



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) du cœur de ville de Revel

Rénov' ton logement

2020-2025



La présente convention est établie :

Entre la commune de Revel, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Etienne THIBAUT, Maire,

L'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentés en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur Georges MERIC, Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne,

Le **Conseil Départemental de la Haute Garonne**, représenté par son président, Monsieur Georges MERIC,

La **Région Occitanie**, représentée par sa présidente, Madame Carole DELGA

La **SACICAP Toulouse Pyrénées – Procvivis** représentée par Madame Sylvie LABESSAN, directrice générale

Le groupe **Action Logement** représenté par Monsieur François MAGNE, Directeur Régional Action Logement Services Occitanie,

...

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

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

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

Vu la circulaire du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2019 des actions et des crédits de l'ANAH,

Vu la convention de délégation de compétence signée entre l'État et le Conseil départemental de la Haute-Garonne en date du 19 juillet 2018 et leurs avenants annuels,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2018 conclue entre Conseil départemental de la Haute-Garonne et l'Anah,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le

Vu la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 11 juillet 2019 approuvant son nouveau règlement d'intervention pour la période 2019-2024 et ses avenants éventuels,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUIH) de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorezois en cours d'élaboration,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Revel et de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorezois, signée le 13 juillet 2018 ,

Vu la délibération du Conseil municipal de Revel, en date du 6 février 2020, autorisant la signature de la présente convention,

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

- Vu la délibération du Conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du [] autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du XXX

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,
Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE	5
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	11
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX	11
1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION	11
1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION.....	11
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION	12
ARTICLE 2 – ENJEUX	12
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	15
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION	15
3.1. VOLET URBAIN	15
3.2. VOLET FONCIER	17
3.3. VOLET IMMOBILIER	19
3.4. VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE	22
3.5. VOLET COPROPRIETE EN DIFFICULTE	24
3.6. VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX	26
3.7. VOLET TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT.....	28
3.8 VOLET SOCIAL	29
3.9. VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	31
3.10. VOLET ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	32
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	33
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	35
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION	35
5.2. FINANCEMENTS DE LA COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE	37
5.3. FINANCEMENTS DES AUTRES PARTENAIRES	38
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	38
6.1 ACTION LOGEMENT	38
6.2 REGION OCCITANIE	39
6.3 SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS	39
6.4 CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS – BANQUE DES TERRITOIRES.....	42
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	43
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION	43
7.1. PILOTAGE DE L'OPERATION	43
7.1.1. MISSION DU MAITRE D'OUVRAGE.....	43
7.1.2. INSTANCES DE PILOTAGE.....	43
7.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION	44
7.2.1. ÉQUIPE DE SUIVI-ANIMATION	44
7.2.2. CONTENU DES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION	45
7.2.3. MODALITES DE COORDINATION OPERATIONNELLE.....	48
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES	48
7.3.1. INDICATEURS DE SUIVI DES OBJECTIFS.....	48
7.3.2. EVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES.....	49
CHAPITRE VI – COMMUNICATION	51
ARTICLE 8 - COMMUNICATION	51
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION	52
ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION	52
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION	52
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION	52
ANNEXE 1. PERIMETRE DE L'OPERATION ET/ OU LISTE DES IMMEUBLES ADRESSES	54
ANNEXE 2. LISTE DES « IMMEUBLES STRATEGIQUES »	55
ANNEXE 3. RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES (A LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION)	56
ANNEXE 4 DESCRIPTIF DES AIDES	59

Préambule

1. Présentation succincte du territoire

Fondée en 1342, la bastide de Revel constitue aujourd'hui le cœur de la commune. La trame rectiligne de ses rues se prolonge au-delà du boulevard circulaire qui l'entoure et structure un vaste secteur pavillonnaire ancien à proximité immédiate du cœur de ville et de ses services (15 minutes à pied).

La Ville de Revel (9 567 habitants en 2016) est la polarité principale d'un bassin de vie de 28 communes dont les 21 428 habitants sont répartis dans 4 noyaux urbains de plus de 1000 habitants et 24 communes plus rurales.

Alors que la commune de Revel représente 44% de la population du territoire, 32% seulement du gain de 675 habitants constaté entre 2011 et 2016 dans la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois a été assuré à Revel.

Cette dynamique nuancée est confortée par les mécanismes de production de l'offre en logements : 55% des logements créés dans la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois l'ont été à Revel entre 2011 et 2017 (source MAJIC3).

Pour autant, au regard de l'évolution de l'habitat existant et des services de cœur de ville, la répartition de l'offre créée et de la population accueillie posent question. En effet, alors qu'entre 2011 et 2017, Revel a accueilli en moyenne 77 nouveaux logements par an, seuls 7 par an étaient créés en cœur de ville (essentiellement par division d'immeubles), les 70 autres étant créés dans les franges les plus éloignées de la partie agglomérée de la commune, en majorité en logement individuel neuf, selon un modèle de croissance périurbain.

Ainsi 80% des actifs de Revel sont tributaires de l'automobile pour leurs déplacements domicile travail (contre 83,7% à l'échelle de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois).

Le vieillissement de la population est plus accentué à Revel (16,9% de 75 ans et plus en 2016 contre 13,3% dans la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois). Il en est de même pour le chômage (11,6% contre 10,6%) ou encore la part des employés et ouvriers (55,3% contre 48,4%), avec plus globalement, une paupérisation constatée par les acteurs locaux.

Le niveau de vie moyen (FILOCOM 2015) des habitants du cœur de Bastide et du pavillonnaire ancien qui l'entoure (entre 15 et 17000€) subit un décrochage par rapport à celui des habitants du pavillonnaire récent des franges de la commune (entre 22 000€ et 30 000€ selon la même source)

2. Apports de l'étude pré-opérationnelle

> Problèmes et obstacles à surmonter

Comme énoncé plus haut, le cœur ancien de Revel (1 350 logements) reste à l'écart de la dynamique démographique et économique du bassin de vie.

- L'accueil de population qui caractérise Revel se fait par le développement massif d'une offre neuve éloignée du cœur de ville. Entre 2011 et 2018, 50 appartements créés par division en zone UA contre 420 maisons créées dans le reste de la commune.
- La croissance de l'offre de logements dans la commune est largement le fait d'un habitat individuel neuf en filière diffuse (et à moindre mesure en lotissement). La production de logements locatifs sociaux, en collectif comme en individuel, est le fait d'opérations éloignées du cœur de ville.

Un cœur délaissé...

>>> des enjeux d'accueil et d'occupation

En parallèle, **le cœur de ville se vide** (22% de vacance en zone UA contre 6 à 7% en dehors) et se paupérise, conservant uniquement les ménages n'ayant pas accès à la propriété et/ou tributaire d'un accès pédestre aux services de la bastide.

Dans ce contexte en cœur de bastide (zone UA), les immeubles marqués par une **diversité de fonctions** (habitat/commerce) sont les plus durement touchés, avec **24% de vacance** (130 logements) contre 20% (90 logements) pour les immeubles comptant uniquement des logements et 14% pour les maisons).

En l'état du fonctionnement du parc immobilier, la diversité de fonctions est également corrélée à la vacance des commerces (38 commerces vacants en immeubles mixtes contre 8 commerces vacants dans des immeubles ne comportant pas de logements).

La vacance est particulièrement accentuée pour les **petits logements** (30% des vacants sont de taille inférieure à 45m² contre 25% du parc total). Ce qui introduit à des enjeux de transformation (qualité résidentielle et adéquation aux besoins) au-delà des enjeux de réhabilitation.

Un cœur spécialisé...

>>> Des enjeux d'équilibre

A l'écart des grands flux de production, le cœur de Bastide est le lieu d'une production de logements par division dans l'ancien qui accentue une **spécialisation du parc en direction des petits logements** (41% de logements de moins de 60m² dans la zone UA).

L'analyse des statuts d'occupation révèle également **une spécialisation en direction du locatif**. Le cœur de ville compte moins de 20% de propriétaires occupants contre 55% dans toute la commune de Revel et 65% dans la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois !

Un cœur dégradé ?

>>> Des enjeux de requalification

Le potentiel de réhabilitation est important en cœur de Bastide (zone UA). Le travail visuel de terrain mené lors de l'étude a révélé plus de **400 logements** nécessitant a minima des travaux de performance énergétique dont 80 logements très dégradés. **45% des logements vacants** notamment présentent des besoins manifestes de réhabilitation.

Corrélée avec la vacance, la dégradation l'est également avec la présence de **copropriétés** : 37 % des immeubles dont l'état a été classé « médiocre » lors du travail de terrain et 40% de ceux dont l'état a été qualifié de « dégradé » sont des copropriétés, soit au total 96 copropriétés appelant des interventions techniques d'immeuble.

323 immeubles du cœur de ville sont des copropriétés, avec des enjeux également liés à la difficulté des processus de décision, alors que la majorité des syndicats sont non professionnels.

Un cœur convoité...

>>> Des enjeux d'équilibre PO/PB et de hausse du niveau d'ambition des projets locatifs

En zone UA, l'analyse des transactions (DVF 2011-2018) révèle que 28% des logements ont changé de mains au moins une fois ces 8 dernières années (24% pour la partie agglomérée de Revel).

La majorité des logements qui ont changé de mains (54%) ont muté dans le cadre d'une transaction portant sur tout l'immeuble. Les achats sont concentrés sur des immeubles en état « moyen », soit avec un niveau de travaux limité.

L'activité immobilière conforte la spécialisation locative du cœur de ville, où **seulement 31% des logements mutent vers des propriétaires occupants** (contre 57% à Revel hors cœur de ville et 63% dans la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois hors Revel). Cette part de PO après mutation est supérieure à celle du stock (20%) sans toutefois permettre un véritable rééquilibrage, la majorité des logements restant locatifs après mutation.

L'examen détaillé des transactions révèle des opérations d'investissement locatif menées avec des ambitions limitées, des effets requalifiant très circonscrits, et une logique de valorisation des immeubles plus économique (division) que patrimoniale.

Un cœur serré...

>>> Des enjeux ponctuels de transformation d'îlot

Le travail d'étude a permis de pointer des îlots marqués par la vacance et la dégradation, et présentant à différents degrés des enjeux de renouvellement urbain, et dont l'évolution positive implique des actions de transformations importantes¹ :

- Mariages d'immeubles et de locaux pour créer après recombinaison des cellules commerciales viables dans la rue commerçante n°1 (rue Victor Hugo)
- Restauration ou création d'accès indépendants aux étages d'habitation au-dessus des commerces ;
- Mutualisation des circulations verticales pour retrouver des espaces d'habitation et de commerces ;
- Création d'espaces extérieurs privatifs pour retrouver une attractivité résidentielle ;
- Création d'ascenseurs et mutualisation par des coursives en cœur d'îlot...
- Résorption de petites friches commerciales et artisanales.

