

**Pays Haut Languedoc et Vignobles
Département de l'Hérault**

**OPERATION PROGRAMMEE
d'AMELIORATION de l'HABITAT
et de
REVITALISATION RURALE**

CONVENTION D'OPERATION

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	
ARTICLE 1 - DENOMINATION DE L'OPERATION ET DUREE	
ARTICLE 2 - PERIMETRE	
ARTICLE 3 - OBJECTIFS DE L'OPERATION	
ARTICLE 4 - ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	
ARTICLE 6 – ANIMATION DE L'OPERATION.....	
ARTICLE 7 – DISPOSITIF DE SUIVI ET EVALUATION	
ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION.....	
ARTICLE 9 – REVISION, RESILIATION ET PROROGATION DE LA CONVENTION	

CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE

Entre le Pays Haut Languedoc et Vignobles, représenté par son Président, Monsieur Francis BOUTES
D'une part,

- Le Conseil Général de L'Hérault, par délégation de l'Agence Nationale pour l'Habitat, représenté par son Président Monsieur André VEZINHET
 - Le Conseil Général de L'Hérault,
 - La Région Languedoc Roussillon représentée par son Président Monsieur Georges FRECHE
- D'autre part,

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91-682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III

Vu la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Vu la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Vu la loi du 5 mars 2007 relatif au droit au logement opposable (DALO)

Vu le décret 2001-351 du 20 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

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

Vu la décision de la CLAH du 19 octobre 2006 concernant le traitement de l'insalubrité

Vu la Charte de Développement du Pays Haut Languedoc et Vignobles approuvée par délibération le 26 juin 2002

Vu la délibération des collectivités en date du 29 juin 2005 relative à la constitution du Syndicat mixte du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Vu l'avenant du contrat de Pays signé entre la Région et le Syndicat Mixte du Pays Haut Languedoc et Vignobles en date du 22 juin 2007

Vu la délibération du Syndicat Mixte du Pays Haut Languedoc et Vignobles en date du 10 mai 2007 sur le bilan de la concertation

Vu la convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée le 23 janvier 2006 et ses avenants entre le Conseil Général et l'Etat

Vu la convention de gestion signée le 10 janvier 2006 et ses avenants, entre le Conseil Général et l'ANAH

Vu la convention de mise à disposition des services de l'Etat au profit du Conseil Général pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides à la pierre signée le 12 janvier 2006.

Vu le règlement de l'Agence Nationale de l'Habitat approuvé par arrêté interministériel du 17 octobre 2006 (JO du 31 octobre 2006) et entré en vigueur à compter du 1er novembre 2006.

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

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

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

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

Dans cette perspective l'étude pour le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale du Pays a permis de diagnostiquer les problématiques suivantes :

➤ Problématique démographique

Le Pays Haut-Languedoc et Vignobles gagne, entre 1990 et 1999, 896 habitants, pour atteindre une population totale de 54144 habitants. Dans un contexte départemental de forte pression démographique (croissance de 12.8% pour l'Hérault, soit un taux annuel de 1.3%), la variation globale du Pays est donc positive mais faible : 1.7% pour la période intercensitaire, soit un taux de variation annuelle moyen de 0.2%.

Celle-ci résulte d'un solde migratoire positif important (+3439 habitants pour la période intercensitaire) et un solde naturel négatif également conséquent (-2543 habitants).

Les premiers résultats issus du recensement partiel de l'INSEE de 2004 et 2005 montrent cependant que le Pays se situe dans une tendance démographique davantage favorable. Sur les quarante et une communes observées, le taux de croissance annuelle moyen passerait de 0.2% entre 1990 et 1999 à 1.4% entre 1999 et 2004-2005, taux qui rejoint celui du département pour la période 1999-2005 : 1.6%.

Le nombre de ménages résidents a cru également nettement plus vite que la population. En 1990, ils sont au nombre de 21634 contre 23442 en 1999, soit une variation globale de 8.3% et une variation annuelle de 0.9%. Par conséquent, le nombre de personnes par ménage a lui décréu : on estime une moyenne de 2.46 personnes par ménages en 1990 contre 2.31 en 1999.

Ce phénomène appelé décohabitation, entraîne également de nouveaux besoins en termes de logements.

➤ Problématique sociale

En 1999, le territoire compte au total 18397 personnes de plus de 60 ans, soit près de 34% de la population. **L'indicateur intergénérationnel** (ratio de « vieillesse » : population de plus de 60 ans / population de moins de 20 ans) **y est de 1.7, alors qu'il est de 1 sur le Département.** En d'autres termes, le territoire est habité en 1999 par plus de 3 personnes de plus de 60 ans pour 2 de moins de 20 ans.

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles abrite une part significative de populations dites précaires : **en 2001, la part des allocataires de minima sociaux est supérieure à la moyenne du département (15.5%)**. Si l'on prend en compte les dix cantons administratifs recouvrant le territoire du Pays et utilisés comme base pour les statistiques relatives à la précarité, on constate qu'en 2001, **16.6% des ménages du territoire sont bénéficiaires d'un des six minima sociaux** (Allocation d'Adulte Handicapé, Allocation Parent Isolé, Appui Social Individualisé, Allocation Supplémentaire Vieillesse, Allocation Vieillesse, Revenu Minimum Insertion).

