



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Renouvellement Urbain avec volet Copropriété Dégradée  
« Grand Cœur »**

Courreau – Figuerolles – Nord Ecusson – Carnot

2022 - 2027

La présente convention est établie :

*Entre*

**Montpellier Méditerranée Métropole**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa Vice-Présidente déléguée dans le domaine de l'Habitat, du Logement et des parcours résidentiels », Madame Vassas-Mejri, dûment habilités par l'arrêté de délégation n°MAR2020-0304 du 6 août 2020  
et,

**L'Etat**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, dûment habilité par délibération du conseil métropolitain n° 2020-094 du 15 juillet 2020

**Et,**

**l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Michaël DELAFOSSE, président de Montpellier Méditerranée Métropole, et dénommé ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental et la préfecture de l'Hérault, en mars 2017 couvrant la période 2017-2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le conseil métropolitain, le 18 novembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2026, signé par le 17/09/2018,

Vu la convention de délégation de compétence du 17/06/2022 conclue entre le délégataire **Montpellier Méditerranée Métropole** et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17 juin 2022 conclue entre le délégataire et l'Anah,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de **Montpellier Méditerranée Métropole**, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 juin 2022,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 11 août 2022.

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 :

Préambule.....	4
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	<b>7</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	<b>8</b>
Article 2 – Enjeux.....	8
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	<b>9</b>
Article 3 – Volets d'action.....	9
3.1. Volet urbain.....	9
3.2. Volet foncier.....	9
3.3 Volet immobilier.....	10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	11
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	13
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	14
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.8. Volet social.....	16
3.9. Volet économique et développement territorial.....	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	18
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	18
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</b>	<b>21</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	21
5.1. Financements de Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah.....	21
5.2. Financements de Montpellier Méditerranée Métropole.....	25
5.3. Détail des financements par type d'interventions.....	26
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>	<b>29</b>
Article 6 – Conduite de l'opération.....	29
6.1. Pilotage de l'opération.....	29
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	30
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
<b>Chapitre VI – Communication.....</b>	<b>35</b>
Article 7 - Communication.....	35
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b>	<b>36</b>
Article 8 - Durée de la convention.....	36
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	36
Article 10 – Transmission de la convention.....	37
Annexes.....	38

## Préambule

La Ville de Montpellier concentre à elle seule 295 542 habitants sur les 491 417 que compte l'ensemble du territoire métropolitain.

**Territoire tendu, l'ensemble de la ville est classé « zone A » et souffre du paradoxe suivant : les niveaux de revenus des ménages sont parmi les plus bas pour des Métropoles françaises, tandis que les niveaux de loyer pratiqués sont parmi les plus hauts.**

L'objectif poursuivi sur le volet Logement/Habitat est notamment l'amélioration du cadre de vie et un meilleur accès/maintien au logement pour la population la plus modeste, avec des actions visant la résorption de l'habitat indécrot, la rénovation énergétique du parc privé existant, la production de logements locatifs sociaux et abordables pour les habitants, l'aménagement des logements aux situations de handicap et de perte d'autonomie.

## Opération Grand Cœur

L'intervention conjointe de la ville et de la Métropole sur le centre-ancien, via les concessions d'aménagement et les OPAH s'inscrit dans la continuité de cet objectif :

La Ville de Montpellier a lancé un vaste programme de renouvellement urbain sur son centre historique et ses faubourgs à travers une opération dénommée « Montpellier Grand Cœur ».

Ce projet d'envergure a pour mission :

- La reconquête urbaine du centre – ville grâce à la mise en place d'actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants, le logement et la conservation du patrimoine historique
- La redynamisation des commerces et de l'artisanat

Dans un premier temps, une concession d'aménagement a été confiée à la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine en 2003 pour une durée initiale de 10 ans puis portée à 14 ans par avenant en mars 2012 pour mettre en œuvre et terminer le programme fixé par la Ville, concédante.

Dans un deuxième temps, la Ville de Montpellier a décidé de confier à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), une nouvelle concession d'aménagement intitulée « Nouveau Grand Cœur 2013 - 2020 », prolongée jusqu'en 2024 sur un territoire de centre-ville agrandi, avec un nouveau programme défini à partir de potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées.

Les missions confiées à la SA3M portent sur les volets suivants :

- Le logement : réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou insalubres, par des constructions neuves et par la remise sur le marché de logements vacants ;
- Le commerce : revitalisation, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine.

Parmi les outils mis en place pour faire aboutir ces objectifs plusieurs Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain et de copropriété dégradée se sont succédées sur les territoires de Gambetta – Figuerolles et Nord Ecusson, Boussairolles.

Ces dispositifs se sont avérés particulièrement efficaces et adaptés puisqu'ils ont permis de générer les résultats suivants sur 15 années :

- 496 immeubles concernés par des travaux
- 231 logements vacants depuis plus d'un an remis sur le marché
- 611 logements locatifs produits dont 257 en loyer maîtrisé
- 211 logements locatifs en sortie d'insalubrité ou très dégradés

- 105 logements de propriétaires occupants
- 271 parties communes mises aux normes
- 
- Impact économique TTC : 49 M€
- Subventions publiques engagées : 13.5 M€

Malgré des opérations significatives et un nombre important de projets aboutis, les besoins en termes de réhabilitation restent encore élevés sur ces quartiers. La poursuite de l'OPAH-RU qui a montré son efficacité à accompagner les ménages est donc indispensable.

#### **La rue du Faubourg du Courreau et le quartier Courreau : Des besoins encore significatifs**

Le faubourg du Courreau, et le quartier Gambetta Figuerolles disposent encore de logements vétustes, mal entretenus, et de copropriétés fragilisés (52% des copropriétés situées sur ce quartier sont parmi les plus fragiles - Données FILOCOM 2011).