8 immeubles ou groupes d'immeubles à la fois stratégiques (visibilité, implantation, caractère patrimonial) et marqués par la vacance et la dégradation ont été identifiés comme à transformer et réoccuper absolument dans la durée de l'opération. La Ville est prête à actionner l'ensemble des moyens incitatifs, mais aussi coercitifs pour parvenir à la transformation de ces immeubles. Les propriétaires ont été contactés et des scénarios chiffrés ont été construits.

Les immeubles et îlots cités illustrent les enjeux à traiter par l'OPAH-RU de façon non limitative.

Un cœur à prendre...

¹ Un îlot compris entre les rues Victor Hugo, du Temple et du Taur, et un îlot compris entre les rues Notre Dame, de l'Étoile, des Escoussières, des Sœurs.

>>> Un potentiel d'intensification

Le travail d'étude, à partir d'une modélisation portant sur un îlot test, a mis en évidence l'exceptionnel potentiel d'intensification associé aux secteurs pavillonnaires peu denses qui jouxtent immédiatement la bastide et qui bénéficie de la prolongation de sa trame viaire. Dans ces secteurs, situés à quelques minutes à pied de la place du beffroi, des commerces et des services, la future OPAH-RU peut contribuer à une valorisation forte, en adéquation avec les orientations du nouveau PLUi.

Moyennant une ingénierie renforcée, ces îlots se prêtent à la mise en œuvre conjointe :

- D'opérations de réhabilitation légère
- D'opérations de réhabilitation lourde
- D'opération de reconquête de friches artisanales, commerciales et industrielles
- D'opérations sur dent creuse ;
- D'opérations à l'unité de construction neuves sur parcelles détachées, notamment à vocation d'autofinancement de réhabilitations.

> Bilan des programmes mis en place précédemment

La commune de Revel est éligible aux dispositions du PIG départemental dédié à la lutte contre la précarité énergétique et à l'adaptation des logements 2018-2020.

Ouvert aux propriétaires bailleurs, occupants et aux copropriétés, le programme n'est opérant à ce jour qu'en direction des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

Son impact depuis 2018 à Revel est de 4 projets PO autonomie et 14 projets PO énergie auxquels s'ajoutent 10 projets Habiter Mieux « Agilité ».

La partie agglomérée de Revel est éligible au dispositif fiscal Denormandie.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par le cœur de ville de Revel, mais aussi au regard du programme d'actions volontaristes engagées et à engager en cœur de Ville, la Ville de Revel et ses partenaires choisissent de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de **Renouvellement Urbain**.

La stratégie déployée dans le cadre de l'OPAH-RU est la suivante :

- Recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement **requalifiantes** à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;
- Recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (actions massives sur les façades, transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;
- Actions volontaristes en direction des immeubles vacants dégradés, du logement indigne et des copropriétés.

Le déploiement de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 4 volets parfaitement articulés les uns avec les autres :

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération** (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;
- **B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.** Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 3 « blocs » de suivi animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH** (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent, copropriétés fragiles, copropriétés dégradées)
 - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'ANAH**, mais concernés par un système d'aide complémentaire mis en place par la Ville dans le cadre de l'OPAH-RU ;
 - **L'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal « Denormandie »** vers le cœur de ville, et les investisseurs « Malraux » vers la production de logements familiaux.
 - **Les interventions en renouvellement urbain reposant sur un tryptique 1/ poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle, 2/ détermination des solutions et procédures adaptées, 3/ accompagnement des projets, et ce pour les 3 thématiques suivantes :**
 - Opérations de recyclage foncier sur des immeubles clé incluant notamment la restitution d'accès indépendants aux étages. ;
 - Repérage des situations de logement indigne et accompagnement humain et immobilier à leur traitement, en lien étroit avec la déclaration de louer que la Ville met en place ;
- Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté technique et ou thermique et ou de structuration ;
- **C/ Un volet de soutien à l'émergence, à la conception et à la réalisation de projets sur mesure** reposant sur une ingénierie de conception et de coaching de haut niveau et sur l'obtention d'un levier économique maximal (14€ d'argent privé engagé pour 1€ d'argent public mobilisé). Pourvu d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, ce volet d'ingénierie sera développé avec une logique d'innovation. Il répond pleinement à l'impératif de souplesse et de transversalité qui sous-tend le dispositif Action Cœur de Ville.

Ce volet contribuera fortement :

- Au déblocage de vacants à l'amont des projets de réhabilitation (appui aux stratégies de vente et d'achat) ;
- A la gestion des enjeux de transformation de l'offre résidentielle en articulation avec les enjeux de réhabilitation (accès, espaces extérieurs privatifs, recomposition des logements...) face à l'attractivité des produits immobiliers hors cœur de ville.
- Corrélativement, au maintien des habitants en cœur de ville et à leur capacité d'y trouver des solutions adaptées aux besoins de leurs différentes étapes de vie, en particulier pour les seniors.

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Revel, l'État, l'ANAH, (représentée en application de la Convention de délégation de compétence par le Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne), SACICAP Toulouse Pyrénées – Procivis, et Action Logement décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain « Rénov' ton logement ».

Par ailleurs, la Région Occitanie au titre de son dispositif « éco-chèque » logement et du Contrat Bourg-Centre de Revel est un partenaire de l'OPAH-RU et du programme de rénovation de façades.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU, similaire à celui de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), se définit par les parcelles inscrites à l'intérieur d'un polygone formé par :

- L'avenue des frères Arnaud
- Le chemin du petit train
- L'avenue de Castres
- La cité de Lourmette Nord
- Le chemin de Peyssou
- La rue Chateaubriand
- Une ligne allant du contact entre la rue George Sand et l'extrémité nord de la rue Marcel Proust
- La rue Marcel Proust (2 cotés)
- Le Chemin de Devals et Carpinel (2 cotés)
- La D1
- L'avenue Roquefort
- La Rigole de la Plaine
- Le chemin de la Badorque
- L'impasse de la Pomme
- Le chemin de la poterie
- L'ancienne voie ferrée

Pour chacune des rues indiquées, et pour les segments de linéaire formant le polygone (segments situés entre la rue précédente et la rue suivante, les parcelles ouvertes sur les deux côtés de la rue seront éligibles aux dispositifs de l'OPAH RU).



Périmètre OPAH RU (tireté rose)/ Les parcelles en couleur correspondent à la zone UA du PLU

Ce périmètre compte 1 350 logements dont 270 sont vacants. Il présente localement des niveaux de dégradation importants, en particulier dans la bastide, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par des périmètres de campagnes de ravalement de façades, en corrélation avec l'AVAP/SPR approuvé, ainsi que la déclaration de mise en location de logements.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU de Revel est un volet majeur du **programme Action Cœur de Ville**.

En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover 300 logements², 60 façades d'immeubles, et les parties communes de 25 immeubles elle contribuera :

² 340 logements au total dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville dont 40 Denormandie, 300 OPAH-RU dont 107 avec Anah, 113 avec aides de la Ville et 80 accompagnements en ingénierie

- **A l'accueil de nouveaux ménages en cœur de ville, en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse, ainsi qu'un parcours résidentiel complet**, en application du projet revéolois affichée par la convention Action Cœur de Ville, qui prévoit :
 - une offre de cœur de ville permettant des parcours résidentiels les plus complets possibles avec des logements accessibles et de tailles variables ;
 - une revitalisation commerciale du cœur de ville, qui va gagner de nouveaux ménages consommateurs ;
- **A un changement d'image des axes et espaces publics emblématiques du cœur de ville** grâce à des campagnes ravalement de façades (rénov'ta façade) et « opération volets » (rénov' tes volets) qui prolongeront des actions sur l'espace menées rue Victor Hugo, rue de Vauré, place Philippe VI de Valois et rue de Dreuilhe, et qui contribueront à la mise en pratique des dispositions de l'AVAP (SPR), avec des niveaux de soutien gradués en fonction de l'intérêt patrimonial des immeubles ;
- A dégager en 5 ans **un chiffre d'affaires de 9,4 millions d'euros de travaux** pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;
- A affirmer la capacité d'accueil du cœur de ville au travers **d'une offre renouvelée et constituant une alternative désirable à l'offre périphérique récente en individuel** (maisons et immeubles de cœur de ville généreusement éclairés, pourvus d'espaces extérieurs privatifs, à proximité immédiate des commerces et services), en déclinaison des actions de la convention Action Cœur de Ville ;
- **A protéger et faire vivre le patrimoine** singulier de la bastide (en associant une dynamique de rénovation à la démarche de protection propre à l'AVAP), mais également l'art de vivre propre au pavillonnaire ancien qui peut constituer, moyennant transformation, une alternative enviable aux constructions neuves sur terrain à bâtir éloignées du cœur de ville ;
- **A apporter des solutions aux publics en situation de fragilité**, en particulier aux propriétaires occupants à très faibles revenus ;
- **A prévenir et à traiter la dégradation et la vacance des copropriétés**, composante majeure du cœur de ville concernées au premier chef par la vacance, le manque d'organisation et de structuration et la faible performance énergétique ;
- **A prévenir et à traiter la vacance des rez de chaussées commerciaux.**
- **A orchestrer des interventions lourdes sur certains îlots où partie d'îlots** qui connaissent des problématiques de dégradation / d'habitat peu attractif avec une problématique foncière complexe, souvent à usage mixte (commerce/logement), nécessitant des restructurations de logements à penser sur plusieurs immeubles.

Enjeu démographique :

Au regard des évolutions récentes du territoire, ressenties au cœur de Revel de façon exacerbée, l'enjeu démographique est central pour la redynamisation du cœur de ville. Il renvoie à :

- Des changements nets dans l'image et la façon dont est perçu le cœur de ville par les personnes souhaitant se loger et par les candidats à l'investissement locatif ;
- La création par tous moyens de logements familiaux désirables, incluant :
 - Des grands logements existants réhabilités ;

- Des grands logements recréés puis réhabilités (fusions, recompositions, transformations) ;
- Ponctuellement des terrains à bâtir mobilisés en cœur de ville, cette filière étant la plus attractive et la plus abordable pour les familles de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois ;
- La prévention de vacance et une attention forte portée aux habitants présents du cœur de ville en leur donnant la faculté, au travers de projets sur mesure :
 - D'améliorer la performance énergétique et le confort de leur logement ;
 - D'adapter leur logement à l'âge et ou au handicap ;
 - De redistribuer et ou d'agrandir leur logement en fonction de leurs évolutions familiales (arrivée d'un enfant, divorce, entraide familiale, retraite, veuvage, etc.) ;
 - D'aménager un espace extérieur dans leur logement de cœur de ville existant plutôt que d'engager une recherche de logement hors du cœur de ville ;

Enjeu patrimonial, technique et environnemental :

Stopper et inverser partout où cela est possible les logiques de dégradation par des projets et des priorités adaptés à chaque configuration. Cet enjeu recouvre :

- Une dimension patrimoniale avec la mise en valeur du patrimoine singulier et identitaire des maisons à pans de bois du XIIIème au XVIIIème siècle, des couverts de la place Philippe VI de Valois, mais également du patrimoine, plus ordinaire mais avec de fortes qualités d'usage. Le travail d'élaboration de l'AVAP a ainsi permis de répertorier les immeubles de cœur de ville selon 3 niveaux d'intérêt patrimonial, qui servent de point d'appui pour les interventions façades.
- Une dimension technique avec la remise en état, la remise aux normes, les interventions destinées à redonner de la pérennité aux logements et aux immeubles ;
- Une dimension environnementale, avec la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la réoccupation de logements de cœur de ville permettant de se passer d'automobile pour l'accès aux commerces et services du quotidien, etc.