➤ Marché immobilier

Malgré une tendance générale à l'accroissement de la population, du nombre de ménages et donc théoriquement des besoins en logements, le parc de logements se caractérise par :

- un parc vacant de 3886 logements, représentant 11% du parc total en 1999, ce qui est nettement supérieur aux 6% ou 7% nécessaires à la fluidité du marché. Cette vacance restant concentrée dans le parc ancien : 86% des logements vacants datent d'avant 1949 (3344 unités), alors que la part des logements anciens est de 68% dans le parc total.

- le développement en parallèle d'une production de logements neufs soutenue, alimentée essentiellement par l'accession à la propriété surtout sur les secteurs périurbains. On note ainsi que dans la période 2000-2005, 3434 permis de construire ont été délivrés ce qui représente 10% du parc de logements de 1999.

- une faiblesse comparativement de l'investissement locatif tant en secteur privé que public

- un poids important des résidences secondaires qui tendent à concurrencer l'habitat permanent : le taux de résidences secondaires de l'ordre de 20 % en 1999 à l'échelle du Pays, (certaines Communautés de communes ayant des taux de résidence secondaires compris entre 20 et 40 %) indique au recensement partiel de 2004-2005 une tendance à la croissance avec un taux de 23 %

➤ L'importance des besoins en réhabilitation en 2006

Sur ces 10 dernières années, 6 Opah ont concerné 71 communes du Pays actuel avec 1500 logements améliorés sur une période de 8 ans environ (180 /an) soit 10% du parc potentiellement réhabilitable de l'époque (14 000 logements).

Au terme de cette période, **le diagnostic actualisé effectué en 2006 indique la permanence de besoins importants d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif :**

- 12 500 logements encore améliorables

- 5 990 logements occupés sont indécents ou de type insalubre (25% des résidences principales), et ont été peu traités dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat précédentes

- plus de 4000 immeubles d'état moyen à dégradé ont été repérés dans les centres des bourgs, dont 1000 immeubles manifestement vacants avec la **permanence d'un patrimoine très dégradé non traité**

- une insuffisance de l'offre locative de qualité pour le maintien ou l'accueil de nouvelles populations

- des besoins en accession dans l'ancien (primo accédants)

- l'importance des besoins sociaux pour le maintien et l'accès au logement des propriétaires occupants et locataires les plus modestes

- des besoins spécifiques liés à l'adaptation du logement au vieillissement pour favoriser le maintien à domicile

- la nécessité de préserver le patrimoine architectural et de veiller à la qualité des réhabilitations.

des contraintes fortes :

- une vacance à mobiliser liée de plus en plus au bâti le plus dégradé
- la fréquence des interventions en logement occupé souvent indécemment parfois insalubre
- des prix fonciers et immobiliers à la hausse influés par le marché de la résidence secondaire et les locations saisonnières qui concurrencent de plus en plus l'habitat permanent
- des capacités d'investissement modestes dans l'ensemble de la part des propriétaires (occupants ou propriétaires bailleurs)

qui nécessiteront un dispositif adapté et des aides financières majorées

La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale permettra de répondre aux trois enjeux majeurs pour le Pays :

1) Enjeu d'aménagement du territoire :

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

2) Enjeu économique et social :

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

3) Enjeu Patrimonial :

- valoriser et préserver le patrimoine architectural du Pays.

Ces enjeux seront déclinés de façon différenciée selon les communautés de communes et communes hors EPCI en fonction des principaux types de marchés locaux de l'habitat, selon le schéma ci-après :

- les marchés sous influence périurbaine : le rôle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale aura pour mission de réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve.

