pu être constaté ces dernières années un net recul du parc privé potentiellement indigne (-9.9%) qui pourrait s'expliquer par un marché immobilier dans l'ancien plus fort notamment face à la raréfaction ou à l'inflation importante des terrains à bâtir.

Toutefois, dans les communes les plus rurales, la nécessité de réinvestir le parc ancien demeure notamment, car occupé par des propriétaires très modestes (30.7% des propriétaires occupants au sens de l'Anah) ou des locataires éligibles au logement très social (48.5% des locataires sur le territoire de la CCVH dont le revenu est inférieur au plafond HLM, FiloSofi 2021).

Plus précisément sur les conditions d'inconfort des logements liés à la précarité énergétique, les passoires thermiques représentent un tiers des logements construits avant 1946. Au vu des conditions réglementaires interdisant la location de certaines catégories de logements à partir de 2025, la réhabilitation de ces logements sera incontournable.

Depuis 2019, la communauté de communes coordonne le comité local de l'habitat dégradé, instance partenariale regroupant l'ensemble des acteurs locaux concernés par le mal logement : ARS, CAF, travailleurs sociaux, associations locales d'aide au logement ou à l'hébergement d'urgence, ADIL...

Chaque année, ce sont en moyenne 80 signalements gérés dont une vingtaine de signalements nouveaux pris en charge. Pour l'année 2022, 16% des cas suivis ont fait l'objet d'une clôture en raison de travaux réalisés dans le logement permettant ainsi la sortie d'indignité.

Force est de constater toutefois que le nombre de logements signalés tombent dans une simple veille de repérage suite au départ des locataires (plus d'un tiers des signalements).

- **Un parc de biens et de logements vacants non négligeable mais difficilement mobilisable**

Les phénomènes de vacance ont pour origine des raisons très diverses, par exemple :

- **La vacance dite conjoncturelle** concerne 35% (soit 591 logements) du parc vacant. Elle correspond aux logements vacants depuis moins d'un an. Les biens concernés sont soit en cours d'achèvement, soit en attente d'occupation, soit à la vente ou à la location.

- **La vacance structurelle** représente 45% du parc vacant. 544 logements sont vacants depuis plus de 4 ans et 255 vacants depuis plus de 10 ans.

Ce parc vacant est concentré à 46% sur les communes de Gignac, Saint André de Sangonis, Aniane et Saint Pargoire. La commune de Saint Jean de Fos présente également un parc important vacant de plus de 4 ans (une cinquantaine de logements).

Ce type de vacance touche des biens ne pouvant être remis aisément sur le marché de la location ou de la vente pour des raisons :

- techniques liées à leur état de dégradation : les travaux de remise aux normes d'habitabilité s'apparentent à de la reconstruction ou de la restructuration lourde

- juridiques en raison de régimes de propriété complexes (biens en succession ou en indivision ne disposant pas de propriétaires capables d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet de réhabilitation ou d'effectuer la mutation)
- ou par défaut de stratégie du propriétaire (vacance affective). La mobilisation de ce parc est particulièrement délicate et les leviers financiers et fiscaux des dispositifs d'amélioration de l'habitat ne sont pas toujours efficaces face à ces blocages d'ordre psychologique.

D'après l'INSEE, 1308 logements sont estimés vacants au 1^{er} janvier 2023. Depuis les années 2000, le taux augmente (env 9% du parc de résidences principales).

Cependant, la donnée LOVAC dont dispose la collectivité depuis 2020 est plus précise car elle recense uniquement les biens vacants de plus de deux ans. LOVAC estime 573 logements inoccupés dont la remise sur le marché immobilier interroge.

La part des logements vacants de moins de deux ans ne représente pas une problématique à laquelle le PIG répond forcément : ce marché immobilier offre une disponibilité permettant de répondre à la mobilité résidentielle.

C'est la vacance structurelle qui intéresse et peut être plus en lien avec l'opération programmée. Car les propriétaires de biens en mauvais état dont les travaux de remise en état rendent difficile toute rentabilité locative peuvent être réticents à louer ces logements. Ces logements constituent le cœur de cible des actions de reconquête de la vacance et du réinvestissement des centres anciens.

La communauté de communes a par ailleurs mis en place depuis 2017 la taxe locative sur les logements vacants. Dès la deuxième année, une forte récession du nombre de locaux taxés a pu être constatée, les propriétaires ayant fait les démarches pour mettre à jour leurs déclarations fiscales (-27% entre 2018 et 2019). Depuis 2019, le taux global reste relativement stable accusant des baisses sur les communes de Montpeyroux, Tressan et Montarnaud (moins 40 logements sur ces seules communes) et une augmentation significative pour les communes d'Aniane et Gignac.

La communauté de communes a donc souhaité à partir de 2021 mener une prospection plus fine de la vacance résidentielle sur son territoire. Deux communes du territoire ont pu faire l'objet de ce repérage. La communauté de communes a affiné sa méthodologie. Seuls des périmètres restreints aux centres anciens ont été investigués ; la vacance présente au-delà de ces périmètres s'apparentant plus à de la vacance frictionnelle et donc une remise plus certaine sur le marché de ces logements sur un court terme.

Les enseignements tirés de ces deux campagnes d'étude ont permis de mettre en avant un taux relativement faible de logements réellement vacants (ratio moyen de 1 pour 12 entre logements repérés et données INSEE et de 1 pour 3 entre logements repérés et données LOVAC). De plus, la difficulté de contact avec les propriétaires reste problématique (entre 30 à 50% des logements repérés).

Une telle démarche induit une mobilisation sur le long terme avec un relais incontournable de la municipalité qui sera la plus à même de mener des actions coercitives sur certains îlots dégradés repérés.

Toutefois, cette action a pu démontrer l'intérêt d'engager une démarche « d'aller vers » pour une meilleure compréhension des logiques patrimoniales et une incitation plus forte à mobiliser ce parc de logements et ainsi ne pas s'en tenir à de simples moyens de communication sur les aides mobilisables.

- **Un marché immobilier relativement tendu, marqué par une pénurie d'offre locative**

Depuis les années 2010, la tension sur le marché immobilier se ressent, le secteur locatif étant le plus touché.

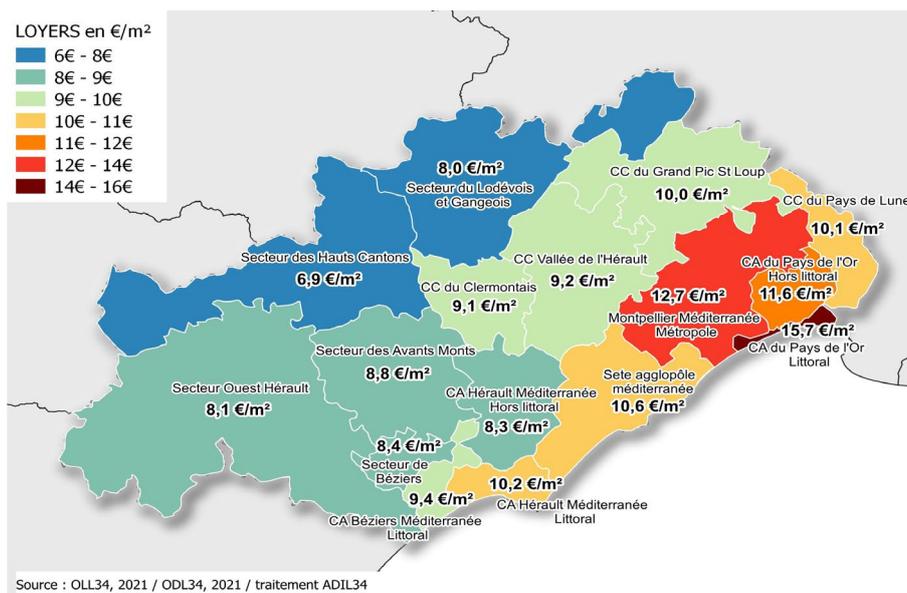
Sur les 16 969 résidences principales (Insee 2020), 27% constituent le parc locatif. Le taux d'équipement du parc public social est de 4%.

L'offre de logements à la location montre une insuffisance globale des biens à la relocation sur le territoire mais également la disparité géographique de l'offre. En effet, plus de la moitié des offres se concentre sur les communes les plus « urbaines » (Gignac, Aniane, Saint André de Sangonis et Montarnaud).