Enjeu social (dont autonomie) :

L'enjeu démographique de reconquête du cœur de ville passe par une offre locative et en accession adaptée au contexte revélois, avec des capacités d'emprunt acquisition + travaux de l'ordre de 85 000€ pour un célibataire ou 155 000€ pour un couple avec enfants. L'accueil d'accédants supplémentaires passe par la mise en avant d'une offre abordable (permettant des réhabilitations réellement requalifiantes).

L'enjeu social porte également sur la production de logements locatifs abordables, désirables, techniquement satisfaisants et pour lesquels les consommations d'énergie sont maîtrisées. L'adaptation au handicap et au vieillissement est également un enjeu important en cœur de ville, avec des logements souvent peu adaptés à ces besoins d'autonomie.

En parallèle, l'opération soutiendra la mise à niveau des logements locatifs occupés par des ménages modestes, et le cas échéant leur sortie d'indignité au travers d'opérations de conventionnement avec travaux.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

1. Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre **le logement indigne et dégradé** ;
2. **Accueillir des habitants** en redonnant vie et attractivité aux **logements vacants** ;
3. Offrir en cœur de ville ancien le **confort et l'agrément résidentiel** (terrasses, loggias, vues, stationnement, lumière) ;
4. Accueillir des habitants en cœur de ville et à proximité immédiate avec **des solutions sur mesure** permettant de tirer parti d'un potentiel de logements familiaux aujourd'hui sous occupé, en application des perspectives d'intensification tracées par le futur PLUi ;
5. Faire monter en gamme et **embellir les rues et îlots du cœur de ville, et retrouver des accès et des éclairagements dans les îlots les plus denses** marqués pour partie par l'absence d'accès aux étages indépendants des commerces de RDC.
6. Marquer en ravalant les **façades stratégiques** le renouveau du cœur de ville, en lien avec l'AVAP et en articulation avec la transformation récente des rues et espaces publics majeurs ;
7. Rendre le cœur de ville **accessible et adapté** pour ceux qui en ont le plus besoin ;
8. Favoriser l'installation de **familles** et de **propriétaires occupants** dans des logements mis au goût du jour, avec une volonté de rééquilibrage de l'offre immobilière et des publics en cœur de ville ;
9. Lutter contre la **précarité énergétique** et améliorer la **performance énergétique** des logements ;
10. Dynamiser les **copropriétés** pour les rendre désirables et performantes ;

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches et sa communication sur **le projet d'abord**, la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental.

Et d'un volet transversal :

- 10 – Coaching des porteurs de projets pour élever leur niveau d'ambition et rechercher des effets de levier maximaux.

3.1. Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec :

- La requalification récente de Place Philippe VI de Valois et des rues commerçantes ;
- Les actions de soutien aux services et aux commerces développées dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de l'ORT (dont programme FISAC avec Rénov'ta boutique).

Au travers de son volet urbain, l'OPAH-RU en assurera le **prolongement dans l'espace privé**, de façon massive et localisée (actions #30, #31, #32, campagnes de ravalement de façades permettant un soutien à la mise en valeur des immeubles concernés par l'AVAP à proportion de leur intérêt patrimonial), avec une option permettant une propagation rapide du changement d'image (action #33 opération « volets », action #26 démolition de garages et locaux annexes).

3.1.1 Descriptif du dispositif :

Campagnes de ravalement de façades dans le périmètre de l'AVAP/SPR avec un soutien gradué en fonction de l'intérêt patrimonial des immeubles :

- Le dispositif comprendra :
 - En ingénierie
 - La mise en place d'une campagne de ravalement de façades incitative (Rénov'ta façade);
 - La mise en place d'une opération « volets » (Rénov'tes volets)
 - Préparation d'une communication spécifique à destination des propriétaires concernés, en articulation avec la communication de l'AVAP/SPR ;
 - Préparation des règlements d'opération (façades, volets) ;
 - En ingénierie + financements
 - La mise en œuvre des campagnes.
 - Dans le cadre du Contrat Bourg-Centre, la Région Occitanie co-financera, à parité avec la commune, les travaux de rénovation de façade. Ci-dessous un tableau indicatif sous réserve de la décision de la Région sur ce volet.

Dispositif		Aide communale	Aide régionale	Total subvention
Rénov' ta façade	Bâtiment patrimonial	30%	30%	60%
	Bâtiment d'accompagnement	20%	20%	40%
	Bâtiment sans intérêt patrimonial	10%	10%	20%
Rénov' tes volets		100 € par menuiserie		100€ par baie

3.1.2 Objectifs

#30 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP

- Objectif de 60 façades sur 5 ans dont
- 20 Immeubles « Bâtiment patrimonial » #30
 - Aide de 60% du montant des travaux hors taxes plafonnée à 8 000€
 - Ville de Revel 30%
 - Région Occitanie 30%
- 20 Immeubles « bâtiment d'accompagnement » #31

- Aide de 40% du montant des travaux hors taxes plafonnée à 5 000€
 - Ville de Revel 20%
 - Région Occitanie 20%
- 20 Immeubles « bâti sans intérêt patrimonial » #32
 - Aide de 20% du montant des travaux hors taxes plafonnée à 4 000€
 - Ville de Revel 10%
 - Région Occitanie 10%

#33 Opération « volets » pour les façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP

- 60 façades
 - Aide de 100€ par baie traitée (fenêtre, porte)
 - Coût public global 30 000€
 - Ventilation par financeur du coût public global
 - Ville de Revel
30 000€

#26 Démolition complète d'un garage ou local technique visible depuis la voie publique :

- 8 locaux
 - Travaux moyens déclenchés 2 800€ par local
 - Coût public global 6 720€
 - Aide 30% du montant hors taxes des travaux plafonnée à 1 500€
 - Ventilation par financeur du coût public global
 - Ville de Revel
6 720€

Les indicateurs de résultat du volet urbain :

- Nombre de dossiers mixtes couplant aides spécifiques du volet urbain et subventions de l'ANAH ;
- Evolution démographique du coeur de ville
- Evolution patrimoine bâti et des espaces publics en centres anciens ;

3.2. Volet foncier

Dans ce cadre, plusieurs secteurs feront l'objet d'études spécifiques, menant à des orientations d'aménagement visant une requalification globale des secteurs présentant les taux de vacance et les besoins en réhabilitation les plus élevés – en lien avec l'OPAH RU.

Des secteurs ou ilots, présentés à titre d'exemple, incluant l'opportunité et la possibilité d'effectuer des opérations de recomposition et/ou de regroupement d'immeubles et d'accès, ou encore des démolitions reconstructions impliquant une maîtrise foncière totale ou partielle de la collectivité ou de ses partenaires :

- Un îlot regroupant 21 unités foncières inscrit entre les rues Victor-Hugo, du temple, du Taur, et Boulevard Gambetta, notamment sa partie ouest, avec des enjeux liés à la vacance des logements et des commerces, à la recomposition des cellules commerciales et des logements, à la restauration d'accès

indépendants aux étages, et à la création d'espaces extérieurs privatifs. Cet îlot fait l'objet d'un projet lauréat dans le cadre du programme « réinventons nos cœurs de ville », mené en lien avec l'EPF Occitanie.

- Un îlot regroupant 33 unités foncières inscrit entre les rues Notre Dame, des Sœurs, des Escoussières ; de l'Étoile, avec un potentiel de valorisation foncière significatif et des enjeux de valorisation de friches artisanales et commerciales.

Ces îlots illustrent **de façon non limitative** les besoins d'intervention foncière. Des secteurs comme la rue du Vaure (avec des enjeux d'accès indépendants aux étages), appellent en opportunité des actions de reconfiguration d'immeubles en vue de la sortie de vacance des logements à l'étage et ou de la recomposition des cellules commerciales, à développer dans le courant de l'OPAH-RU.

Par ailleurs 8 immeubles stratégiques (par leur intérêt patrimonial et ou leur position urbaine) ont été identifiés dans le cœur de ville (liste 3.2.1.1). Un dispositif de suivi et d'accompagnement spécifique de ces immeubles sera mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU. Des études de faisabilité pourront y être conduites.

En complément, l'accompagnement des projets de réhabilitation inclura la possibilité d'activer lorsque cela est pertinent le gisement foncier en intensification, notamment via le détachement de terrains à bâtir bien situés permettant d'autofinancer un projet de réhabilitation tout en accueillant des projets locatifs et en accession sur mesure en cœur de ville.

Au travers de son volet foncier, l'OPAH-RU soutiendra les actions concourant à une activation du gisement en intensification, à des actions foncières mixtes – mutation d'immeubles et de locaux vers la puissance publique et/ou vers des acquéreurs privés – et, le cas échéant, à des actions foncières publiques ORI ou, le cas échéant RHI THIRORI.

3.2.1 Descriptif du dispositif

Les numérotations renvoient au tableau des objectifs et des financements en annexe

3.2.1.1. Opérations de résorption de l'habitat indigne et de recyclage immobilier :

8 immeubles stratégiques (par leur intérêt patrimonial et ou leur position urbaine) ont été identifiés dans le cœur de ville. Un dispositif de suivi et d'accompagnement spécifique de ces immeubles, en lien avec l'UDAP, sera mis en place dans le cadre de l'OPAH. Des études de faisabilité pourront y être conduites. Il s'agit des adresses suivantes :

- Parcelle AB 440, 1 GAL DU NORD
- Parcelle AB 142, 1 GAL DU COUCHANT
- Parcelle AB 154, GALERIE DU COUCHANT
- Parcelle AB 069, 30 RUE DE DREUILHE
- Parcelle AB 451, 5 RUE DU TEMPLE
- Parcelles AB 412, 24 RUE V. HUGO
- Parcelles AB 607 à 610, 33 RUE NOTRE DAME
- Parcelles AB 823, 895, 44 BD GAMBETTA

Cette liste n'est pas exhaustive. Aux vues des exemples d'îlot test décrits dans le volet foncier et d'enjeux présents sur d'autres secteurs (ex : rue de Vauré) d'autres îlots ou ensemble de parcelles pourront être étudiés selon les opportunités rencontrées.

Un travail de suivi animation de l'OPAH-RU renforcé permettra, dès la première année d'opération, au regard des objectifs de requalification globale validés par la ville de Revel et ses partenaires :

- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Ainsi, 5 études approfondies pouvant conduire à une intervention foncière et ou coercitive sont envisagées sur la durée de l'OPAH RU.

Dans le second cas, le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre dans la première moitié de l'OPAH RU. L'Etablissement Public Foncier sera également étroitement associé à ces démarches pouvant aboutir sur des acquisitions foncières.