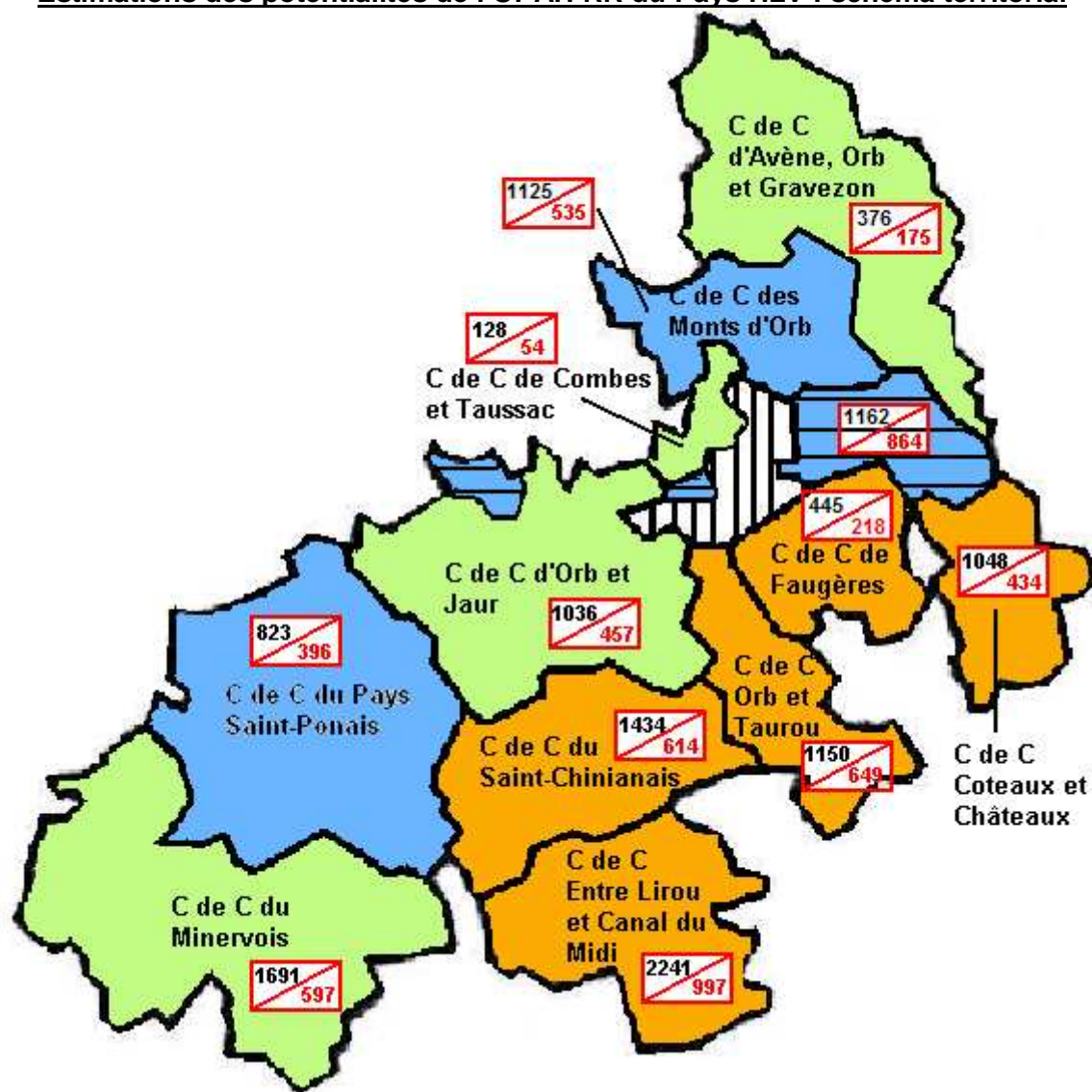
- les marchés « semi ruraux » dynamiques liés à la résidence secondaire : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale devra promouvoir l'habitat permanent par rapport à la forte présence et/ou au développement des résidences secondaires.

- les marchés des anciens pôles d'emplois industriels en reconversion : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale visera à augmenter la fonction résidentielle permanente comme facteur du développement économique local.

Estimation du volume de logements potentiellement réhabilitables par action

Types de marchés dominants	Communautés de communes	Actions de l'OPAH	Volume théorique de logements potentiellement réhabilitables	
			TOTAL	dont logements indécents ou de type insalubre
A. Les marchés sous influence périurbaine	Orb et Taurou	Réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve	6318 (50 %)	2912 (46%)
	Coteaux et Châteaux			
	Entre Lirou et Canal du Midi			
	Faugères			
	Saint-Chinianais			
B. Les marchés "semi-ruraux" dynamiques liés à la résidence secondaire	Orb et Jaur	Promouvoir l'habitat permanent par rapport à la forte présence et/ou au développement des résidences secondaires	3231 (25 %)	1283 (40%)
	Avène, Orb et Gravezon			
	Minervois			
	Combes et Taussac			
C. Les marchés statiques des anciens pôles d'emplois industriels en reconversion	Saint-Ponais	Augmenter la fonction résidentielle comme facteur de développement	3110 (25 %)	1795 (58%)
	Bédarieux (hors EPCI)			
	Monts d'Orb			
TOTAL PAYS HLV			12659 (100 %)	5990 (45%)

Estimations des potentialités de l'OPAH-RR du Pays HLV : schéma territorial



- Réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve
- Promouvoir l'habitat permanent par rapport à la forte présence et/ou au développement de la résidence secondaire
- Augmenter la fonction résidentielle comme facteur de développement local
- Logements potentiellement réhabilitables
- Dont logements indécents et de type insalubre
- Communes hors EPCI (dont Bédarieux)
- Communes hors Pays HLV

Sources : INSEE, 1999 ; bilans OPAH ; FILOCOM, 2003 / PACT-HABITAT 34

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - DENOMINATION DE L'OPERATION ET DUREE

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles, le Conseil Général de l'Hérault, la Région Languedoc Roussillon décident d'associer leurs efforts pour mettre en œuvre :

l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Cette opération se déroulera sur une durée de 5 ans.

ARTICLE 2 - PERIMETRE

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

Les onze Communautés de communes suivantes :

- Communauté de Communes Avène, Orb et Gravezon
- Communauté de Communes Combes et Taussac
- Communauté de Communes Coteaux et Châteaux
- Communauté de Communes Entre Lirou et Canal du Midi
- Communauté de Communes Faugères
- Communauté de Communes Le Minervois
- Communauté de Communes Orb et Jaur
- Communauté de Communes Orb et Taurou
- Communauté de Communes des Monts d'Orb
- Communauté de Communes du Pays Saint Ponais
- Communauté de Communes du Saint Chinianais

Les communes hors EPCI (Bedarieux, Carlencas et Levas, Le Poujol sur Orb, Pézenes les Mines, Saint Julien d'Olargues)

A l'exception du « quartier du Château » à Bédarieux sur lequel une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain est actuellement en cours jusqu'au 1/04/2010. A la fin de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat , ce périmètre entrera dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale « Pays Haut Languedoc et Vignobles ».