Ces offres concernent majoritairement des biens dans l'ancien ou le bâti individuel des années 70 / 80. Les « segments manquants » de l'offre à la relocation concernent notamment les petits logements en centres anciens (du studio au type 2) ainsi que la maison de ville. 60% des demandes d'un logement social sont pour un logement de type 2 ou 3. Cette situation a un impact sur le loyer des logements, comme le montre le tableau suivant :

TYPOLOGIE DE LOGEMENT	SURFACE HABITABLE MOYENNE (en m ²)	Montant loyer
		Moyenne €/m ²
Appartement - T2	47	10,0 €
Appartement - T3	64	9,6 €
Appartement - T4et+	ns	ns
Maison	92	8,9 €
Total	79	9,2 €

Source ADIL, observatoire des loyers 2021



Les ménages les plus modestes accèdent difficilement au logement social en raison d'une offre insuffisante ; la tension du parc social est une des plus haute du département : 12 (demandes/mutations, source ADIL 2020).

▪ **Une part importante de ménages âgés**

Si la population reste à dominante jeune, une tendance au vieillissement se constate entre 2008 et 2018 : la classe d'âge des 60 à 74 ans augmente de 2.7 points passant à 16% de la population globale.

Les indicateurs sur le taux de pauvreté de la population montrent que les 75 ans et plus sont autant touchés que les plus de 30 ans, soit 15% de la population.

Selon le contrat local de santé du Pays Cœur d'Hérault, la part des retraités à risque de fragilité (facteurs de risques liés à l'âge et aux ressources) est de 49% des retraités de plus de 55 ans.

20% des plus de 75 ans vivant à domicile bénéficient d'une aide financière pour un maintien à domicile malgré une perte d'autonomie (APA).

95% des plus de 65 ans de la Vallée de l'Hérault vivent à domicile, seuls 4.8% sont hébergés en établissement. Huit établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont présents, ce qui représente 102 places d'hébergement permanents.

Le besoin de logements adaptés à un parcours résidentiel des séniors offrant des alternatives intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD devient plus prégnant. Cependant, la production de ce type de logements ne permettra une offre satisfaisante en termes de volume que dans plusieurs années. Dans cette attente, le maintien à domicile reste la seule solution pour des séniors souhaitant rester indépendants.

La part des jeunes ménages (moins de 25 ans) en début de trajectoire résidentielle constitue un faible pourcentage des situations de logements indignes : seulement 3% pour la CCVH (contre 4,7% pour le reste du département). A contrario, la part de la population âgée (plus de 60 ans) est particulièrement significative : 41% pour la CCVH contre 37% pour le département.

- **Une part importante des besoins en matière de rénovation thermique**

Face au contexte économique actuel, les ménages peinent à faire face aux charges de leur logement liées à l'énergie. La rénovation énergétique de logements occupés par des foyers à revenus modestes devient essentielle.

Deux données importantes du parc montrent bien l'opportunité du besoin :

- 26% du parc privé des résidences principales ont été achevés avant 1919, soit 11 points de plus que la moyenne départementale. 91% des résidences principales privées sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, soit 15 441 logements,
- Plus de 150 ménages ont présenté une demande au FSL fluide électricité gaz en 2021.

- **Une identité architecturale et patrimoniale à valoriser**

L'ensemble des centres bourgs se caractérise par un habitat ancien à forte identité rurale (parcellaire, annexes agricoles, structuration des espaces publics...) dont la réhabilitation nécessite une attention particulière.

La plupart des communes possède un patrimoine architectural et urbain diversifié et remarquable : Abbaye d'Aniane, hôtels particuliers à Gignac, trame ancienne de Saint Pargoire, circulade du Pouget...

Ce potentiel constitue un fondement de l'identité et de l'attractivité des communes qui mérite d'être valorisé dans une optique de développement local et d'amélioration du cadre de vie.

Ainsi il est apparu la nécessité :

- ✓ d'apporter des réponses en matière de lutte contre l'habitat indigne et plus globalement de résorption d'îlots ou de secteurs fortement dégradés concentrés sur certains centres anciens. Il est essentiel de pouvoir apporter une réponse cohérente aussi bien pour des propriétaires bailleurs (parc inconfortable de propriétaires peu scrupuleux ou dans l'incapacité d'effectuer les travaux de remise aux normes nécessaires) que pour des propriétaires occupants (principalement des personnes âgées aux revenus modestes ou très modestes vivant dans un parc ancien obsolète et inadapté) ;
- ✓ d'améliorer la performance énergétique des logements ;
- ✓ d'améliorer les conditions d'accessibilité des personnes âgées et/ou handicapées ;

- ✓ de produire des logements à loyer modéré afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages ou des ménages les plus fragiles. Il s'agira ici d'avoir un dispositif financier suffisamment incitatif pour permettre aux propriétaires de produire du logement de taille moyenne à loyer maîtrisé en centre ancien ;
- ✓ de permettre la mobilisation du parc vacant, notamment destiné au renouvellement et à la création d'une offre locative nouvelle, en tenant compte de différents facteurs : des problèmes d'inhabitabilité, de vacance affective, d'une nécessité de changement d'usage...;
- ✓ de tenir compte des phénomènes de dégradation ou de désaffectation du parc immobilier se manifestant de manière différente selon les secteurs : des phénomènes diffus d'inconfort et de désaffectation (notamment du patrimoine agricole) sur l'ensemble des communes ; et des phénomènes de concentration et d'interaction entre vacance et habitat indigne sur une dizaine de centres anciens concentrant 65% du potentiel de logements à réhabiliter (estimé à 900 logements),

A l'issue de l'évaluation du PIG 2018-2023, plusieurs recommandations ont été émises :

- ✓ Poursuivre l'action dont l'efficacité se joue dans la durée.
- ✓ Travailler sur une meilleure articulation entre le PIG et le GURE.
- ✓ Recentrer l'effort sur le traitement de l'habitat indigne et les travaux lourds, l'autonomie, l'énergie.
- ✓ Renforcer les actions pour le repérage des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne. L'enjeu est de toucher cette cible qui constitue 60 % des situations d'habitat identifiées comme potentiellement indigne sur le territoire de la Vallée de l'Hérault.
- ✓ Accroître la mobilisation des investisseurs locaux sur le conventionnement, qui constitue une réponse alternative au taux d'équipement insuffisant du parc public social. Les investisseurs familiaux et les professionnels locaux soucieux de se constituer des compléments de retraite pourraient constituer une cible prioritaire.
- ✓ Aider aux avances de trésorerie pour pallier aux grandes difficultés d'emprunt des personnes âgées.
- ✓ Réinterroger l'action en centre ancien.
- ✓ Envisager une réorientation des aides de la CCVH : aides aux bailleurs, acquisitions-améliorations, transformations d'usages.

Ces problématiques mises en évidence conduisent à maintenir la présence d'un dispositif incitatif par l'élaboration d'un Programme d'Intérêt Général d'une durée de 3 ans (2024-2026) qui s'attachera à intervenir sur l'amélioration de l'habitat et notamment l'habitat très dégradé des centres anciens.

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

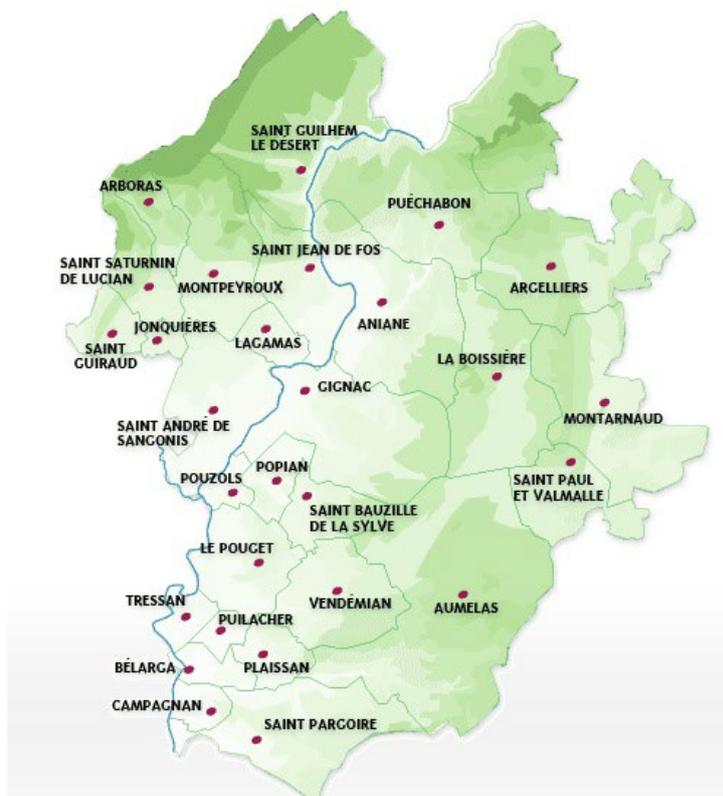
La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, l'État, l'Anah, le Conseil département de l'Hérault et la CAF décident de réaliser le programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat de la Vallée de l'Hérault. A des fins de communication et d'information du public, ce programme se dénomme « Rénovissime ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'intervention s'effectue sur l'ensemble des communes de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, à savoir :

ANIANE, ARBORAS, ARGELLIERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN.