3.2.2 Objectifs

3.2.2.1 Opérations de résorption de l'habitat indigne et de recyclage immobilier :

- 5 immeubles (ou groupe d'immeubles adjacents) – 25 logements (à identifier au sein des 8 immeubles/groupe d'immeubles en cours d'investigation ou en opportunité en fonction de situations qui pourront émerger dans la durée de vie de l'OPAH).

3.3. Volet immobilier

Ce volet, qui concerne principalement la production d'une offre locative sociale revêt **5 singularités** :

- Pour les dossiers bailleurs et occupants éligibles aux aides de l'ANAH, une majoration des aides de l'ANAH par la ville;
- Une attention forte portée à des projets non éligibles aux aides de l'ANAH, mais apportant un bénéfice substantiel pour la collectivité au regard des objectifs du programme Action Cœur de Ville avec un effet levier démontré ;
- Des calibrages validés par une appréciation ambitieuse du potentiel de projets du cœur de Ville, et qui appellent une animation renforcée de haut niveau.
- Un soutien aux opérations d'acquisition amélioration en cœur de ville portées par des propriétaires occupants éligibles Anah.
- Une articulation avec le dispositif fiscal Denormandie.

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de Revel est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale. Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation et de coaching permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale. En matière de résorption de la vacance, le suivi animation s'adressera tout autant aux détenteurs et vendeurs de vacants qu'aux acquéreurs porteurs de projets.

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville, l'étude pré opérationnelle a montré la nécessité de hausser l'ambition des porteurs de projets pour aboutir à des réhabilitations complètes (incluant par exemple la façade) et permettant de retrouver des produits immobiliers attractifs en cœur de ville.

L'étude pré-opérationnelle a également mis en avant les enjeux et le potentiel des différents cadres de vie habités du cœur de Ville.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de 270 logements vacants** repérés au cœur de Revel. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements. L'objectif total plancher de résorption de vacance longue durée a été fixé à 70 logements.

En complément aux dispositifs d'aide, l'opération devra permettre de déployer tous les moyens pour déclencher un maximum de projets locatifs conventionnés (notamment, par exemple, communication spécifique à destination des bailleurs sur les aides aux travaux, les avantages fiscaux du conventionnement Anah et leur majoration en cas d'intermédiation locative, la simulation des durées de retour sur investissement en intégrant les plafonds de loyer à respecter et les niveaux de défiscalisation possible etc...).

Le dispositif se répartit entre un soutien aux scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah et un soutien à d'autres scénarios, complémentaires, répondant aux enjeux révélés par le diagnostic.

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification :

- est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- permet d'apporter un levier complémentaire et d'orienter techniquement des projets éligibles aux aides de l'ANAH en contrepartie ;
- permet de faire émerger et de soutenir des projets **non éligibles à l'ANAH mais convergents avec les axes du programme Action Cœur de Ville** et notamment l'adaptation de l'habitat du centre-ville pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements et l'accueil de population en cœur de ville à proximité des commerces et des services.

3.3.2 Objectifs

#3 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupé:

- 5 logements

#8 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant une acquisition + travaux lourds en logement indigne / très dégradé :

- 5 logements

#4 et #9 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique avec un gain de performance supérieur à 25% :

- 12 logements

#5 et #10 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique avec un gain de performance supérieur à 25% :

- 11 logements

#6 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement :

- 5 logements

#7 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement :

- 5 logements

#11, #12, #13 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement :

- 15 logements

#14 et #15 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé avec conventionnement :

- 8 logements

#16 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique (gain \geq 35%) avec conventionnement en logement occupé :

- 4 logements

#17 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique (gain \geq 35%) avec conventionnement en logement libre d'occupation :

- 4 logements

#18 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de transformation d'usage + (gain de performance énergétique \geq 35%) avec conventionnement :

- 5 logements

#20 Propriétaire occupant qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire sa résidence principale avec un projet de rénovation ambitieux :

- 10 logements

#21 Propriétaire bailleur qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire un logement locatif avec un projet de rénovation ambitieux :

- 20 logements

#22 Propriétaire d'un local vacant +2ans qui le remet en location avec un projet de rénovation ambitieux :

- 5 logements

#23 et #24 Propriétaire bailleur ou occupant qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus bien éclairé :

- 9 fusions

#25 Monopropriétaire bailleur qui engage des travaux d'immeuble sur parties communes pour améliorer le confort thermique des locataires :

- 16 logements

#27 Propriétaire bailleur / occupant / copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin :

- 8 aménagements

#28 Installation d'un ascenseur et accessibilité globale des logements en immeuble collectif mono ou copropriété):

- 5 installations, 27 logements desservis

Les indicateurs de résultat du volet immobilier :

- Nombre de logements conventionnés produits
- Nombre de logements conventionnés familiaux produits
- Nombre de logements aidés dans le cadre des aides de l'Anah
- Nombre de logements aidés dans le cadre des aides complémentaires de la ville
- Nombre de logements mis en accessibilité

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

Les repérages de terrain menés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle ont permis de mettre en évidence la présence en cœur de Revel de 400 logements nécessitant à minima des travaux de performance énergétique dont 80 logements très dégradés. 45% des logements vacants notamment présentent des besoins manifestes de réhabilitation.

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs Revelois, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsqu'il s'agit de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits ALS ou ALF du locataire.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort, avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés occupés (9 rénovations, 5 PO et 4 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés (11 rénovations PB en acquisition amélioration de logements très dégradés).

ACTIONS D'AIDE A L'INVESTISSEMENT AUXQUELLES RENVOIE LE PRESENT VOLET

- #3 travaux lourds PO sortie d'indignité / très dégradé
- #11, #12 et #13 travaux lourds PB sortie d'indignité / très dégradé

En complément de ces actions d'aide à l'investissement, le suivi animation et son pilotage intégreront :

- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui destinées à faire émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations
- Le cas échéant, des actions impliquant la puissance publique (cf. volet urbain)

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé s'appuiera également dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Sur un **repérage permanent**, direct ou indirect, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment :
 - En partenariat avec le dispositif de déclaration de mise en location de logements
 - En partenariat avec la CAF dans le cadre du dispositif de repérage de la non-décence lancé par la CAF en juin 2018. L'équipe de suivi animation de l'OPAH RU engagera un partenariat rapproché avec l'opérateur missionné par la CAF de Haute Garonne, notamment sur les points suivants :
 - Signalement par l'opérateur CAF à l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU des situations de non-décence avérées ou présumées repérées à Revel ;
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements ;
 - Signalement par l'équipe de suivi animation à l'opérateur de la CAF de situations de non-décence ou d'indignité repérées dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, pour utilisation des leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides) afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
 - En partenariat avec le Conseil Départemental, sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers.
 - Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), le CCAS de Revel.
 - Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage
 - Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés)
- Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation seront proposées par l'équipe de suivi animation.

L'ensemble des situations repérées feront l'objet d'un traitement coordonné avec le PHLHI, le CCAS de Revel ou les services sociaux du Département le cas échéant.

En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention.

Chaque diagnostic, illustré de plans-masses et de photographies de l'existant, précisera :

- Les caractéristiques fonctionnelles du logement et/ou de l'immeuble.
- L'occupation du logement (composition du ménage, statut d'occupation, ressources...).
- L'état des lieux technique du logement et les éventuels désordres constatés
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser.
- La qualification de la situation (insalubrité, indécence, précarité énergétique, saturnisme...).
- Les solutions préconisées et le ou les protocoles d'action à envisager
- Les partenaires à mobiliser pour la bonne instruction du dossier
- La capacité financière du propriétaire occupant

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;
- Une identification des principales pathologies des immeubles ;
- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;

- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type ORI ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution et ou de restauration des éclaircissements ;
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3.
- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

3.4.2 Objectifs

- Fiches de repérage concernant **30 immeubles** ;
- 20 réhabilitations de logements très dégradés (6 PO + 14 PB conventionnés)

Les indicateurs de résultat du volet Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre dossiers Habiter Serein ;
- Taux de vacance ;
- Nombre de ménages sortis d'indignité

3.5. Volet copropriété en difficulté

Les travaux réalisés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle ont permis de dénombrer 323 immeubles en copropriété dans le cœur de Revel. Il s'agit très majoritairement de copropriétés de moins de 5 copropriétaires (271 immeubles), dont les capacités économiques à déclencher des programmes de travaux sont limitées, surtout quand la part de copropriétaires bailleurs et de copropriétaires de logements vacants est majoritaire, apportant une réticence accrue à engager des travaux non directement bénéfiques à court terme aux détenteurs des logements. La phase opérationnelle de l'OPAH devra préciser par un travail de repérage menée en début d'opération, quelles copropriétés traiter et structurer en priorité.

En raison de la petite taille des copropriétés revéloises et de la présence de syndics non professionnels, un retard significatif des inscriptions au registre des copropriétés est à anticiper, avec des enjeux d'identification des difficultés importants.

A l'occasion des démarches de concertation menée en phase étude pré-opérationnelle, une dynamique de projets est apparue concernant la création d'ascenseurs et la création d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses).

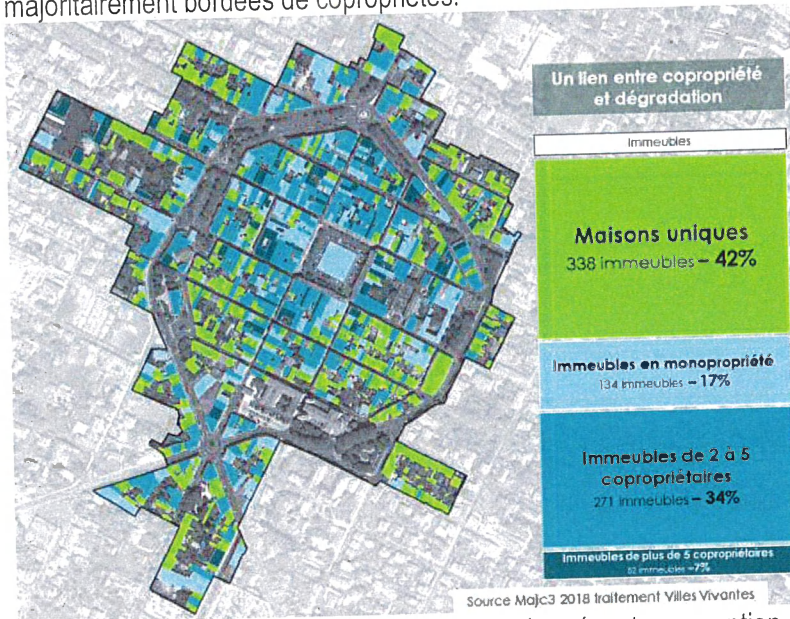
Plus globalement, les immeubles du cœur patrimonial de Revel, notamment au sein de l'AVAP/SPR sont pour une très grande part (41%) des copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés.