ARTICLE 3 - OBJECTIFS DE L'OPERATION

Objectifs qualitatifs :

L 'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, par les incitations financières et le dispositif d'animation mis en place, vise à atteindre les objectifs suivants :

- la mobilisation de la vacance
- la production de logements locatifs à loyer conventionné dans le parc privé
- le traitement de l'habitat indécemment ou de type insalubre
- l'adaptation des logements au vieillissement pour permettre le maintien à domicile
- l'aide aux propriétaires occupants les plus modestes

- la valorisation de la qualité architecturale des réhabilitations,
- la promotion de la performance énergétique des logements et des énergies renouvelables
- le développement d'une offre locative publique complémentaire à l'offre privée

Objectifs quantitatifs :

Il est prévu, **au titre de la présente convention** et sur une durée de 5 ans, de procéder à la réhabilitation de **750 logements privés** :

➤ **320 logements à destination locative** (43 %) :

dont 200 logements vacants à remettre en service se décomposant comme suit :

- 50 logements vacants très dégradés de type insalubre ou en péril
- 150 logements vacants à réhabiliter

dont 50 logements produits par transformation d'usage de bâtiments agricoles en centre-bourg

dont 70 logements occupés nécessitant des travaux de sortie d'indécence ou d'insalubrité :

- 15 logements occupés de type insalubre (avec ou sans arrêté) nécessitant des travaux lourds de sortie d'insalubrité
- 55 logements occupés avec travaux de mise totale aux normes de décence et de sécurité, ainsi que de confort (relevant des priorités définies localement)

Sur ces 320 logements à destination locative, 40 % feront l'objet d'un engagement de loyer conventionné après travaux soit : 128 logements

➤ **430 logements de propriétaires occupants** (57 %), dont :

- 15 logements occupés nécessitant des travaux de sortie d'insalubrité (avec ou sans arrêté)
- 115 logements nécessitant des travaux de mise totale aux normes de décence et de sécurité, ainsi que de confort
- 150 logements à améliorer concernant des propriétaires occupants relevant des besoins très sociaux en terme de plafond de ressources
- 150 logements à améliorer pour des travaux relevant de l'adaptation au vieillissement et au handicap et visant au maintien à domicile

Complémentairement :

Il est prévu également de produire 15 logements locatifs privés à loyer très social dans le cadre du PST.

En complément de l'aide au logement privé il est prévu de développer une offre locative publique dans le parc communal à réhabiliter avec un objectif de : 35 logements communaux.

Soit un objectif total de 800 logements

ARTICLE 4 - ACTIONS d' ACCOMPAGNEMENT

Action 1 : Volet patrimonial : qualité architecturale et préservation du patrimoine local

Elle s'intègre dans le volet 3.1 préservation environnement en référence à la Charte du Pays.

En parallèle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, le Pays souhaite mettre en place une opération façade, sur les centres bourgs avec un fonds d'aide au ravalement. Cette action vise à l'embellissement du cadre de vie et à la préservation du patrimoine local.

Cette démarche s'appuiera notamment sur la diffusion « grand public » d'un cahier pédagogique de prescriptions architecturales.

Objectifs quantitatifs : 250 façades /an, soit 1250 en 5 ans

Action 2 : Volet développement durable :

Il sera promu dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale une démarche Haute Qualité Environnementale notamment en matière d'économie d'énergie

Outre la recherche de la qualité des réhabilitations, il sera promu l'installation de matériaux et d'équipements permettant de répondre aux exigences de la performance énergétique des logements et favorisant le recours aux énergies renouvelables.

Dans le cadre de cette action, une sensibilisation des professionnels du bâtiment sera réalisée.

Objectifs quantitatifs : 10 % des logements réhabilités soit 75 logements en 5 ans

Action 3 : Actions sociales

Il sera mobilisé les différents dispositifs, outils et partenaires dans le cadre du Plan Départemental d'Aide au Logement pour les Personnes Défavorisées pour faciliter l'accès et le maintien au logement des habitants les plus démunis notamment concernant les ménages mal logés dans des logements notoirement indécents ou de type insalubre.

Il sera mobilisé également le dispositif prévu dans le cadre du **Programme Social Thématique** départemental pour la production de logements locatifs privés à loyer très social

Objectifs quantitatifs : 15 logements

Action 4 : Développement d'une offre locative publique

Le développement d'une offre locative publique dans les bourgs sera mise en œuvre, notamment en mobilisant les potentialités liées au patrimoine communal peu ou pas utilisé ou par la recherche d'opportunités foncières.

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

Objectifs quantitatifs : 35 logements soit 7 logements/an

Action 5 : Instaurer des périmètres d'aménagement et de restructuration urbaine d'îlots bâtis dégradés

Sur certaines communes, la persistance d'îlots très dégradés et d'immeubles en situation de péril ou d'insalubrité aggravée, cumulant des contraintes foncières et de trame bâti, nécessiteront des interventions spécifiques par l'instauration de **périmètres d'aménagement**.