Les 28 communes de la Vallée de l'Hérault



La stratégie d'intervention peut se développer autour des axes suivants, en respect des orientations du PLH :

- Développer une offre de logements diversifiée pour les ménages les plus modestes : répartir sur le territoire intercommunal une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages les plus précaires (loyers encadrés, typologies des logements...)
- Promouvoir la qualité urbaine et environnementale des opérations de réhabilitation : dans le respect d'objectifs de développement durable (conception urbaine et sociale,) pour la réhabilitation du bâti ancien et les opérations de réinvestissement urbain
- Requalifier le parc ancien : lutter contre la vacance résidentielle, améliorer le confort thermique des logements et lutter contre les passoires thermiques, permettre l'adaptation des logements pour un maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- Lutter contre la paupérisation des centres villages : lutte contre l'habitat indigne.

Article 2 – Enjeux de l’opération

En accord avec le cadre stratégique du PLH, la mise en œuvre du Programme d’Intérêt Général permet de :

- ✓ Lutter contre l’habitat insalubre et indigne,
- ✓ Traiter et augmenter la fonctionnalité des centres anciens,
- ✓ Répondre aux attentes sociales en termes d’habitabilité,
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique,
- ✓ Adapter les logements aux besoins des personnes, pour améliorer leur autonomie,
- ✓ Concourir à une gestion durable des ressources,
- ✓ Développer l’offre sociale des logements.

Article 3 – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Sur la base des résultats du PIG 2018-2023, et de son évaluation, le nouveau PIG de la Vallée de l’Hérault se fixe 7 volets d’intervention :

1. Volet immobilier : la production de logements diversifiés et la lutte contre la vacance résidentielle
2. Volet lutte contre l’habitat indigne et dégradé
3. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique
4. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat
5. Volet social
6. Volet patrimonial et environnemental
7. Volet économique et développement local

3.1. Volet immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

La réhabilitation des logements permet de concourir à renforcer une offre de qualité sur le marché locatif pour répondre aux enjeux de mixité sociale.

Le PIG doit être l’opportunité d’associer les efforts financiers des différents partenaires (l’Anah, la Communauté de communes Vallée de l’Hérault, le Conseil départemental de l’Hérault en fonds propres), au profit du conventionnement (social ou très social) avec ou sans travaux.

Cette production d’offre locative doit être le fruit de la mobilisation du parc vacant d’une part, mais également la remise aux normes et la réhabilitation du parc locatif existant, sous condition de maîtrise des loyers.

Le repérage foncier de la vacance résidentielle permet une action plus ciblée et une incitation plus forte portée auprès des propriétaires.

Le précédent programme a permis une production de logements locatifs aidés considérable, cet effort doit être maintenu.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont fixés à 51 logements locatifs privés à loyers maîtrisés en 3 ans.

Une veille foncière renforcée sur certaines communes plus touchées par les phénomènes de la vacance résidentielle, Gignac, Saint André de Sangonis, Saint Pargoire et Le Pouget, sera mise en œuvre.

Indicateurs de résultats :

Nombre de logements conventionnés, caractéristiques des logements (typologies, types de travaux), type de financement (social ou très social), nombre de logements vacants remis sur le marché, analyse des loyers (mesure des écarts entre loyers libres et loyers maîtrisés).

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre les situations d'indignité et d'insalubrité figure comme l'orientation prioritaire du dispositif.

Conformément aux orientations inscrites dans le Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) piloté par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, le PIG permet de déployer au niveau local des outils de traitement de l'habitat indigne.

Des efforts particuliers devront être dirigés en faveur des îlots ou centres anciens concentrant à la fois des phénomènes persistants de vacance et d'indignité concernant indistinctement les propriétaires bailleurs et occupants.

Une étude Habitat doit être menée sur les communes de Gignac et Saint André de Sangonis visant le repérage d'îlots dégradés, dans le cadre de l'ORT Petites villes de demain. Sur la base de ces éléments, un accompagnement des acteurs locaux concernés par la résorption de l'habitat indigne pourra être envisagé. Cette possibilité pourra être traitée par un avenant à la présente convention précisant la localisation des interventions et les moyens à engager. La mission de conduite de l'opération pourra ainsi assurer, le cas échéant, la coordination avec les autres opérations publiques du type RHI, THIRORI à venir.

Le présent PIG mettra en œuvre des mesures renforcées en la matière :

- ✓ Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- ✓ L'accompagnement renforcé sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- ✓ L'estimation des situations présumées d'insalubrité de risque pour la sécurité, et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant ;
- ✓ Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants ;
- ✓ L'estimation des situations présumées d'habitat très dégradé ;
- ✓ Dans les cas d'insalubrité ou de péril, en cas d'échec dans la négociation, la mise en œuvre de moyens coercitifs (arrêtés d'insalubrité) et le suivi des procédures spécifiques d'insalubrité ou de péril permettront de rendre obligatoires les travaux et la prise en charge des occupants (relogement temporaire ou définitif).

Les opérations de réhabilitation pourront s'accompagner le cas échéant d'opérations publiques d'acquisition / amélioration et de restructuration ainsi que des opérations de requalification de l'espace public.

Le maître d'ouvrage ou son opérateur assurera la mise en œuvre de ces procédures en partenariat avec les services concernés (ARS, DDTM, DEETS, CAF, services sociaux...).

Un comité technique local traitant spécifiquement l'habitat indigne mis en place depuis 2019 réunit l'ensemble des partenaires trimestriellement, permettant de veiller au recensement des situations, au traitement des signalements, à la coordination du réseau partenarial et à la mise en place de mesures coercitives.

Traitement de la non décence

Le traitement des signalements des situations de non décence s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault et détaillé en annexe 1 en s'appuyant sur les supports : diagnostic, pré-diagnostic et signalement déposé sur la plateforme Histologe, procédure de traitement des logements non-décents en annexe 1.

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 fixant les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement.

La qualification des logements conformément au décret n°2023-641 du 20 juillet 2023, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire du PIG.

L'opérateur retenu dans le cadre du PIG sera considéré habilité par la Caf pour qualifier la décence des logements. L'opérateur devra mandater un personnel qualifié en matière d'habitat dégradé.

L'évaluation de la dégradation d'un logement ou de son insalubrité est réalisée au regard du règlement sanitaire départemental (RSD) du département de l'Hérault (Arrêté Préfectoral du 9 mai 1979 modifié par les arrêtés du 31 octobre 1979, 28 janvier 1983, 29 décembre 1983 et 12 février 1986 et notamment, son Titre 2 « Locaux d'habitation et assimilés »).

L'opérateur sera chargé après visite du logement, de produire un rapport qui listera les désordres constatés et les infractions au RSD (ou décret sanitaire) correspondantes. En cas de suspicion d'insalubrité, l'ARS proposera au Préfet l'engagement des procédures de traitement de l'insalubrité prévues au Code de la Santé Publique (L 1311-4, L1331-22 et L1331-24) et au Code de la Construction et de l'Habitation (L 511-1 et suivants).

Une contribution financière est allouée par la Caf dans le cadre du présent PIG et de la convention décence qui y est liée, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités cumulatives suivantes :

- pour un public allocataire Caf, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par l'opérateur, désigné dans le cadre du PIG, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que l'opérateur PIG met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée. Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

3.2.2 Objectifs

Le présent PIG vise à traiter 24 logements très dégradés ou insalubres occupés par des propriétaires occupants.