Face à ces enjeux, et pour un impact optimal, il apparaît nécessaire de ne pas se cantonner aux seules copropriétés répondant aux critères de « fragilité ».

Le dispositif mis en œuvre vise à accompagner les travaux sur parties communes de 54 logements en copropriétés. Ce dispositif principal est complété par :

- Les actions engagées au titre du **volet urbain** de la présente convention et tout particulièrement :

- Les campagnes de ravalement de façades et de volets, (#30, 31, 32, 33) qui vont concerner pour une grande part des copropriétés. La place Philippe IV de Valois et les rues commerçantes sont majoritairement bordées de copropriétés.



- Les actions engagées au titre du **volet foncier** de la présente convention et tout particulièrement :
 - L'appui en ingénierie à la vente de combles ou de terrains détachés pour financer des travaux sur parties communes (#36 et #37), qui répond directement à des scénarios de projet mis en évidence dans le cadre de l'étude
- Les actions engagées au titre du **volet immobilier** de la présente convention et tout particulièrement :
 - La majoration des primes pour l'acquisition + travaux de logements vacants longue durée lorsqu'ils sont en copropriété (Actions #20, #21, #22)
 - Le soutien à la création de terrasses et d'espaces extérieurs privés, qui va concerner notamment les immeubles collectifs en copropriété qui en sont dépourvus.
- **Des actions de suivi animation spécifiques :**
 - Le suivi animation intègrera un accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances.
 - Des actions et des événements spécifiques pourront être organisés à leur attention. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...), en partenariat avec l'ADIL
 - Un objectif de 10 copropriétés nouvelles à inscrire sur le registre des copropriétés est visé.

3.5.1. Descriptif du dispositif principal

#repérage : 10 nouvelles copropriétés inscrites sur le registre national, grâce à un repérage renforcé en début d'opération

#19B Copropriété « en difficulté » engageant des travaux d'amélioration des parties communes :

- Eligibilité ANAH

- Apport d'une **aide publique cible à hauteur de 70%** du montant hors taxes des travaux recevables.
- **Travaux éligibles plafonnés à 15 000€** par logement

#29 Copropriété ne répondant pas aux critères de fragilité ANAH engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble :

- Apport d'une **subvention de 50%** du montant hors taxes des travaux recevables dans la limite d'un plafond de travaux éligibles de 20 000€ par copropriété
- Attribution par une commission spécifique regroupant la ville et les financeurs intervenant dans l'action considérée selon règlement adopté.

Pour mémoire, l'action #19 Copropriété « fragile » engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique est décrite au volet 3.6 de la présente convention.

3.5.2. Objectifs

#19B Copropriété « en difficulté » engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

- 12 logements correspondant à 3 copropriétés

#29 Copropriété ne répondant pas aux critères de fragilité ANAH engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

- 24 logements correspondant à 8 copropriétés

Les indicateurs de résultats de ce volet :

- Taux et progression annuelle de copropriétés inscrites sur le registre des copropriétés (nombre d'immatriculation)
- Le nombre de désignations de syndic constatées suite aux actions de suivi animation
- Nombre de copropriétés en difficulté repérées
- Nombre de lots de copropriété concernés par des travaux

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

Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'OPAH-RU s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Action Cœur de Ville, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation.

Il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

Ce volet de l'OPAH RU est indissociable des actions engagées préalablement par le territoire, et en particulier des Programmes d'Intérêt Général du Département de Haute Garonne.

3.6.1 Descriptif du dispositif

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes décrites en annexe.

- #3, #4, #5, #8, #9, #10 travaux PO à composante de performance énergétique
- #11, #12, #13, #14, #15, #16, #17, #18 travaux PB à composante de performance énergétique
- #19, #29, travaux sur parties communes de copropriétés à composante de performance énergétique
- #25 travaux d'immeuble en monopropriétés à composante de performance énergétique

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique pourront être menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoce en matériaux ou en sanitaire chauffage.

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- o Les services du département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- o Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;

Plus précisément, un lien avec l'ADIL et les opérateurs PIG sera établi de manière à renforcer la logique de guichet unique de la rénovation. Les relations fonctionnelles restent, à ce stade, à préciser, mais l'ajout d'une OPAH-RU dans le « paysage » Revelois ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre les opérateurs PIG, les opérateurs AMO du Programme d'Investissements Volontaires d'Action Logement, le Conseiller Info Énergie du Département, et l'équipe d'animation de l'OPAH-RU seront « organisés » de manière à disposer d'un circuit de repérage fluide, tant pour l'OPAH-RU que pour le PIG ou les autres programmes.

3.6.2 Objectifs

#19 Copropriété « fragile » engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

16 logements correspondant à 4 copropriétés

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **70 logements** :

20 logements détenus par des propriétaires occupants ;
8 logements détenus par des propriétaires bailleurs
16 logements en copropriétés fragiles
26 logements en copropriétés non fragiles

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total **102 logements** :

- Les 70 logements précédemment cités
- 27 logements locatifs
- 5 logements Propriétaire Occupant

Les indicateurs de résultat du volet énergie et précarité énergétique :

- Nombre de dossiers Habiter Mieux Sérénité

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

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

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

Les modalités de concertation particulièrement larges et approfondies de l'étude cœur de ville ont mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des Revelois.e.s , et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

3.7.1 Descriptif du dispositif

En réponse aux enjeux d'accessibilité, l'OPAH-RU intégrera à la fois une mobilisation des aides de l'ANAH à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement, mais aussi *des dispositifs spécifiques complémentaires concourant directement à l'accessibilité*, comme notamment : un appui technique et financier à l'implantation d'ascenseurs dans les immeubles collectifs.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée.

Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets d'adaptation, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer :

- Le niveau de handicap de l'occupant ;

- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux.

ACTIONS D'AIDE A L'INVESTISSEMENT AUXQUELLES RENVOIE LE PRESENT VOLET

- #6 et #7 travaux PO adaptation
- #28 ascenseurs et accessibilité globale

3.7.2 Objectifs

Accompagnement social, technique et financier de projets d'adaptation concernant **37 logements** :

- 10 logements propriétaire occupant avec projet principal d'adaptation ;
- 27 logements en copropriété ou monopropriété desservis par ascenseur avec accessibilité globale de l'immeuble ;

Les indicateurs de résultats du volet autonomie de la personne :

- Nombre de dossiers « Autonomie » propriétaires occupants ;
- Partenariats techniques et financiers avec les partenaires ;

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Revel répond notamment à deux impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, et la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge.

- Au regard des enjeux d'accueil de population très présents en cœur de ville, et en contrepoint, il est tout aussi important d'**assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà**. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi animation reposera sur une logique « **le projet d'abord** » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.
- Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « **taux de chute** » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir **d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion**.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément. Ces solutions sur mesure incluent l'appui à deux itinéraires de projet fréquemment empruntés (ensemble ou séparément) par les publics les plus fragiles :

- Réalisation des travaux pas à pas, sur une plage de temps longue, en fonction de la disponibilité économique et pratique du porteur de projet ;
- Réalisation des projets incluant une part de travaux réalisée par le porteur de projet et ses proches.

3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 4 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de Haute-Garonne (FSL et équipes APA), le CCAS de Revel, complété par une communication d'opération prenant en considération les ressorts propres aux publics fragiles. Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale. D'autre part, à la mise en service des logements locatifs conventionnés très sociaux produits dans le cadre de l'OPAH-RU, le suivi animation anticipera les dispositions du PDALHPD en prévoyant notamment l'articulation entre les logements locatifs conventionnés en LCTS et les publics prioritaires du Plan, le service logement du CD31 étant chargé de proposer les candidatures. Le PDALHPD devrait aussi intégrer des objectifs de développement de l'offre d'intermédiation locative pour sécuriser les bailleurs et accompagner les locataires fragiles ;
2. Au-delà des tâches techniques et administratives de montage de dossier et, au titre du volet social, les missions de suivi animation incluront notamment :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer la validité architecturale, technique et financière des projets ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
 - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
 - Assistance pour le dépôt des déclarations préalables de travaux, permis de construire ;
 - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens
 - Visite de contrôle avant paiement ;
3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (vente d'un terrain détaché, opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette

ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, SACICAP, secours exceptionnels).

En complément, le dispositif de suivi animation d'OPAH-RU intégrera la capacité à reloger temporairement ou définitivement les locataires ou propriétaires occupants lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux.

Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre de ménages renseignés et reçus lors des permanences ;
- Nombre de dossiers financés par la SACICAP-PROCIVIS ou autres organismes sociaux ;

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Cœur de Ville. Il se situe aussi très directement dans la continuité de l'étude AVAP (SPR).

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Revel permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine revéolois un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Par ailleurs, un dispositif sans précédent en direction des terrasses et espaces extérieurs privatifs permettra de soutenir des projets articulant espace privé et espace public dans une logique de végétalisation, de nature en ville, et d'embellissement. Ces opérations seront mises en œuvre en fonction des possibilités et en respectant les règles de l'AVAP.

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Une ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles ;
- **Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques**

ACTIONS D'AIDE A L'INVESTISSEMENT AUXQUELLES RENVOIE LE PRESENT VOLET

- #30, #31, # 32, #33 Campagnes de ravalement de façades au sein du périmètre AVAP avec gradation du niveau de soutien apporté en fonction du degré d'intérêt patrimonial des immeubles.

- #26 démolitions ciblées de locaux annexes parasites. Décrite au volet urbain, cette action concourt ponctuellement à la mise en valeur du patrimoine et à l'amélioration de la qualité environnementale du cœur de Revel.
- #27 création / recréation terrasses et espaces extérieurs privatifs de qualité. Décrite au volet immobilier de la présente convention, cette action concourt à l'aération et la réintroduction d'éléments de nature en ville ;

3.9.2 Objectifs

102 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;

60 façades ravalées en secteur patrimonial AVAP

7 garages et locaux annexes vétustes démolis

8 créations de terrasses et d'espaces extérieurs privatifs

A ces objectifs s'ajoute un objectif d'augmentation des demandes d'autorisations d'urbanisme, l'équipe d'animation étant appelée à jouer un rôle pédagogique en la matière.

Les indicateurs de résultat du volet patrimonial et environnemental :

- Nombre de dossiers ANAH subventionnés dans l'AVAP ;
- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de dossiers mixte couplant aides spécifiques ville et subventions de l'ANAH ;

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ORT et le programme « action cœur de ville » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du centre-ville de Revel.

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement » ou reposant uniquement sur un coaching de haut niveau intégrant l'activation de capacités d'autofinancement par détachement parcellaire, vente de combles ou de logements, l'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de près de 9,4 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local, avec des effets de levier allant de moins de 0,5 pour les scénarios de projet bénéficiant des financements publics les plus importants à plus de 10 pour les scénarios de projet reposant sur l'ingénierie seule.

- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les rues commerçantes de Revel, l'OPAH-RU concourt également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de Revel.

3.10.2 Objectifs

Déclenchement de 9,9 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;

Accueil de nouveaux ménages : occupants de logements vacants + occupants de maisons neuves créées sur terrains détachés + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants.