Action 6 : Aménagements publics et rénovation des centres bourgs

Ces actions seront réalisées à l'initiative de chaque commune et devront répondre à une mise en valeur du centre ancien et du cadre de vie des habitants. Les communes devront intégrer la dimension environnementale dans leurs projets (Haute Qualité Environnementale, développement durable, bio-matériaux.....)

Les projets pour être éligibles, devront respecter un cahier des charges élaboré par le Pays en partenariat avec le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement et le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Action 7 : Mise en valeur des devantures commerciales

Elle s'intègre dans le volet 3.3 développement et formation en référence à la Charte du Pays.

La revalorisation des centres anciens est un objectif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale qui passe par la production de logements dans les bourgs mais également par la mise en place d'actions comme la mise en valeur des devantures.

Les propriétaires de devantures commerciales ou artisanales pourront être subventionnés pour mettre en valeur leur devanture sur la base d'un règlement et d'un cahier de prescriptions architecturales édité par le Pays Haut Languedoc et Vignobles.

Objectifs quantitatifs : 80 devantures /an, soit 400 sur 5 ans

Action 8 : Développement économique, formation et insertion

Elle s'intègre dans le volet 3.3 développement et formation en référence à la Charte du Pays.

L'efficacité de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale repose sur une forte mobilisation des entreprises et artisans du bâtiment afin qu'ils puissent répondre aux nouveaux marchés induits par l'opération.

Cette mobilisation reposera sur la mise en place :

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

5.1. Le Pays Haut Languedoc et Vignobles, maître d'ouvrage de l'opération s'engage :

Aide au Suivi-animation :

- A mettre en place une équipe opérationnelle dont les principales missions sont décrites à l'article 6
- **A financer cette animation dont le coût est de 250 303,74 € HT par an selon les modalités suivantes :**
 - **missions en régie par ses services**

5.2. La Région Languedoc Roussillon s'engage :

a) aide au suivi animation :

Participation jusqu'à 10 % des prestations soit un maximum de 25 030€ par an pendant 5 ans et sur présentation annuelle de factures et de documents visant à justifier le coût prévisionnel évoqué ci dessus.

b) aide à la réalisation des travaux :

A financer les actions suivantes

- **aide à la production de logements conventionnés privés avec l'ANAH** pendant toute la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale sur la base d'une aide forfaitaire de :
 - 43,30 € du m2 habitable et plafonnée en fonction de la typologie du logement :
- T1 : 1 299,00 € (surface maximale : 30 m2)
 T2 : 1 992,00 € (surface maximale : 46 m2)
 T3 : 2 598,00 € (surface maximale : 60 m2)
 T4 : 3 161,00 € (surface maximale : 73 m2)
 T5 : 3 810,00 € (surface maximale : 88 m2)
- un forfait spécifique de 58,30 € plafonné en fonction des typologies de logements évoquées ci-dessus sera affecté pour les transformations d'usage sous réserve de l'autorisation de la collectivité concernée.

Dans le cadre de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale les subventions relatives à la production de logements conventionnés seront majorées de 30%.

- aide au développement durable :

La Région, dans le cadre de sa politique en faveur du développement durable encourage les propriétaires occupants ou bailleurs qui choisissent d'équiper leur habitat d'un chauffe eau solaire. Une prime de 700 € sera allouée par installation.

5.3. Le Conseil Général s'engage

a) aide au suivi animation

à assurer le financement de la mission de suivi-animation de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale à hauteur de 35 % des dépenses hors taxe soit 87 606,30 € par an pendant 5 ans.

b) aide à la réhabilitation des logements privés

et conformément aux règlements départementaux en vigueur:

- Logements Programme Social Thématique : apporter un financement complémentaire à hauteur de 10% des travaux subventionnables de l'ANAH plafonné à 1525€ par logement soit 22 875 € pour 15 logements.

- Sorties d'insalubrité:

* Logements occupés par un propriétaire impécunieux: apporter un financement forfaitaire de 3050€ par logement réhabilité soit pour 45 750 € pour 15 logements

* Logements locatifs : apporter un financement complémentaire à hauteur de 10% des travaux subventionnables par l'ANAH avec un plafond de 1525 € pour les logements loués après travaux en loyer libre et un plafond de 3050 € pour les logements loués après travaux

en loyer conventionné : soit 35 075 € (24 400 € pour les logements loués après travaux en loyer conventionné et 10 675 € pour les logements loués après travaux en loyer libre) dans tous les cas, ces financements sont uniquement attribués aux logements, parties d'immeubles ou immeubles en totalité, occupés ou non, qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité ou d'un rapport d'enquête établi par la DDASS au titre de l'article L1331-26 du code de la santé publique.

5.4. l'ANAH et par délégation le Conseil Général s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires :

A) Aide au suivi-animation

A subventionner le Pays Haut Languedoc et Vignobles pour le financement du suivi-animation à hauteur de 50% maximum du coût HT dans la limite de 75 000 € par an de subvention et ce pendant 5 ans.