Plus précisément sur le traitement des logements non décents, conformément au dispositif piloté par la CAF de l'Hérault, 75 signalements seront pris en charge sur 3 ans. Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault à l'opération est de 11 250€ pour 3 ans selon son règlement en vigueur.

Indicateurs de résultats :

Nombre de signalements suivis, nombre de visites effectuées, nombre de procédures engagées, nombre de relogements, nombre d'hébergements temporaires, nombre de logements réhabilités avec des financements du PIG, nombre de signalements classés sans suite et leurs raisons, nombre de réunions du comité local de l'habitat dégradé

3.3. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.3.1 Descriptif du dispositif

Les immeubles anciens représentent un tiers du parc des logements du territoire. Il est reconnu

que plus les logements sont anciens plus leur efficacité énergétique est mauvaise. En moyenne, plus de 40% des logements construits avant 1945 ont une étiquette énergétique F ou G contre 13% de ceux édifiés entre 1975 et 1988 (source ADEME 2017 et 2018).

Dans le cadre du programme « MaPrimerénov Sérénité » et de la lutte contre le réchauffement climatique, le Programme d'Intérêt Général doit permettre d'une part de déceler précisément les situations de précarité énergétique et d'autre part d'apporter une réponse opérationnelle afin d'accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux nécessaires.

Afin d'atteindre les objectifs du programme « MaPrimerenov' Sérénité », la communauté de communes mettra en place une stratégie qui sera basée sur un repérage efficace des ménages éligibles et le développement des échanges d'informations avec les structures intervenant dans ce domaine (acteurs de solidarités, Fonds de Solidarité Logement, FATMEE1..). L'accompagnement des ménages devra les orienter vers les travaux les plus efficaces qui permettront une sortie durable de la situation de précarité énergétique.

La région Occitanie propose à ses citoyens un service d'accompagnement technique, administratif et financier pour la rénovation des logements privés en Occitanie.

31 guichets sont prévus dans la région dont un guichet local sur le territoire Cœur d'Hérault. L'activité du guichet local Rénov' Occitanie répond aux objectifs suivants :

- Promouvoir des travaux de qualité et des plans de financement adaptés
- Améliorer le confort d'hiver et d'été
- Viser un objectif d'équilibre budgétaire
- Valoriser le patrimoine

Il conviendra de s'assurer de la bonne articulation du PIG avec le guichet unique de la rénovation énergétique Rénov' Occitanie. Des liens continus, des outils de suivis seront mis en œuvre par l'opérateur du PIG et celui du guichet Rénov' Occitanie afin de s'assurer de la bonne prise en charge des usagers, de leur orientation vers le dispositif correspondant le mieux à leur besoin. Une attention particulière sera apportée à la valorisation des CEE.

Dans le cadre du programme France Rénov', le présent PIG pourra être adapté afin d'harmoniser au mieux les missions de Mon Accompagnateur Rénov' avec le PIG et en conformité avec les dispositions du MAR'. Ainsi, les dispositifs d'opérations programmées **conclus avant fin 2023** bénéficieront d'un délai allongé jusqu'au 31 décembre 2025 pour être mis en conformité avec les dispositions du MAR'.

La convention fera l'objet d'un avenant pour intégrer les missions du MAR'.

3.3.2 Objectifs

156 est le nombre de logements prévus bénéficiaires du programme « MaPrimerénov Sérénité ».

Indicateurs de résultats :

Nombre de logements réhabilités, bénéfiques de gains énergétiques, équivalence du nombre de kWh gagnés

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement, le conseil et le soutien financier aux propriétaires souhaitant adapter leur logement face à des difficultés liées au handicap ou au vieillissement est un axe important du PIG.

Ainsi, le PIG Vallée de l'Hérault devra animer un dispositif d'aide permettant de couvrir très majoritairement les dépenses liées à l'adaptation du logement.

Dans un objectif de repérage, d'amélioration des conditions de vie et d'utilisation du logement, de maintien à domicile, les moyens de communication, d'information et d'instruction nécessaires à la réalisation de cet objectif devront être engagés. Les associations intervenant dans le maintien à domicile, les organismes de retraites (MSA, CARSAT...) seront associés au programme.

Enfin, la communauté de commune, en tant que maître d'ouvrage, coordonnera son action avec les organismes et partenaires en charge des problèmes de handicap ou vieillissement (associations, caisses de retraite, ergothérapeute, travailleurs sociaux, etc.)

3.4.2 Objectifs

Il est prévu d'adapter 90 logements sur la période de 3 ans.

Indicateurs de résultats :

Nombre de logements réhabilités, nombre de ménages accompagnés dans le financement par la FDI SACICAP, montant des aides complémentaires accordées par les partenaires (CARSAT)

3.5 Volet social

3.5.1 Descriptif du dispositif

Dans une volonté de solutionner l'ensemble des situations d'indignité, les occupants devront être accompagnés dans le relogement définitif ou temporaire en lien avec les partenaires locaux (les travailleurs sociaux, les acteurs en charge du logement social et des prestations d'IML (intermédiation locative) :

- L'identification précise des besoins des familles (composition des ménages, situation professionnelle et financière, définition des secteurs ou quartiers d'attachement en terme de lien social ou de mobilité professionnelle)
- L'information éclairée des démarches de relogement (FSL, cautionnement, aides au logement, démarche auprès des fournisseurs d'eau et d'électricité,)
- Médiation locataires/propriétaires
- Sensibilisation au mode d'habiter et aux droits et devoirs sur les risques liés à la santé ou la salubrité
- Mesure d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires : prêts bancaires (prêt avance rénovation, éco prêt MPR,...), aides des partenaires (notamment caisses de retraites), etc.

Cette démarche sera en lien avec le bureau d'accès au logement et le comité local de l'habitat dégradé, instances intercommunales de coordination dans le suivi de la demande locative sociale et le traitement du mal logement

Assistance à la collectivité maître d'ouvrage à la réalisation de travaux d'office

En cas de travaux d'office, la collective maître d'ouvrage profitera d'une assistance dans la conduite des travaux d'office : évaluation des travaux nécessaires, des besoins en hébergement, organisation de l'hébergement ou de l'éloignement des occupants pendant la durée des travaux, dépôt de demande de subvention à l'Anah.

L'opérateur jouera un rôle de médiation entre les pouvoirs publics et les propriétaires afin de rappeler à ceux-ci leurs droits et obligations, ainsi que de la législation en vigueur concernant la location d'un logement insalubre.

3.5.2 Objectifs

6 accompagnements renforcés (prime MOUS) sont prévus dans la période des 3 ans.

Indicateur de suivi :

Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social renforcé, nombre d'hébergements d'urgence ou de relogements, nombre d'orientations vers des services sociaux ou de médiation

3.6. Volet patrimonial et environnemental

3.6.1 Descriptif du dispositif

Afin de renforcer l'attractivité des centres anciens, améliorer leur cadre de vie, préserver l'identité du patrimoine architectural local, la communauté de communes a engagé en 2023 une opération visant l'embellissement des façades et devantures commerciales.

Sur la base d'une étude pré opérationnelle associant le réseau local (UDAP, CAUE, services urbanisme), le programme a été défini pour une première période de 4 ans sur des périmètres précis de 9 communes.

Une mission de suivi animation sera assurée par une équipe qui apportera conseil et aidera au montage des dossiers de demande de subvention.

3.6.2 Objectifs

La réhabilitation de 96 façades est envisagée, pour une enveloppe financière d'aides aux travaux de 400 000€ sur 4 ans.

La région Occitanie, la Fondation du patrimoine ainsi que certaines communes participent financièrement auprès des porteurs de projets.

Indicateurs de résultats :

Nombre de façades réhabilitées, montant des travaux, montant des aides, nombre de préconisations produites par l'architecte conseil

3.7. Volet économique et développement territorial

3.7.1 Descriptif du dispositif

Un plan de communication accompagnera le PIG afin notamment de sensibiliser les professionnels du secteur sur les modalités d'intervention. Car le réseau professionnel est un relai incontournable auprès des porteurs de projets.

L'impact que porte le programme sur l'activité économique locale notamment le réseau artisanal n'est pas négligeable. Outre ces aspects financiers, les professionnels intervenant aux domiciles sont une ressource importante pour informer sur le dispositif et aider au repérage de situations.

Une sensibilisation à des pratiques vertueuses pouvant être mises en œuvre sur les chantiers (emploi de matériaux bio-sourcés, techniques innovantes dans la rénovation...) sera recherchée.