Ravalement complet de 60 façades sur les linéaires commerciaux majeurs et à proximité immédiate.

Dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles, recréation de cellules commerciales viables par fusion de cellules vacantes.

Les indicateurs de résultats du volet économique et développement territorial :

- Volume des travaux engendrés sur l'ensemble du territoire durant l'opération,
- Taux de vacance commerciale dans le centre-ville,
- Bilan annuel de l'Opération Façades, dont façades comprenant un local commercial ou de restauration en rez-de-chaussée.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **300 logements** minimum, répartis comme suit :

- 57. logements occupés par leur propriétaire
- 82. logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 54 logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 27 logements dans 5 immeubles bénéficiant d'une installation d'ascenseur
- 80 logements bénéficiant d'un soutien par l'ingénierie

A ces logements s'ajoutent

- 7 démolitions de locaux annexes
- 8 créations de terrasses / espaces extérieurs privatifs
- 120 ravalements de façades et interventions volets

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

Les objectifs globaux sont évalués à **107 logements** minimum, répartis comme suit :

43 logements occupés par leur propriétaire
 36. logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 28 logements inclus dans 7 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

Objectifs de réalisation de la convention							
	Mi 2020	2021	2022	2023	2024	Mi 2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	10	9	7	7	5	43
dont logements indignes ou très dégradés	1	2	2	2	2	1	10
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	6	5	3	3	3	23
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	2	2	2	1	10
Logements de propriétaires bailleurs	3	9	7	7	7	3	36
dont logements indignes ou très dégradés	0	2	2	2	2	1	9
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	7	5	5	5	2	27
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	6	7	6	6	3	28
Total des logements Habiter Mieux	7	22	19	13	13	7	89
dont PO	4	8	7	5	5	4	33
dont PB	3	8	5	5	4	3	28
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	6	7	6	6	3	28

4.3 Objectifs quantitatifs portant sur les autres projets soutenus

Les objectifs globaux sont évalués à **193 logements** minimum, répartis comme suit :

14 logements occupés par leur propriétaire

46 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

26 logements inclus dans 8 copropriétés faisant l'objet de travaux sur parties communes

27 logements dans 5 immeubles bénéficiant d'une installation d'ascenseur

80 logements bénéficiant d'un soutien par l'ingénierie

A ces logements s'ajoutent
 7 démolitions de locaux annexes
 8 créations de terrasses / espaces extérieurs privatifs
 120 ravalements de façades et interventions volets

Dossiers avec aides aux travaux <u>non pris en compte</u> dans l'enveloppe ANAH	Mi 2020	2021	2022	2023	2024	Mi 2025	TOTAL
Résorption vacance + 2 ans							
Sortie de vacance PO	1	3	2	2	1	1	10
Sortie de vacance PB	4	5	4	5	5	2	25
Prévention de vacance							
Fusion de 2 logements	0	3	2	2	1	1	9
Confort thermique parties communes monopropriété	3	5	3	2	3	0	16
Démolition garages / locaux techniques	0	2	2	1	1	1	7
Création terrasse – transformation cour en jardin	1	2	2	1	1	1	8
Ascenseur en mono ou copropriété	0	6	6	5	5	5	27
Performance énergétique parties communes copropriétés non fragiles	3	8	4	5	3	3	26
Campagnes ravalement façades AVAP	10	15	10	10	10	5	60
Opération volets	10	15	10	10	10	5	60
TOTAL	32	64	45	43	40	24	248

Dossiers sans aides aux travaux – « coaching »	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Réhabilitation sur mesure							
Autofinancement et création d'offre nouvelle sur mesure	10	15	15	15	15	10	80
Coaching déblocage de vacants longue durée							

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements du Conseil départemental de la Haute-Garonne

5.1.1. Pour les fonds délégués ANAH

5.1.1.1 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 programme d'actions et des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **1 519 549 €** selon l'échéancier suivant :

	Mi 2020	2 021 €	2 022 €	2 023 €	2 024 €	Mi 2025	Total
AE prévisionnels	Montants en €	Montants en €	Montants en €	Montants en €	Montants en €	Montants en €	Montants en €
Dont aide aux travaux	105 122 €	288 580 €	246 408 €	225 966 €	225 966 €	116 180 €	1 208 222 €
Dont aides à l'ingénierie	34 004 €	70 763 €	60 481 €	57 622 €	57 622 €	30 835 €	311 327 €
Total	139 126 €	359 343 €	306 889 €	283 588 €	283 588 €	147 015 €	1 519 549 €

5.1.2 Pour les fonds propres du Conseil départemental

5.1.2.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes découlent du règlement départemental d'intervention pour les aides à l'amélioration de l'habitat approuvé par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 11 juillet 2019 et de ses avenants ultérieurs éventuels.

Le Conseil départemental apportera une aide sur ses fonds propres, dans les conditions précisées dans le règlement départemental :

- Aux propriétaires occupants très modestes qui réalisent des travaux d'amélioration éligibles aux aides de l'ANAH
- Aux propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement social ou très social et qui réalisent des travaux éligibles aux aides de l'ANAH.
- Aux copropriétaires occupants très modestes dont la copropriété a voté des travaux sur parties communes éligibles aux aides de l'ANAH à destination des syndicats de copropriétaires.

Le règlement départemental prévoit également une subvention au maître d'ouvrage pour le suivi-animation des OPAH RU à hauteur de 30% du coût HT de la mission, la subvention étant plafonnée à 15 000 €.

5.1.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels d'autorisation d'engagement sur les fonds propres du Conseil départemental de la Haute-Garonne pour l'opération sont de 303 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Mi 2020	2021	2022	2023	2024	Mi 2025	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	18 300 €	52 100 €	46 500 €	42 300 €	42 300 €	22 300 €	223 800 €
dont aides à l'ingénierie	10 800 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	8 800 €	79 600 €
Total	29 100 €	67 100 €	61 500 €	57 300 €	57 300 €	31 100 €	303 400 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les financements de la Ville de Revel correspondent à :

1. Des abondements apportés aux aides de l'Anah pour les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés éligibles. Ces abondements sont gradués à 10, 20 et 30% en fonction des priorités de la ville. Les règles d'éligibilité sont calquées sur celles de l'Anah ;
2. Des aides spécifiques Ville qui feront l'objet d'un règlement d'intervention ;
3. La part de financement du suivi animation échéant à la Ville.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de la ville de Revel pour l'opération sont de **1031 945,00 € (HT pour partie)** selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

	Mi 2020	2021	2022	2023	2024	Mi 2025	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	87 282,77 €	186 434,69 €	142 121,50 €	129 804,47 €	121 714,44 €	73 622,12 €	740 980,00 €
dont aides à l'ingénierie	35 127,84 €	62 459,27 €	55 261,62 €	53 260,54 €	51 946,43 €	32 909,29 €	290 965,00 €
Total	122 410,61 €	248 893,97 €	197 383,13 €	183 065,01 €	173 660,87 €	106 531,41 €	1 031 945,00 €

5.3. Financements des autres partenaires

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Action Logement

L'accompagnement d'Action Logement :

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés.

Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC.

Ainsi, Action Logement est un partenaire clé dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, ou des conventions ANRU/ANAH qui constituent un axe d'action privilégié afin de produire une offre de logements adaptée.

L'intégration d'Action Logement dans la convention d'OPAH RU de Revel confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- L'aide à la recherche de locataires,
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire,
- Aide personnalisée au locataire en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement,
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC,
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Le programme Action Cœur de Ville

En outre, Action Logement participe à la redynamisation des centres villes dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville dont la ville de Revel fait partie.

Nous contribuons, au sein du projet urbain global en partenariat avec la Ville de Revel et la Communauté de Commune Lauragais Revel Sorézois, à la politique de rénovation énergétique du parc ancien via des aides financières sous forme de prêts et de subventions.

Les bailleurs sociaux, mais également les investisseurs privés, peuvent bénéficier de financements de la part d'Action Logement à des conditions très avantageuses et ainsi permettre la remise sur le marché locatif de logements rénovés, bien situés, et ainsi participer à l'attractivité durable du centre-ville.

Le Plan d'Investissement Volontaire Action Logement

Enfin, Action Logement a lancé en janvier 2019 un « Plan d'Investissement Volontaire » de 9 milliards d'euros sous forme de subventions, de prêts et de fonds propres. Ces nouvelles ressources seront entièrement consacrées au logement social, au bénéfice des entreprises et de leurs salariés, et au service de la vitalité économique des territoires.

Les premières mesures seront opérationnelles dans les prochains mois et concerneront :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements
- L'adaptation du logement au vieillissement
- La mobilité afin de rapprocher les salariés de leur lieu de travail

- L'habitat inclusif
- La transformation de locaux vacants en logements
- L'accélération de la production de logements à moindre coûts ;
- La lutte contre l'habitat indigne.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de son expertise quant à la recherche de locataires - Action Logement dispose d'une base de données de salariés demandeurs de logements locatifs et se charge de la sélection de candidats correspondant aux biens mis en location - ainsi que ses produits et services au profit des salariés."

6.2 Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égal aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de **1 500 €**.

Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €.

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers **directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux**.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

6.3 Sacicap Toulouse Pyrénées - Pro Civis

Les engagements de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS

La présente convention s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS-UESAP et l'Etat, lequel vise à répondre aux enjeux et aux objectifs fixés dans la stratégie logement du Gouvernement, notamment :

- L'amélioration du cadre de vie en accélérant la rénovation et la mise aux normes des copropriétés permettant ainsi de protéger les plus fragiles,
- La lutte contre la précarité énergétique permettant de concourir à l'objectif du Plan Climat de rénover 150 000 logements énergivores par an occupés par des ménages aux revenus modestes.

Objectif poursuivi par la SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS

1-En faveur des copropriétés visées dans la présente convention

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS s'engage à favoriser le financement des :

- Copropriétés fragiles qui engagent des travaux de rénovation énergétique,
- Copropriétés en difficulté qui engagent des travaux de rénovation énergétique, des travaux d'urgence et de mise en sécurité.

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS pourra également favoriser le financement des copropriétaires, modestes et très modestes, occupants de leur logement.

2-En faveur des propriétaires occupants visés dans la présente convention

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

La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

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

Engagement de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS

1-Intervention en faveur du syndicat des copropriétaires de la copropriété

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS s'engage à préfinancer les subventions accordées par l'Anah et les collectivités territoriales, par un prêt collectif sans intérêt, au profit du syndicat de copropriétaires et ce, sous réserve :

- De l'étude préalable du dossier,
- De la signature d'une convention de financement entre le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, l'opérateur agréé et la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS,
- De la signature de la procuration de versement direct des subventions accordées par les organismes financeurs au profit de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS, les copropriétés devront répondre aux critères de copropriété fragile ou en difficulté selon les critères de l'Anah et être accompagnées par un opérateur.

Modalités d'intervention

L'intervention de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS prendra la forme d'un prêt sans intérêt, au profit du syndicat des copropriétaires, préfinançant les subventions.