Année calendaire

01/07/2007 au 30/06/2008 : 75 000 euros

01/07/2008 au 30/06/2009 : 75 000 euros

01/07/2009 au 30/06/2010 : 75 000 euros

01/07/2010 au 30/06/2011 : 75 000 euros

01/07/2011 au 30/06/2012 : 75 000 euros

B) Aide au logement privé

A accorder prioritairement ses aides dans les limites des dotations budgétaires et selon les priorités définies.

Une dotation globale prévisionnelle de **5 350 579 €** est réservée sur la durée de l'opération pour le financement de **750 logements** et **se décomposant comme suit** :

Aide au logement locatif privé

Une dotation de 3 027 079 € est prévue pour le financement de 320 logements locatifs

D'une façon générale les opérations devront prioritairement :

- comporter au moins 25 % de logements faisant l'objet :
 - d'un engagement de loyer conventionné auprès de l'ANAH, ou
 - viser à la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité (avec ou sans arrêté) ou de péril selon les priorités définies par la CLAH du 19/10/2006
- permettre la remise sur le marché de logements vacants depuis plus d'un an et d'une façon générale mettre en sécurité et en conformité les logements au décret décence.

Année civile

Logement locatif

	Enveloppe ANAH €	Total Logements	dont LC	dont LL	dont vacant	dont tranfo usage	dont sortie ins occupé	dont indécant
1/07 au 31/12 2007	302 708	32	14	20	20	5	1	5
2008	605 416	64	25	38	40	10	3	11
2009	605 416	64	25	38	40	10	3	11
2010	605 416	64	25	38	40	10	3	11
2011	605 416	64	25	38	40	10	3	11
1/01 au 30/06 2012	302 708	32	14	20	20	5	2	6
TOTAL LOCATIFS	3 027 080	320	128	192	200	50	15	55

Pour les logements à loyer libre : selon taux en vigueur

Pour les logements à loyer conventionné avec l'ANAH : selon taux en vigueur

Aide au logement des propriétaires occupants dont les revenus sont < au plafond de base (article R321-12 du CCH)
--

En dehors des logements en sortie d'insalubrité et de péril, seront financés prioritairement les logements relevant des priorités définies par la Commission d'Amélioration de l'Habitat.

Une dotation de 2 256 000 € est prévue pour le financement de 430 logements dont :
Année civile

	Enveloppe ANAH €	Total Logements	dont sortie insalubrité	dont adaptation	dont très sociaux	dont indécents
1/07 au 31/12 2007	225 600	43	2	15	15	11
2008	451 200	86	3	30	30	23
2009	451 200	86	3	30	30	23
2010	451 200	86	3	30	30	23
2011	451 200	86	3	30	30	23
1/01 au 30/06 2012	225 600	43	1	15	15	12
TOTAL P.Occupants	2 256 000	430	15	150	150	115

Dont :

- aides aux travaux : **2 196 000 €** selon les taux en vigueur

- aide spécifique à l'auto-réhabilitation réalisée par des propriétaires occupants

Afin de permettre l'accompagnement des propriétaires occupants, notamment les plus modestes dans la réalisation de travaux d'auto réhabilitation encadrée et selon les conditions de l'instruction

N° I 2006-01 du 20/01/2006 de l'Agence, il est prévu une **aide financière à l'encadrement technique de 60 000 € environ**.

Aide au développement durable

Afin de promouvoir les énergies renouvelables et l'installation de systèmes performants et répondants aux critères de qualité de l'Agence, il est prévu une aide financière de **67 500 € environ**.

	Enveloppe ANAH €	Total Logements
1/07 à 31/12 2007	6300	7
2008	13500	15
2009	13500	15
2010	13500	15
2011	13500	15
1/01 à 30/06 2012	7200	8
TOTAL	67500	75

ARTICLE 6 – ANIMATION DE L'OPERATION

6.1. Equipe opérationnelle

Au titre des moyens exposés dans la présente convention, le Pays Haut Languedoc et Vignobles assurera:

- l'animation générale du dispositif en Régie par ses services .

6.2. Contenu de la mission (non exhaustif, cadre type voir régie)

■ Mission d'accueil et d'information logement :

Pays

- information du public sur les différentes communes et communautés de communes du
- mise en place de campagnes de prospection individualisée,...

■ Mission d'actions de communication et sensibilisation :

- dossier de presse au démarrage
- la conception d'une plaquette d'information
- rédaction d'articles réguliers
- réunions publiques pour les propriétaires et les artisans
- formation des secrétaires de mairies

■ Mission générale d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

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

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

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

Il établira les constats d'indécence selon les critères prévus au décret.

Il établira la cotation de la grille d'évaluation de l'insalubrité concernant les logements susceptibles de l'être et le cas échéant pourra participer à des expertises de péril.

Il préconisera les travaux spécifiques relevant de l'adaptation des logements.

Il effectuera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers de demande de subventions.

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

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

Il étudiera, en particulier pour les propriétaires impécunieux ou les communes propriétaires de logements, les possibilités offertes par les baux emphytéotiques et à réhabilitation.