Ces actions seront menées de concert et en complément de celles pouvant être proposées par le guichet Rénov' Occitanie.

3.7.2 Objectifs

Chaque année, une réunion ou un atelier d'information sera organisé.

Indicateurs de résultats :

Nombre de réunions, ateliers organisés, nombre de participants, partenaires associés

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Catégorie de propriétaire	Priorités	Nb de logements à rénover pour 3 années
Propriétaires occupants	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	24
	Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique donnant lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux	156
	Travaux pour l'autonomie de la personne	90
	Sous total	270
Propriétaires bailleurs	Logements avec travaux	42
	Logements sans travaux	9
Total		321

Les objectifs globaux sont évalués à 321 logements minimum, répartis comme suit :

- 270 logements occupés par leur propriétaire
- 51 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

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

Les objectifs globaux sont évalués à 321 logements minimum, répartis comme suit :

- 270 logements occupés par leur propriétaire
- 51 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	TOTAL
Nombre de logements PO*	90	90	90	270
Dont LHI et TD*	8	8	8	24
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	52	52	52	156
Dont autonomie*	30	30	30	90
Nombre de logements PB*	17	17	17	51
Dont Conventionnement Avec Travaux (CAT)	14	14	14	42
Dont Conventionnement Sans Travaux (CST)	3	3	3	9
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages				
Dont loyer intermédiaire Loc'1				
Dont loyer conventionné social Loc'2				
Dont loyer conventionné très social Loc'3				

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 4 449 069 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	1 483 023 €	1 483 023 €	1 483 023 €	4 449 069€
dont aides aux travaux	1 400 443 €	1 400 443 €	1 400 443 €	4 201 329€
dont aides à l'ingénierie décomposé comme suit :	82 580 €	82 580 €	82 580 €	247 740 €
- Part fixe	21 000 €	21 000 €	21 000 €	
- Part variable	61 580 €	61 580 €	61 580 €	

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont celles édictées par la réglementation de l'Anah. Les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération seront déterminées dans un règlement d'aides spécifique qui fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 539 748 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	179 916 €	179 916 €	179 916 €	539 748 €
Dont aides aux travaux ... <i>(déclinaison possible par nature d'intervention)</i>	130 000 €	130 000 €	130 000 €	390 000 €
Dont aides à l'ingénierie (TTC)	49 916 €	49 916 €	49 916 €	149 748 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont celles édictées par la réglementation de l'Anah. Les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont déterminées dans le Règlement départemental en faveur de la réhabilitation des logements privés en vigueur au moment du dépôt du dossier Anah.

5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental de l'Hérault

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de l'Hérault à l'opération est de 965 820 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	321 940€	321 940 €	321 940 €	965 820 €
dont aides aux travaux	301 940 €	301 940€	301 940 €	905 820 €
dont aides à l'ingénierie	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €

5.3.3. Montants prévisionnels de la CAF de l'Hérault

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle de la CAF de l'Hérault consacré à l'opération est de 11 250 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	3 750 €	3 750 €	3 750 €	11 250 €
Nombre de dossiers	25	25	25	75

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Au titre des moyens exposés, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault désignera une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation du Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat et des centres anciens.

6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération.

Au moins un rapport d'avancement annuel et un rapport final de l'opération, dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés par le Président de la CCVH aux membres du comité de pilotage.

Les rapports comprendront notamment des indicateurs de résultats portés à la présente convention et des cartographies par secteur.

Ces rapports mettront notamment en évidence, les points forts et les points faibles du PIG, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Ils pourront comprendre des propositions éventuelles d'adaptation en fonction des résultats.

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

Un comité de pilotage, présidé par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, qui constituera l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.

Celui-ci associera notamment l'Etat, le Département, les communes adhérentes à la Communauté de Communes et les espaces Conseil France Rénov'.

Il se réunira une fois par an.

Un comité technique de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fonctionnera par réunions régulières, sous la coordination de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'Anah, du Département de l'Hérault et de l'Etat.

Des instances de coordination intercommunale telles que le comité local de l'habitat dégradé et le bureau d'accès au logement participera à la mise en œuvre du PIG.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera conduite par un prestataire désigné par le maître d'ouvrage, conformément au Code des marchés publics.

Il s'agira d'une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'équipe retenue aura des compétences pluridisciplinaires dans les domaines suivants : architecture, urbanisme, expertise sanitaire du bâti, suivi social.

L'équipe désignée disposera d'une mission prenant effet à la date de l'ordre de service émis par le maître d'ouvrage et pour une durée de 3 ans.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions du prestataire du suivi animation seront dans l'essentiel les suivantes :

- ✓ Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- ✓ Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- ✓ Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- ✓ Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- ✓ Aide à la valorisation des CEE ;
- ✓ 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.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le prestataire du suivi animation devra porter une attention particulière à l'animation du réseau partenarial local :

- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subvention ;
- les services en charge des procédures coercitives ;
- les acteurs du secteur social ;
- les Espaces conseil France Rénov' ;
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, agences d'intermédiation locative, association de médiation sociale...).

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les indicateurs de résultats définis pour chaque volet en permettront le suivi.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins 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.

Le rapport annuel devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

Le rapport final devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de

l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Article 7 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés 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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI 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.

Article 8 – Prise d'effet de la convention, Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la notification de l'ordre de service du marché de suivi animation.

Article 9 – 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.

De même, en fonction des évolutions réglementaires et légales de l'Anah, le maître d'ouvrage pourra être amené à adapter les contenus de la présente convention par voie d'avenant.

Article 10 – 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 3 exemplaires à _____, le _____

<p>Pour la Communauté de Commune Vallée de l'Hérault Maitre d'ouvrage Le Président, Jean-François SOTO</p>	<p>Pour l'État, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA</p>
<p>Pour l'Anah, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA</p>	<p>Pour le Département de l'Hérault, Le Président du Conseil Départemental Kleber MESQUIDA</p>
<p>Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, Le Directeur Thierry MATHIEU</p>	

ANNEXE 1

**CONVENTION D'HABILITATION ET DE PARTENARIAT D'UN ORGANISME
PUBLIC POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES
CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT
ENTRE LA CAF DE L'HERAULT ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DE L'HERAULT**



CONVENTION D'HABILITATION ET DE PARTENARIAT D'UN ORGANISME PUBLIC POUR LA REALISATION DE DIAGNOSTICS VERIFIANT LES CRITERES DE DECENCE DU LOGEMENT

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, 139 avenue de Lodève à Montpellier, représentée par son Directeur Mr Thierry MATHIEU, ci-après désigné « la Caf »

ET

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault
2 parc d'activités Camalcé
34150 Gignac
Représentée par son Président, Monsieur Jean François SOTO
Et Dûment habilité par décision de son conseil communautaire n°XX en date du 23 novembre 2023,
ci- après désigné « Collectivité»

PREAMBULE

L'article 85 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale (CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements indécents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :

- l'absence de risque manifeste pour la santé des occupants ;
- l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants ;

- la présence des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Les constats vérifiant les critères de décence des logements peuvent être établis par les organismes payeurs ou par les organismes qu'ils ont habilités. A cette fin, le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 qui fixent les conditions d'habilitation.

➤ **La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la lutte contre l'habitat dégradé**

La lutte contre les situations d'indignité et d'insalubrité figure comme l'orientation prioritaire du Programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG) de la communauté de communes.

Conformément aux orientations inscrites dans le Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) piloté par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, le PIG permet de déployer au niveau local des outils de traitement de l'habitat indigne.

Sur le territoire de la vallée de l'Hérault, 1527 logements sont estimés potentiellement indignes (données FILOCOM 2017).

Le contexte local laisse supposer de l'intérêt d'une action soutenue de la collectivité en matière de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la proportion conséquente de logements construits avant 1915 (près de 27% des résidences principales) peut laisser penser à une nécessité de travaux de réhabilitation de ces logements. De plus, en terme de précarité énergétique, les passoires thermiques représentent en moyenne un tiers des logements construits avant 1946.

Les efforts de repérage et de suivi des signalements de mal logement se concentrent principalement sur une dizaine de communes du territoire dont les centres anciens sont marqués plus fortement par la présence de bâti dégradé et l'occupation de locataires modestes voir très modestes.