Acceptation des dossiers de financement

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS assumant seule le risque économique et financier de ces opérations, elle est seule décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement.

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS, pourra également favoriser le financement des propriétaires occupants de ces copropriétés selon les modalités figurant au paragraphe Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants.

2-Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont les copropriétaires ou propriétaires occupants dont les ressources correspondent aux critères de ménage modeste ou très modeste selon la réglementation de l'Anah.

Les SACICAP ont la possibilité d'intervenir en faveur de ces derniers dans le cadre leurs missions sociales et s'engagent à contribuer à la mise en œuvre de solutions de financement sous forme d'avance sur subventions et de prêts.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS, les ménages devront être propriétaires occupants, modestes ou très modestes, et bénéficiaires d'une aide de l'Etat, de l'Anah, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou de la Région.

Modalités d'intervention

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS apporte les financements suivants :

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

Acceptation des dossiers de financement

La SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS assumant seule le risque économique et financier de ces opérations, elle est seule décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources, après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour l'ensemble de ses interventions, la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- À étudier les dossiers proposés par l'opérateur agréé dans le cadre du présent contrat,
- A informer l'opérateur agréé des décisions et des caractéristiques des financements « Missions Sociales » attribués.

6.4 Caisse des dépôts et consignations – Banque des territoires

Les engagements de la Caisse des dépôts et consignations – Banque des territoires

La Caisse des Dépôts et Consignations apportera un soutien à hauteur de 15% du montant hors taxes du suivi animation, selon l'échéancier suivant, sous réserve d'une convention liant la maîtrise d'ouvrage à la Banque des territoires. Il s'agit d'un montant indicatif, le marché de suivi-animation que lancera la maîtrise d'ouvrage déterminera le cout définitif du suivi-animation. :

	Mi 2020	2021	2022	2023	2024	Mi 2025	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides à l'ingénierie	11 626,22 €	21 303,97 €	18 219,27 €	17 361,66 €	16 798,47 €	10 675,41 €	95 985,00 €
Total	11 626,22 €	21 303,97 €	18 219,27 €	17 361,66 €	16 798,47 €	10 675,41 €	95 985,00 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du PLUi, notamment en matière de production d'offre logement en intensification.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la ville de Revel, maître d'ouvrage de l'opération. Deux instances seront mises en place : un comité technique et un comité de pilotage. Ces instances seront articulées avec celles du projet Action Cœur de Ville, qui sera destinataire des principales conclusions du comité de pilotage habitat foncier (OPAH-RU).

- Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de représentants des instances suivantes :
 - Ville de Revel
 - Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois
 - Conseil Régional d'Occitanie
 - État
 - ANAH
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation
 - Action Logement
 - Conseil Départemental de Haute-Garonne
 - EPF Occitanie
 - CAF
 - MSA
 - SACICAP Toulouse Pyrénées – Procvivis

- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :
 - Ville de Revel
 - Région Occitanie
 - État
 - ANAH
 - Conseil départemental de la Haute-Garonne
 - Action logement
 - EPF d'Occitanie
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation
 - Autres partenaires financiers et technique de l'opération, signataires ou non de la présente convention, le cas échéant

7.2. Suivi-animation de l'opération

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

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

7.2.1. Équipe de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine de Revel dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

La Ville assurera en régie l'animation des campagnes de ravalement de façades.

Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Revel se structurent en 3 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

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

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

Le cas échéant, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

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

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'ANAH.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'ANAH.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 12/06/2020 au 12/06/2025.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à Revel,

M. Etienne Thibault Maire de Revel	M. Georges Méric Représentant de l'ANAH	M. Georges Méric Président du Conseil Départemental de la Haute Garonne
		
Mme Carole Delga Présidente de la Région Occitanie	M. Thierry Ravot, Directeur régional Caisse des dépôts et consignations	M. François Magne Directeur Régional Action Logement Services Occitanie
		
Mme Sylvie Labessan Directrice générale de la SACICAP Toulouse Pyrénées-Procivis		
		



Annexe 2. Liste des « immeubles stratégiques »

8 immeubles stratégiques (par leur intérêt patrimonial et ou leur position urbaine) ont été identifiés dans le cœur de ville (liste en annexe). Un dispositif de suivi et d'accompagnement spécifique de ces immeubles, en lien avec l'UDAP, sera mis en place dans le cadre de l'OPAH.

Il s'agit des adresses suivantes :

- Parcelle AB 440, 1 GAL DU NORD
- Parcelle AB 142, 1 GAL DU COUCHANT
- Parcelle AB 154, GALERIE DU COUCHANT
- Parcelle AB 069, 30 RUE DE DREUILHE
- Parcelle AB 451, 5 RUE DU TEMPLE
- Parcelles AB 412, 24 RUE V. HUGO
- Parcelles AB 607 à 610, 33 RUE NOTRE DAME
- Parcelles AB 823, 895, 44 BD GAMBETTA

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à la date de conclusion de la convention)

Les aides financières de la ville seront déterminées dans un règlement spécifique.

	scénario	nb projets	nb logts	nb vacants longue durée résorbés	Travaux déclenchés	Subvention Anah Etat	Subventions Ville	% aide Ville	Subvention Département	Subvention Région	NIVEAU D'AIDE MOYEN AVANT ECRETEMENT
#3	PO modeste ou très modeste en logement indigne/très dégradé qui le rend décent avec des travaux lourds et un reste à charge très faible	3	3	0	50 000,00 €	32 000,00 €	5 000,00 €	10%	5 000,00 €		84%
#3B	PO modeste en logement indigne/très dégradé qui le rend décent avec des travaux lourds et un reste à charge très faible	2	2	0	50 000,00 €	27 000,00 €	5 000,00 €	10%	- €		64%
#4	PO très modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >25%) avec des aides	7	7	0	15 000,00 €	9 000,00 €	1 500,00 €	10%	1 500,00 €		80%
#5	PO modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >25%) avec des aides	6	6	0	15 000,00 €	6 750,00 €	1 500,00 €	10%	- €		55%
#6	PO très modeste en perte d'autonomie qui retrouve un confort de vie (baignoire --> douche, rampe d'accès, volets roulants électriques...)	5	5	0	8 000,00 €	4 000,00 €	800,00 €	10%	1 600,00 €		80%
#7	PO modeste en perte d'autonomie qui retrouve un confort de vie (baignoire --> douche, rampe d'accès, volets roulants électriques...)	5	5	0	8 000,00 €	2 800,00 €	1 600,00 €	20%	- €		55%
#8	PO modeste ou très modeste qui acquiert un logement indigne / très dégradé pour le remettre en état avec des travaux lourds et y vivre	5	5	5	30 000,00 €	20 000,00 €	3 000,00 €	10%	3 000,00 €		87%
#9	PO très modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >25%) avec des aides	5	5	5	15 000,00 €	7 500,00 €	1 500,00 €	10%	1 500,00 €		70%
#10	PO modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >25%) avec des aides	5	5	5	15 000,00 €	5 250,00 €	1 500,00 €	10%	- €		45%
#11	PB qui loue un logement indigne ou très dégradé occupé et qui le remet en décence tout en passant à un bail conventionné	2	4	0	60 000,00 €	28 500,00 €	12 000,00 €	20%	4 500,00 €		75%
#12	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	2	5	5	60 000,00 €	28 500,00 €	12 000,00 €	20%	4 500,00 €		75%
#13	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	2	6	6	60 000,00 €	28 500,00 €	12 000,00 €	20%	4 500,00 €		75%
#14	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	2	4	4	30 000,00 €	12 000,00 €	3 000,00 €	10%	2 500,00 €		58%

scénario	nb		nb	Travaux déclenchés	Subvention Anah Etat	Subventions Ville	% aide Ville	Subvention Département	Subvention Région	NIVEAU D'AIDE MOYEN AVANT CRETEMENT
	projets	logts	vacants longue durée réservés							
#15	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet			30 000,00 €	12 000,00 €	3 000,00 €	10%	2 500,00 €		58%
#16	PB qui loue une passoire thermique occupée et souhaite améliorer la performance Énergétique +35% et bail conventionné			25 000,00 €	7 750,00 €	2 500,00 €	10%	2 500,00 €		51%
#17	PB investisseur qui achète une passoire thermique, +35% perf & conventionnement motivation fidéliser locataires			25 000,00 €	7 750,00 €	2 500,00 €	10%	2 500,00 €		51%
#18	PB qui achète rénove transforme en logement de charme un local d'activité / commerce / comble +35% perf & conventionnement			25 000,00 €	7 750,00 €			2 500,00 €		51%
#19	Copropriété « fragile » qui souhaite améliorer la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique			5 000,00 €	2 750,00 €	1 000,00 €	20%	- €		75%
#19B	Copropriété « en difficulté » qui réalise des travaux d'immeuble			5 000,00 €	3 750,00 €	1 000,00 €	20%	- €		95%
#20	PO qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire sa résidence principale avec un projet de rénovation ambitieux			40 000,00 €	- €	3 000,00 €	1000€ par Pce Ppale max 5000€			8%
#21	PB qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire un logement locatif avec un projet de rénovation ambitieux			40 000,00 €	- €	3 000,00 €	1000€ par Pce Ppale max 5000€			8%
#22	PB d'un logement vacant +2ans qui réalise des travaux pour le remettre en location			40 000,00 €	- €	3 000,00 €	1000€ par Pce Ppale max 5000€			8%
#23	PB qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus bien éclairé			20 000,00 €	- €	6 000,00 €	30% Plaf 8000€			30%
#24	PO qui fusionne 2 logements pour adapter sa résidence principale ou s'installer en Cœur de Ville			20 000,00 €	- €	10 000,00 €	50% plafond 10 000€			50%
#25	Monopropriétaire bailleur qui engage des travaux d'immeuble sur parties communes pour améliorer le confort thermique des locataires. Plafond 5000€			2 000,00 €	- €	600,00 €	30% plafond 5 000€ x immeuble			30%
#26	PB/PO/Copro qui démolit entièrement (autoris. + périmètres délimités) un garage/local technique visible de la voie publique ou en cœur d'îlot dense (Bastide uniquement). Plaf. 1500€			2 800,00 €	- €	840,00 €	30% plafond 1 500€			30%
#27	PB/PO/Copro qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin. Plafond 2000€			5 000,00 €	- €	2 500,00 €	50% plafond 2 500€			50%
#28	Installation d'un ascenseur quand il n'y en a pas et accessibilité globale des logements en immeuble collectif mono ou copropriété. Plafond 10000€			40 000,00 €	- €	12 000,00 €	30% plafond 12 000€			30%
#29	Copro "non fragile Anah" engage des travaux de performance énergétique en parties communes en fonction de ses moyens. Plafond travaux pris en compte 5000€ / logement			3 000,00 €	- €	1 500,00 €	50% plafond 10 000€ x immeuble			50%

scénario	nb		nb	Travaux déclenchés	Subvention Anah Etat	Subventions Ville	% aide Ville	Subvention Département	Subvention Région	NIVEAU D'AIDE MOYEN AVANT AVANCEMENT
	projets	nb logts	vacants longue durée réservés							
#30 PB PO Copro Mono / qui ravale la façade de son immeuble visible depuis esp. public en AVAP intérêt patrimonial fort	20			7 500,00 €	- €	2 250,00 €	30%		2 250,00 €	60% Plafond 8 000€
#31 PB PO Copro Mono / qui ravale la façade de son immeuble visible depuis esp. public en AVAP intérêt patrimonial	20			6 500,00 €	- €	1 300,00 €	20%		1 300,00 €	40% Plafond 5 000€
#32 PB PO Copro Mono / qui ravale la façade de son immeuble visible depuis esp. public en AVAP bâti d'accompagnement	20			6 500,00 €	- €	650,00 €	10%		650,00 €	20% Plafond 4 000€
#33 PB PO Copro Mono / qui change ou remet en peinture volets et menuiseries extérieures préimètre AVAP	60			2 500,00 €	- €	500,00 €	PRIME PAR OUVRANT			PRIME PAR OUVRANT