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

Dans le cadre de l'Action « Haute Qualité Environnementale », l'opérateur sensibilisera les propriétaires et les entrepreneurs à la qualité architecturale en lien avec les services du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement, et apportera une aide à la programmation, ainsi qu'aux économies d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Missions spécifiques**

- Suivi des ravalements de façades et/ou mission d'architecte conseil

- Assistance à la programmation d'études d'aménagement urbain pour le compte des communes

- **Mission de lutte contre l'insalubrité**

Dans la conduite de cette action, l'équipe d'animation sera assistée par la MOUS Insalubrité, dispositif conduit en maîtrise d'ouvrage départementale sur l'ensemble du territoire départemental. Après visite préalable du logement par l'équipe d'animation et présomption d'insalubrité, la MOUS sera mobilisée pour confirmation du diagnostic et mise en oeuvre de la procédure. Les dossiers administratifs et financiers seront travaillés en articulation étroite Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale / MOUS mais gérés par l'équipe d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale.

ARTICLE 7 – DISPOSITIF DE SUIVI ET EVALUATION

Un dispositif de suivi et d'évaluation est mis en place au démarrage effectif de l'opération. Il comprend notamment la production d'indicateurs adaptés ainsi que des bilans semestriels et annuels et permet au Comité de Pilotage, le cas échéant, de réorienter les actions ou de modifier les dispositions de la convention.

7.1. Indicateurs de résultats

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

- le nombre de logement réhabilités ou améliorés en précisant leur localisation, leur type, leur surface habitable et leur statut d'occupation
- la remise en marché des logements vacants
- le traitement des logements indécents, insalubres ou en péril (Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs)
- le coût moyen des travaux
- les coûts de réhabilitation au m²
- le montant des loyers libres et conventionnés avant et après travaux pour les logements locatifs
- le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- le nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou nouvellement arrivés
- le montant des subventions octroyées par les différents financeurs

- l'incidence économique sur le BTP (artisans, maître d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, provenance géographique des entreprises, répartition des volumes de travaux générés par corps d'état
- le nombre, l'identification et la nature des contacts pris
- la cartographie des réhabilitations
- l'identification des points de blocage
- les actions d'information, communication et prospection réalisées
- les actions de formation induites par l'opération (corps d'état, nombre de personnes formées, durée)

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

7.2. Rapports d'avancement et rapport final

Des rapports semestriels et annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération sont établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Président du Pays Haut Languedoc et Vignobles au Préfet de Département et au délégué local de l'ANAH qui le portera à la connaissance de la Commission d'Amélioration de l'Habitat ainsi que du délégué régional, également aux membres du Comité de Pilotage.

7.3. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Président du Pays Haut Languedoc et Vignobles. Il assure la conduite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale et la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les partenaires de l'opération. Il est chargé au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il se réunira au moins un fois par an afin d'examiner le bilan des activités de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale et de ses actions d'accompagnement établis sur la base d'indicateurs de résultats.

Une réunion semestrielle d'un comité plus restreint permettra si nécessaire de faire un point intermédiaire sur le déroulement du programme. Les convocations seront à l'initiative du maître d'ouvrage. Le prestataire préparera les documents et les rapports.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de **5 ans de façon calendaire**. Elle entrera en vigueur à la date de signature.

Au-delà de la période des cinq années, les dossiers en instance auprès de l'ANAH pourront bénéficier des effets de la présente convention uniquement dans la mesure où ils auront été déposés complets auprès de la Délégation Locale avant la date de l'expiration de la convention.

Dans le cas contraire ou pour les dossiers déposés après la période de mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, les dossiers ne pourront plus bénéficier des effets de la présente convention et seront instruits par la Délégation Locale de l'ANAH selon la réglementation et les priorités locales en vigueur.

ARTICLE 9- EVOLUTION DES PROGRAMMES D'AIDES

Le Département de l'Hérault va faire évoluer ses propres aides et le dispositif d'intervention de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dans l'optique de favoriser le soutien au loyer social et très social. Ces adaptations seront effectives et applicables après validation par

l'Assemblée Départementale et la Commission locale d'amélioration de l'habitat de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

ARTICLE 10 – REVISION, RESILIATION ET PROROGATION DE LA CONVENTION

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de renégociation, de redressement nécessaires. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Saint Chinian, le