La communauté de communes conduit depuis 2008 par son PIG une action de lutte contre l'habitat indigne. L'opérateur du PIG a eu pour mission de suivre les signalements des locataires afin d'orienter les demandes vers les acteurs institutionnels concernés par les procédures règlementaires en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Un comité local de l'habitat dégradé a été mis en place depuis 2019. Il permet de réunir trimestriellement l'ensemble des acteurs locaux pour un suivi et une prise en charge plus efficiente des signalements.

La Communauté de communes souhaite maintenir voire renforcer son intervention par son nouveau PIG notamment en instituant un partenariat de repérage avec la CAF de l'Hérault.

➤ **La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault et la lutte contre l'habitat dégradé :**

La branche famille, dans le cadre de ses compétences, est un acteur essentiel des politiques de logement qui assure le versement de l'allocation logement.

Le fait de percevoir une aide au logement implique un droit corollaire : celui d'habiter dans un logement répondant aux normes de décence. Le dispositif réglementaire confère aux Caf la vérification des normes de décence.

Les Caf conduisent des actions d'accompagnement en faveur de l'accès à un logement décent, de prévention des impayés et de maintien dans le logement.

Le logement figure parmi un des axes prioritaires de la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault. Dans ce cadre, la Caisse d'allocations familiales souhaite mettre en œuvre toutes les actions qui contribueront à offrir à ses allocataires, des conditions de logement dignes, leur permettant de développer un projet familial et social.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la Caf s'inscrivent ainsi pleinement dans les dispositions issues du décret du 30 janvier 2002, mis en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU), qui définit les caractéristiques du logement décent.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La Caisse d'allocations familiales de l'Hérault et la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault conviennent de mettre en œuvre un partenariat visant à lutter contre les logements indignes et non décents.

Il importe de rappeler que l'habitat indigne regroupe les immeubles ou locaux d'habitation insalubres, les locaux où des peintures au plomb sont accessibles (saturnisme), les locaux impropres à l'habitation, les logements sous arrêté de mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité, ou les mises en sécurité des hôtels meublés. Ces logements, dont le traitement relève principalement de la responsabilité du maire et du préfet, comportent le plus souvent des critères de non décence. Néanmoins, un logement non décent recouvre des situations plus diversifiées en référence au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Les différentes étapes du dispositif mises en place sont reprises dans la présente convention, en précisant le rôle de chacune des parties signataires.

La présente convention, et en application de l'article R.831-18 du Code de la Sécurité Sociale, modifié par le décret n°2015-191 du 18/02/2015, a pour objet d'habiliter la Communauté de communes (personnel qualifié), et par délégation son opérateur PIG, à vérifier les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 et à dresser des constats sur l'état des logements dont les occupants bénéficient d'une aide au logement¹ versée par la Caf.

Cette convention vise à mettre en œuvre un dispositif sur le territoire de la Vallée de l'Hérault, reposant sur des signalements provenant de ses signataires, des partenaires institutionnels ou des locataires / allocataires eux-mêmes.

L'un des objectifs de la convention de lutte contre la non décence des logements est la réalisation de travaux de mise aux normes pour un maintien des familles dans les lieux.

¹ ALF et ALS

ARTICLE 2. CHAMP D'INTERVENTION

La loi ALUR permet la conservation des aides au logement versées par les organismes payeurs des aides au logement dès réception d'un constat de non décence et ce, jusqu'à la mise en conformité d'un logement non décent.

Le dispositif a pour objectif la mise aux normes de décence des logements dégradés, à partir de signalements du locataire/allocataire, de la Caf ou d'un tiers, au moyen d'enquêtes sanitaires réalisées par un personnel qualifié de la communauté de communes ou par délégation son opérateur du PIG.

Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil la communauté de communes peut être sollicitée pour mener une visite du logement avec le contrôleur de la Caf.

La communauté de communes réalise dans le respect de la procédure détaillée dans l'article 3 :

- des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements et formule des constats relatifs à l'état des logements ;

ARTICLE 3. VERIFICATION DES CRITERES DE DECENCE ET REALISATION DES CONSTATS DE NON DECENCE DU LOGEMENT

3.1 Signalement des situations de non décence

Le signalement des situations de non décence s'effectue par trois voies principales :

- un signalement du locataire/allocataire, ou d'un tiers au moyen du formulaire Caf : Fiche prédiagnostic de l'état du logement (documents en annexe), Le questionnaire permet à la communauté de communes, d'apprécier le niveau de dégradation du logement.
- un signalement effectué par un locataire directement auprès de la plateforme Histologe.
- une saisine par la Caf, suite à un signalement d'un tiers.

Les signalements pourront ainsi être déposés auprès de la communauté de communes ou de la Caf.

La Caf transmettra les signalements à la communauté de communes.

3.2 Diagnostic-constat décence

La présente action concerne le contrôle de la décence des logements du secteur privé locatif au titre de la résidence principale.

Suite au signalement, la communauté de communes effectue une visite de contrôle des locaux concernés dans un délai de 1 mois, suite à la saisine de la famille, de la Caf ou d'un tiers ou à compter du dépôt du signalement sur Histologe.

A ce titre, la vérification des désordres du logement est réalisée par la communauté de communes avec l'assurance que le bailleur et le locataire ont été informés de la réalisation de la visite. Le locataire et le bailleur peuvent se faire représenter le jour de la visite. L'absence du bailleur ou de son représentant le jour de la visite ne fait

pas obstacle à l'établissement du constat. Si le bailleur ou son représentant n'est pas présent lors de la visite, la communauté de communes s'assurera du respect d'une phase contradictoire avec le bailleur.

Le constat de non décence doit faire apparaître les éléments suivants :

- la description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants ainsi qu'un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ;
- l'indication des éléments à mettre en conformité (travaux à préconiser) en formalisant objectivement les désordres et leurs origines (défaut de conception du bâti, d'entretien du logement, d'entretien des parties communes ou d'un comportement des personnes résidant dans le logement).
- la synthèse des propos rapportés par l'allocataire ou son représentant, éventuellement des occupants présents ;
- la synthèse des éléments rapportés par le syndic de la copropriété jugés utiles à la réalisation du constat ;
- la synthèse des propos rapportés par le bailleur ou son représentant (si celui-ci n'est pas présent lors de la réalisation du diagnostic-constat, les conclusions du constat lui seront transmises pour observation) ;
- une mention indiquant s'il y a une présomption d'insalubrité, de péril ou d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement² ;
- une mention informant le locataire et le bailleur que :

« Les informations collectées sur le logement peuvent faire l'objet d'un traitement informatique par la caisse d'allocations familiales ou dans le cadre de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI). Ces informations peuvent être transmises aux institutions compétentes en matière d'habitat indigne : agence régionale de santé, collectivités territoriales, Fonds de solidarité logement, et être utilisées aux fins d'études, d'enquêtes et de sondages. Vous pouvez exercer votre droit d'accès et de rectification auprès du directeur de la Caf (demande formulée par courrier postal accompagnée d'une preuve d'identité) et dans le cadre d'ORTHI auprès du préfet du département où se situe le logement selon les modalités prévues par l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent»

A partir des éléments du diagnostic recueillis lors de la visite, la communauté de communes détermine si le logement est non décent, c'est-à-dire s'il comporte un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

² Le constat fait état d'une présomption d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 à L.1331-31 du code de la santé publique, d'une présomption de péril tel que prévu à l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une présomption d'insécurité concernant un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement au sens de l'article L. 123-3 du même code.

La communauté de communes rédige un rapport de visite (formulaire «Diagnostic constat décence» en annexe) portant sur les éléments de décence. En fonction des situations rencontrées, le dossier pourra faire l'objet d'un examen plus approfondi dans le cadre du comité technique décence (cf paragraphe 4.5 de la présente convention).

Avant de transmettre le rapport de visite à la Caf, la communauté de communes adresse un courrier au propriétaire, afin de l'informer des désordres constatés dans le logement et des travaux nécessaires à la sortie de la non décence.

Ce même courrier précise au propriétaire qu'il a un délai de réponse de 15 jours pour faire connaître ses intentions de travaux, auquel cas, un délai de deux mois pourra lui être accordé pour les réaliser, avant toute transmission du diagnostic à la Caf.

En l'absence de manifestation du bailleur ou au terme du délai précité, si les travaux ne sont toujours pas réalisés, le diagnostic sera adressé à la Caf pour conservation de l'aide au logement, sauf pour les dossiers que la communauté de communes jugera opportun de soumettre au comité technique avant transmission à la Caf.