Annexe 4 Descriptif des aides

#1 et #2 Pour mémoire, scénarios d'investissement avec avantage « Denormandie »

SCENARII ELIGIBLE ANAH

#3 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 50 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#4 et #9 Propriétaires très modestes réalisant des travaux de performance énergétique avec un gain de performance supérieur à 25% (avec #9 ou sans #4 acquisition préalable) :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#5 et #10 Propriétaires modestes réalisant des travaux de performance énergétique avec un gain de performance supérieur à 25% (avec #10 ou sans #5 acquisition préalable) :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#6 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#7 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#8 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant une acquisition + travaux lourds en logement indigne / très dégradé :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 50 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#11, #12, #13 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 100 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#14, #15, Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé avec conventionnement :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 60 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#16 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique (gain >= 35%) avec conventionnement en logement occupé :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 60 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#17 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique (gain >= 35%) avec conventionnement en logement vacant :

- Eligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 60 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#18 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de transformation d'usage + (gain de performance énergétique >= 35%) avec conventionnement : achat et rénovation + transformation en logement désirable d'un local d'activité / commerce (hors linéaires commerciaux /comble...). Les typologies de logements seront définies ultérieurement, en accord avec la délégation locale de l'ANAH

- Sous réserve d'éligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 60 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH (avis du délégué local) + passage préalable en commission spécifique pour validation de la transformation d'usage.

#19 Copropriété « fragile » engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

- Eligibilité ANAH

- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 15 000€** par logement

#19B Copropriété « en difficulté » engageant des travaux d'amélioration des parties communes :

- Éligibilité ANAH
- AIDES > Voir annexe 3
- **Travaux éligibles plafonnés à 15 000€** par logement

SCENARII NON ELIGIBLE ANAH

#20 Propriétaire occupant qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire sa résidence principale avec un projet de rénovation ambitieux :

Cette aide présente notamment 5 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
4. Contribution spécifique à la résorption de vacance en copropriété
5. Contribution au rééquilibrage de l'occupation des logements de cœur de ville au bénéfice de la propriété occupante.

- Cumul possible avec les aides de l'ANAH sous réserve d'écrêtement
- Apport d'une **aide publique sous forme de prime 1 000€ par pièce principale.**
- **Prime écrêtée à 50% du montant hors taxes des travaux** par logement
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#21 Propriétaire bailleur qui acquiert un local vacant +2ans pour en faire un logement locatif avec un projet de rénovation ambitieux :

Cette aide présente notamment 4 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
4. Contribution spécifique à la résorption de vacance en copropriété

- Cumul possible avec les aides de l'ANAH sous réserve d'écrêtement
- Apport d'une **aide publique sous forme de prime 1 000€ par pièce principale**
- **Prime écrêtée à 50% du montant hors taxes des travaux** par logement
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#22 Propriétaire d'un logement vacant +2 ans qui réalise des travaux pour le remettre en location avec un projet de rénovation ambitieux :

Cette aide présente notamment 4 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
 2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
 3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
 4. Contribution spécifique à la résorption de vacance en copropriété
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
 - Apport d'une **aide publique sous forme de prime 1 000€ par pièce principale.**
 - **Prime écartée à 50% du montant hors taxes des travaux** par logement
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#23 Propriétaire bailleur qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus, bien éclairé :

Cette aide présente notamment 4 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
 2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
 3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
 4. Contribution spécifique à la prévention de vacance en copropriété.
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
 - Apport d'une **aide publique sous forme de subvention à hauteur de 30%** du montant hors taxes des travaux recevables
 - Subvention plafonnée à 10 000€
 - 1 seule subvention pour la fusion de 2 logements
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#24 Propriétaire occupant qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus, bien éclairé :

Cette aide présente notamment 4 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
 2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
 3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
 4. Contribution spécifique à la prévention de vacance en copropriété.
 5. Contribution au rééquilibrage des statuts d'(occupation en cœur de ville
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
 - Apport d'une **aide publique sous forme de subvention à hauteur de 50%** du montant hors taxes des travaux recevables
 - Subvention plafonnée à 15 000€
 - 1 seule subvention pour la fusion de 2 logements
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#25 Monopropriétaire bailleur qui engage des travaux d'immeuble sur parties communes pour améliorer le confort thermique des locataires :

Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Réponse à un besoin non couvert par les systèmes d'aide, en complément des interventions intérieures aux logements, pour des difficultés techniques rencontrées identiques à celles des copropriétés ;
 2. Réponse à un enjeu économique pour les locataires ;
 3. Réponse à un enjeu environnemental ;
- Apport d'une **aide publique sous forme d'une subvention de 30%** sur le montant hors taxes des travaux recevables avec un plafond de 5000€ par logement.
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#26 Démolition complète d'un garage ou local technique :

- Dans un périmètre prioritaire hors secteurs patrimoniaux protégés
- Apport d'une **aide publique à hauteur de 30%** du montant hors taxes des travaux recevables.
- **Aide plafonnée à 1 500€** par local
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#27 Propriétaire bailleur / occupant / copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin :

Ce point est notamment ressorti des démarches de concertation larges menées à l'occasion de l'étude pré opérationnelle. Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Contribution à la composante majeure du projet Revélois « adaptation de l'habitat du centre-ville en offrant un parcours résidentiel le plus complet possible avec des logements accessibles et de taille variable », notamment parce qu'une des objections majeures des ménages Revélois à l'implantation ou au maintien en cœur de ville réside dans l'absence de faculté d'accès à un espace extérieur privatif en lien avec les aspirations de vie au XXI^{ème} siècle ;
 2. Contribution à l'amélioration du cadre de vie et de la présence sensible de la nature en ville ;
 3. Contribution à l'image du parc résidentiel de cœur de ville en articulation avec les actions façades et les actions sur le commerce développées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.
 4. Levier complémentaire dans le cadre des négociations autour des projets comme celui de l'îlot des 3 grâces ou d'autres projets de reconfiguration d'ensemble
- Apport d'une **aide publique à hauteur de 50% par projet**
 - Aide plafonnée à 2 500€ par projet
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#28 Installation d'un ascenseur et accessibilité globale des logements en immeuble collectif mono ou copropriété) :

Cette action est une des clés du retour en désirabilité des copropriétés et monopropriétés des immeubles collectifs en cœur de ville. Ce point est notamment ressorti des démarches de concertation larges menées à l'occasion de l'étude pré opérationnelle. Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Contribution à l'adaptation de l'habitat du centre-ville en offrant un parcours résidentiel le plus complet possible avec des logements accessibles et de taille variable » ;
 2. Contribution à la résorption de la vacance dans les copropriétés et monopropriétés du cœur de ville ;
 3. Accueil de familles et de séniors dans des logements adaptés.
- Apport d'une **aide publique à hauteur de 30% par projet**
 - **Aide plafonnée à 12 000€** par projet
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

Consciente de la difficulté à rendre accessibles les immeubles du centre-ville et de la nécessité de mettre en œuvre des solutions innovantes, qu'il s'agisse du point de vue architecturale, technique ou juridique, la Ville de Revel sollicitera l'ANAH sur cette thématique, au titre des crédits d'expérimentation qui peuvent être mis en œuvre dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

#29 Copropriété ne répondant pas aux critères de fragilité ANAH engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble :

- AIDES > Voir annexe 3
- Attribution par une commission spécifique regroupant la ville et les financeurs intervenant dans l'action considérée selon règlement adopté.

OPERATION FACADES ET VOLETS

#30 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP / bâtiment patrimonial :

- Mise en œuvre d'un **périmètre de campagne de ravalement**
- Apport d'une **aide publique** de la Commune et de la Région **à hauteur de 60%** du montant hors taxes des travaux.
- **Aide totale Ville + Région plafonnée à 8 000€** par façade visible depuis la voie publique incluse dans le périmètre de campagne de ravalement de façade
- Attribution par une commission spécifique d'élus locaux suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#31 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP / bâtiment d'accompagnement :

- Mise en œuvre d'un **périmètre de campagne de ravalement**
- Apport d'une **aide publique** de la Commune et de la Région **à hauteur de 40%** du montant hors taxes des travaux.
- **Aide plafonnée à 5 000€** par façade visible depuis la voie publique incluse dans le périmètre de campagne de ravalement de façade
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

#32 Campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP / bâtiment sans intérêt patrimonial :

- Mise en œuvre d'un **périmètre de campagne de ravalement**
- Apport d'une **aide publique** de la Commune et de la Région **à hauteur de 20%** du montant hors taxes des travaux.
- **Aide plafonnée à 4 000€** par façade visible depuis la voie publique incluse dans le périmètre de campagne de ravalement de façade
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

La Région interviendra au titre du Contrat Bourg-Centre avec la Commune de Revel, qui a été établi sur la période 2018 – 2021.

#33 Opération « volets » pour les façades visibles depuis le domaine public dans le périmètre de l'AVAP

- Mise en œuvre d'un **périmètre de campagne de ravalement**
- Apport d'une **aide publique** de la Commune **à hauteur de 100€** par baie (fenêtres- portes)
- **Aide plafonnée à 500€** par façade visible depuis la voie publique incluse dans le périmètre de campagne de ravalement de façade
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la ville de Revel selon règlement adopté.

Traitement des locaux annexes à l'habitat à fort impact urbain :

Certains espaces publics stratégiques du cœur de ville et de ses accès sont bordés de garages et locaux annexes qui présentent des états techniques et visuels préjudiciables à l'image et à l'agrément résidentiel du cœur de Revel. En cœur d'îlot, des constructions parasites peuvent grever les capacités d'accès, de stationnement d'éclairage... La démolition (hors immeubles et alignements protégés) peut permettre de retrouver des espaces libres (et dans certaines configurations du foncier constructible).

Le dispositif comprendra

- En ingénierie
 - La mise en place d'un périmètre de soutien aux démolitions de locaux non résidentiels ;
 - Préparation des règlements d'octroi des aides ;
- En ingénierie + financements
 - La mise en œuvre du dispositif sur une base d'incitation.