Le Président du Pays
Haut Languedoc et Vignobles

Le Président du Conseil Général

Pour l'ANAH et par délégation
Le Président du Conseil Général

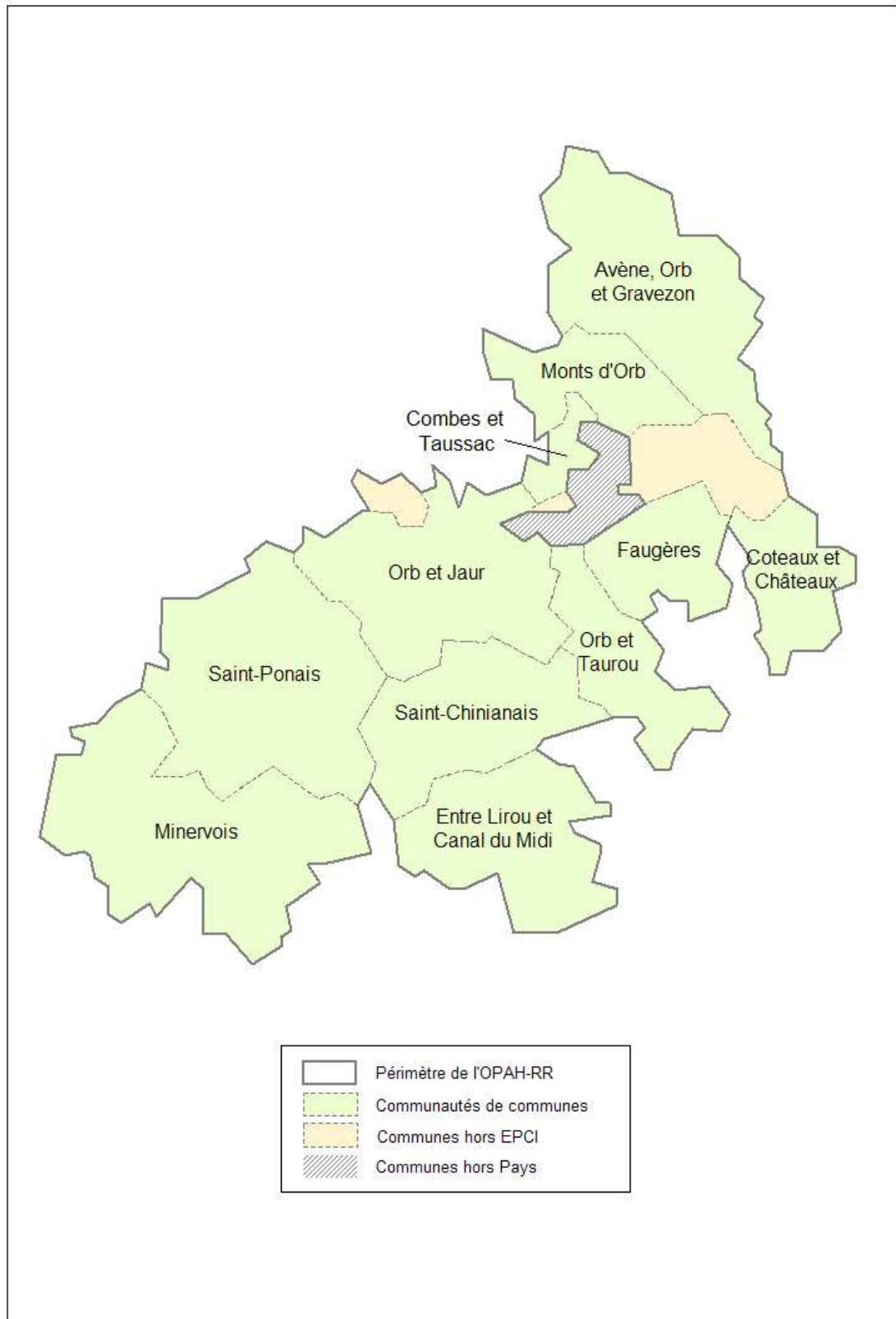
Le Président du Conseil Régional

ANNEXES

Annexe 1 – Carte du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

Annexe 2 – Liste des communautés de communes et chaque commune du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Carte du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale



Liste des Communautés de communes et Communes du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Communauté de communes Avène, Orb et Gravezon

Avène , Brenas , Ceilhes et Rocozeles , Dio et Valquières, Joncels, Lunas

Communauté de communes Combes et Taussac

Combes , Taussac la Billière

Communauté de communes Coteaux et Chateaux

Fos, Gabian, Margon, Montesquieu, Neffies, Pouzolles, Roujan, Vailhan

Communauté de communes Entre Lirou et Canal du Midi

Capestang, Creissan, Cruzy, Montels, Montouliers, Poilhes, Puisserguier, Quarante

Commune de communes Fauères

Cabrerolles, Caussinjoûls, Fauères, Laurens

Communauté de communes Le Minervoïs

Agel, Aigne, Aigues-Vives, Azillanet, Beaufort, Cassagnoles, Cesseras, Felines
Minervoïs, Ferrals les Montagnes, La Caunette, La Livinière, Minerve
Olonzac, Oupia, Siran

Communauté de communes Orb et Jaur

Berlou, Colombières sur orb, Ferrières Poussarou, Mons la Trivalle, Olargues
Premian, Roquebrun, Saint Etienne d'Albagnan, Saint Martin de l'Arcon,
Saint Vincent d'Olargues, Vieussan

Communauté de communes Monts d'Orb

Camplong, Graissesac, La Tour sur Orb, Le Bousquet d'Orb, Saint Etienne
d'Estrechoux, Saint Genies de Varensal, Saint Gervais sur Mare

Communauté de communes Orb et Taurou

Causses et Veyran, Murviel les Béziers, Pailhes, Saint Nazaire de Ladarez
Thézan les Béziers

Communauté de communes du Pays Saint Ponais

Boisset, Courniou, Les Verreries de Moussan, Pardailhan, Rieussec, Riols, Saint
Jean de Minervoïs, Saint Pons de Thomières, Velieux

Communauté de communes du Saint Chinianais

Assignan, Babeau Bouldoux, Cazedarnes, Cebazan, Cessenon sur Orb
Pierrerue, Prades sur Vernazobre, Saint Chinian, Villespassans

Communes hors EPCI

Bedarieux, Carlencas et Levas, Le Poujol sur Orb, Pézenes les Mines,
Saint Julien d'Olargues