La communauté de communes informe la Caf, le cas échéant, des procédures d'initiatives communales envisagées complémentaires (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque plomb, respect du Règlement Sanitaire Départemental, ...).

Le constat formulé par la communauté de communes constitue une appréciation objective et technique du logement au regard des critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002.

La responsabilité de la communauté de communes ne peut en aucun cas être engagée en raison d'une conservation ou d'une suppression de l'allocation logement pour l'habitation concernée par la présente convention, quand bien même, la décision de la Caf s'appuierait principalement sur cet avis technique.

3.3 Effet de la constatation de la non décence sur les aides au logement de la CAF

A réception du constat de non décence, la Caf procède à la conservation de l'allocation logement et à l'information du propriétaire et du locataire. Elle précise notamment à ces derniers que seule, la part à charge de l'allocataire reste due.

La Caf informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information et de conseils pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par la communauté de communes (Diagnostic-constat décence en annexe), et adressé à la Caf, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

La conservation de l'allocation logement, son maintien et sa restitution sont effectués conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur Loi du 24/03/2014 (art 85/CSS : L 542-2 et L 831-3) : JO du 26/03/2014 / Décret n°2015-191 du 18/02/2015 (JO du 20/02/2015).

Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence à l'issue du délai de mise en conformité (18 mois), le bénéfice de l'allocation de logement conservée est définitivement perdu.

L'allocation logement peut, à titre exceptionnel, être maintenue par décision de la Caf et conservée par cette dernière, pour une durée de six mois supplémentaires, renouvelable une fois, dans les conditions fixées par décret n°2015-191 du 18/02/2015.

ARTICLE 4 : MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

4.1 Périmètre du dispositif

Le dispositif prévu à l'article 2 sera mis en œuvre sur la totalité du territoire de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

4.2 Moyens mis en œuvre par la communauté de communes

La communauté de communes s'engage à mobiliser l'ensemble de ses moyens internes et les partenariats existants sur son territoire pour permettre l'accès au droit à un logement décent des locataires concernés en mettant en œuvre :

- les moyens d'accompagnement internes (dans le cadre du PIG 2023-2026) ou externes (ADIL, CCAS, bailleurs sociaux, services sociaux du département, ARS, DDTM ...);
- toutes les procédures réglementaires relatives au respect du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

4.3 Moyens mis en œuvre par la Caf de l'Hérault

La Caf de l'Hérault s'engage à prendre en charge l'information des ménages dans leur démarche d'accès aux droits.

Lorsque le signalement est directement effectué par l'allocataire ou un tiers auprès de la Caf de l'Hérault, le pôle logement de la Caf en charge du traitement de la non décence réceptionne le signalement, transmet une copie à la communauté de communes pour réalisation de la visite du logement et établissement du rapport de visite par la communauté de communes .

A réception du constat décence, en cas de non décence avérée, le pôle logement de la Caf procède à l'enregistrement sur le dossier de l'allocataire qui aura pour effet de conserver le droit à l'aide au logement jusqu'à la réalisation des travaux.

A réception du constat de conformité adressé dans le délai des 18 mois par la communauté de communes, le rappel de l'aide au logement conservée sera versé au bailleur.

Il est convenu que la communauté de communes et la Caf articulent étroitement leurs interventions afin d'assurer un suivi des situations sur le plan social et réglementaire, par la mise en place d'un comité technique (paragraphe 4.5)

4.4 Suivi de l'activité

Un tableau de suivi de l'activité est mis en place entre la communauté de communes et la Caf de l'Hérault. Il permet de recenser et de suivre les dossiers pris en charge par la communauté de communes.
Il fait l'objet d'une mise à jour mensuelle par les deux parties.

4.5 Le comité local de l'habitat dégradé

Afin de s'assurer du bon fonctionnement du présent dispositif, un comité technique regroupant les services concernés sera constitué et se réunira, à la demande de la communauté de communes, au moins trimestriellement.

Les représentants au comité technique sont :

la communauté de communes et le cas échéant son opérateur du PIG,
la Caf de l'Hérault,
tout autre partenaire dont la présence peut être utile à l'avancée du dossier.

Les représentants de la communauté de communes et de la Caf feront le point sur les visites effectuées, examineront, si besoin, les diagnostics établis, orienteront vers les services compétents en charge de l'accompagnement social, et présenteront l'état d'avancement des dossiers aux autres membres du comité technique.

Les décisions nécessaires à la résolution des problématiques rencontrées seront prises en coordination avec l'ensemble des partenaires présents.

Chaque partenaire du comité technique sera force de proposition dans le respect de ses missions institutionnelles.

L'adhésion de la famille restera un élément incontournable dans toutes les étapes du dispositif.

Le comité technique pourra formuler des adaptations et évolutions du dispositif au comité de pilotage.

4.6 Le comité de pilotage

Un bilan annuel du dispositif sera établi par le comité de pilotage du PIG composé notamment des représentants de la communauté de communes et de la Caf de l'Hérault. Celui-ci se réserve la possibilité d'inviter des partenaires qu'il jugerait opportun d'associer.

Réuni par la Caf, il sera le lieu de propositions, d'ajustements et d'adaptations des règles définies, sur la base des évaluations du comité technique, et pourra ainsi définir les perspectives d'un renouvellement du dispositif.

ARTICLE 5 : VERIFICATION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE MOBILISEE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La communauté de communes, en qualité d'organisme public intervenant au titre de la lutte contre l'habitat indigne, apportent et garantie les conditions requises en

matière d'expertise professionnelle, de régularité au regard des obligations fiscales et sociales pour être habilité à réaliser des constats de non décence des logements.

ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties. La présente convention étant annexée à la convention partenariale du PIG 2024-2026, si sa révision est envisagée, elle entrainera une modification de la convention du PIG par voie d'avenant.

ARTICLE 7 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour 3 ans conformément à l'article 8.

Chaque signataire se réserve la possibilité de résilier la présente convention à tout moment. Il devra alors en informer par courrier motivé, 3 mois à l'avance et transmettre dans ce délai, la décision motivée de leur organe délibérant (conseil de la communauté de communes et le Directeur pour la Caf de l'Hérault).

La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 8 : DUREE

La présente convention est conclue du 01/01/2024 au 31/12/2026.

ARTICLE 9 : DISPOSITION FINANCIERE

Une contribution financière est allouée par la Caf à la communauté de communes, à raison de 150 € par dossier, selon les modalités suivantes :

- pour un public allocataire Caf, bénéficiaire d'une aide au logement à caractère social ou familial (parc privé non conventionné),
- pour un dossier ayant fait l'objet d'une visite par la communauté de communes ou par délégation l'opérateur de son PIG, ayant conclu à une non décence du logement.

Quelle que soit l'issue de la procédure, même en cas de non réalisation des travaux par le bailleur, considérant que la collectivité met tout en œuvre pour accompagner le bailleur dans la mise aux normes du logement, la contribution financière sera versée.

Cette contribution interviendra dans la limite de 25 diagnostics par an, sur une durée de 3 ans soit 75 constats au total. Ce chiffre pourra être réactualisé au moment du renouvellement de la convention, en fonction des besoins et en accord avec les signataires.

Le règlement sera effectué deux fois par an sur la base du tableau de suivi.

ARTICLE 10 : SECURITE ET CONFIDENTIALITE DES DONNEES

L'ensemble des professionnels intervenant dans les étapes du dispositif s'engagent à respecter le secret de confidentialité. Les informations portées à leur connaissance sont confidentielles et ne doivent pas être divulguées à un tiers.

La communauté de communes reconnaît avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les accepte.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Gignac

le

en 2 exemplaires

La Caf,

La Communauté de communes de la
Vallée de l'Hérault

Thierry Mathieu, Directeur Caf Hérault

Jean François SOTO, Président

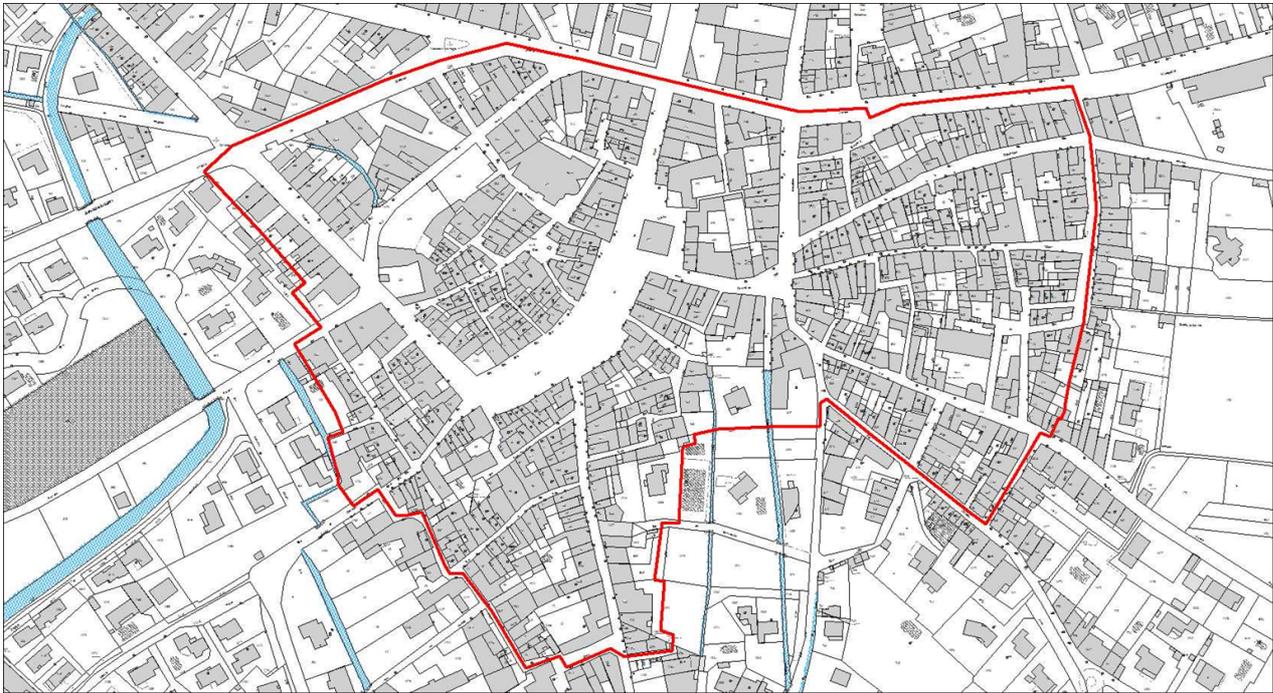
ANNEXE 2

PERIMETRES RENFORCES D'INTERVENTION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT

GIGNAC



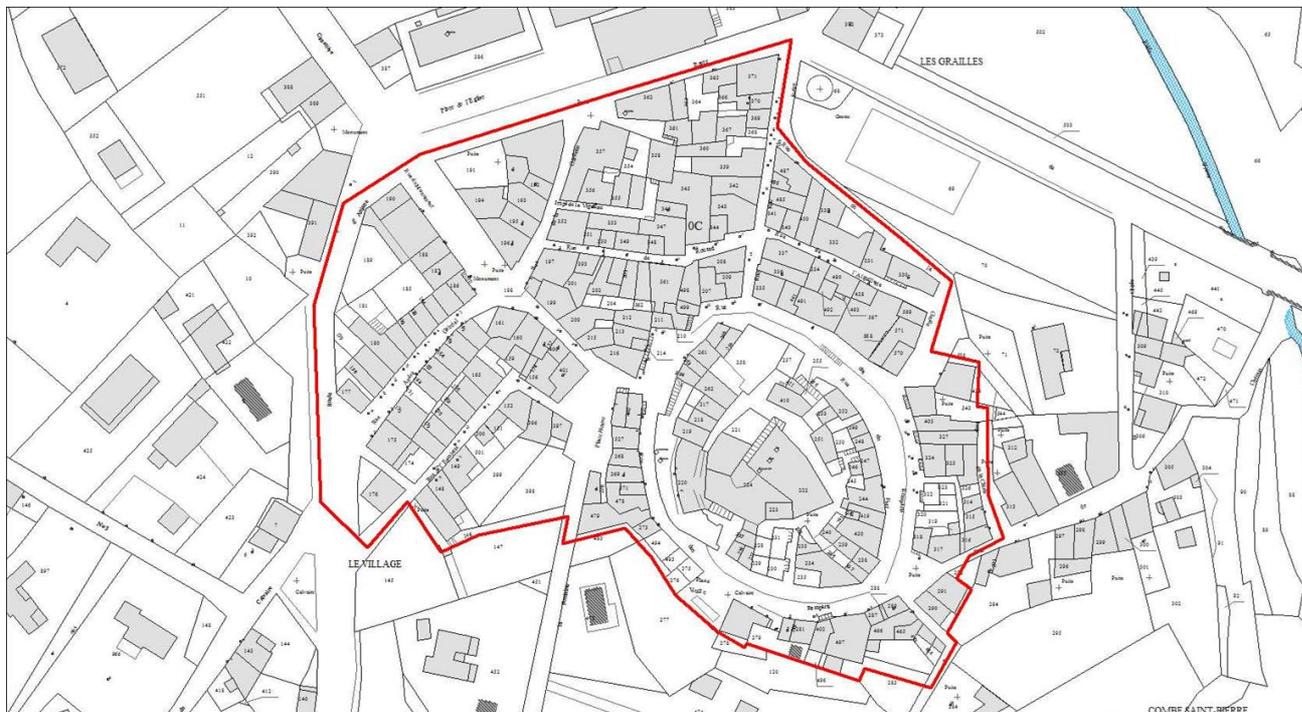
SAINT ANDRE DE SANGONIS



SAINT-PARGOIRE



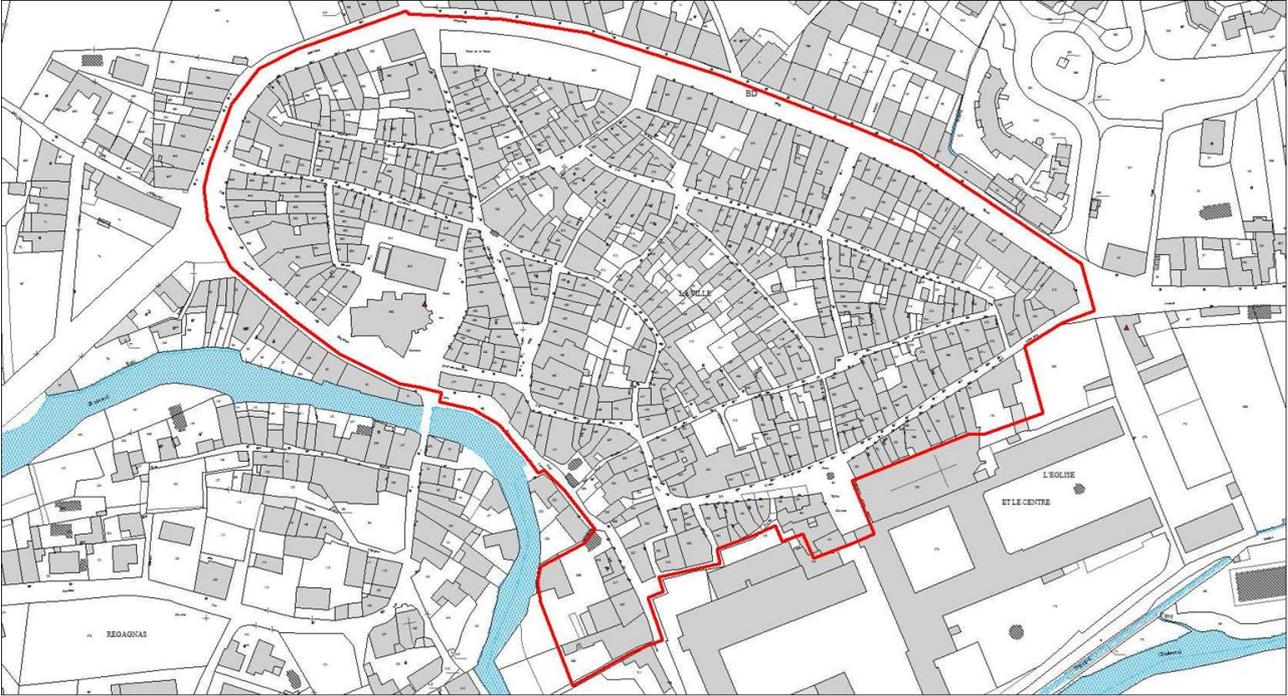
PUECHABON



LE POUGET



ANIANE



VENDEMIAN



PLAISSAN