Ce constat s'accompagne d'un diagnostic social justifiant le maintien de l'intervention publique : celui d'une population caractérisée par une forte précarité économique et sociale (20% des habitants sont allocataires du RSA et 23% sont bénéficiaires de la CMU – Données INSEE 2009).

#### **Le quartier Nord – Ecusson : Des résultats visibles mais encore fragiles**

Le centre historique bénéficie d'une forte attractivité. Le parc de logements se caractérise par des habitats de petites surfaces et des loyers élevés le plus souvent captés par une population étudiante (19% seulement de propriétaires occupants sur ce territoire – Données INSEE 2009 et 2012).

Les copropriétés sont anciennes (époque de construction moyenâgeuse), souvent peu entretenues et se dégradent principalement du fait d'une occupation majoritairement locative induisant un turn-over important. Ce territoire connaît également une problématique liée à la transformation des locaux en rez de chaussée en logement. Ces habitats transformés ne répondent pas aux critères de décence (problème d'humidité, peu ou absence totale de lumière naturelle, mauvaise aération) et sont facteurs de mal logement.

#### **La reconduction d'une nouvelle OPAH Renouvellement Urbain avec Copropriétés Dégradées**

Un enjeu primordial pour la Ville afin de conforter les actions de renouvellement urbain menées précédemment et pour poursuivre sa volonté de créer un développement urbain dynamique qui s'inscrit durablement.

La reconduction d'un nouveau dispositif d'OPAH RU constitue un outil indispensable pour que le travail d'animation, mené depuis plus de 10 ans, auprès des propriétaires se poursuive.

La mise en œuvre de cette OPAH RU s'inscrit dans une action globale de la collectivité sur la politique du logement, visant notamment à développer le conventionnement social des propriétaires bailleurs et le maintien d'une offre abordable pour les primo-accédant :

### **Permis de louer**

En avril 2020 la Métropole a mis en place le Permis de Louer sur le quartier de Celleneuve à Montpellier afin de lutter efficacement contre le mal-logement en vérifiant de manière systématique par une visite la décence des logements mis en location. Le dispositif fonctionne bien et il pourrait à terme être élargi à d'autres quartiers.

### **Encadrement des loyers**

La Métropole a été retenue par l'Etat pour la mise en œuvre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers sur sa ville centre à compter de mi-2022. Ce qui devrait permettre, à terme, de réduire la hausse constante des loyers du parc locatif privé constaté sur le territoire depuis de nombreuses années.

### **Zéro Logement Vacant**

La Métropole a été retenue pour l'appel à projet Zéro Logement Vacant piloté par le Gouvernement et qui propose une méthode et des outils pour lutter contre la vacance et mieux comprendre les motivations des propriétaires de logements vacants.

L'opérateur devra donc assurer le suivi des contacts et projets pour chacun des logements identifiés comme vacant sur le périmètre, en utilisant le logiciel mis à disposition par l'Etat qui renseigne sur l'avancement, les contacts et le suivi général du logement.

### **Mise en œuvre du changement d'usage et régulation des meublés de tourisme**

Par délibération du 28 Juillet 2021, la Métropole a adopté un règlement encadrant les changements d'usage des locaux d'habitation et notamment le développement des meublés de tourisme sur la Ville de Montpellier.

L'objectif de cette réglementation est d'assurer l'équilibre entre le logement et les activités économiques, et de contrôler le développement des meublés de tourisme qui participe à une éviction progressive de l'offre de logement, à la hausse des prix à l'achat et à la location, et aux conflits d'usage.

### **Logement d'Abord**

La Métropole est lauréate du plan quinquennal Logement d'Abord 2018-2022. L'objectif est de lutter contre le sans-abrisme en réformant l'accès au logement pour les personnes sans domicile.

Les financements de l'Etat ont permis de soutenir les associations qui accompagnent les ménages vers le logement, de financer de l'ingénierie pour accroître et coordonner les initiatives (MOI, autre) et d'augmenter le budget du FSL Bail d'Abord.

La Métropole encourage les opérations type Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), qui peuvent apparaître dans le cadre de l'OPAH, et visent à réhabiliter des logements centraux notamment pour le public précaire ciblé par le plan Logement d'Abord.

### **Loc'avantage et politique 3M en faveur du développement du parc conventionné**

La Métropole de Montpellier a récemment actualisé sa politique d'aides sur fonds propres afin d'augmenter la production de logement conventionné social et très social. Ainsi le nouveau règlement attributif des aides de 2021 intègre la possibilité pour le bailleur de bénéficier d'une prime complémentaire à celle de l'Anah pour compenser la perte de loyer.

La Métropole dispose depuis 2007 d'une **Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)**, devenue guichet du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' en 2022. Les contacts établis par l'ALEC sur le périmètre d'OPAH seront transmis à l'équipe opérationnelle pour qu'elle poursuive l'accompagnement des ménages ou copropriétés. De manière générale la Métropole réunit l'ensemble de ses opérateurs et favorisera les échanges entre ALEC et opérateur d'OPAH concernant les retours d'expérience « terrain » (argumentation vis-à-vis des différents publics, solutions technique selon le type de bâti etc.)

## 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

Montpellier Méditerranée Métropole, en sa qualité d'EPCI et par délégation de l'Anah décide la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain avec volet copropriétés dégradées Grand Cœur « Courreau - Figuerolles - Nord Ecusson – Carnot ».

L'opération fait suite à un précédent programme, d'OPAH-RU volet CD « Courreau Figuerolles Nord Ecusson » (2016-2021).

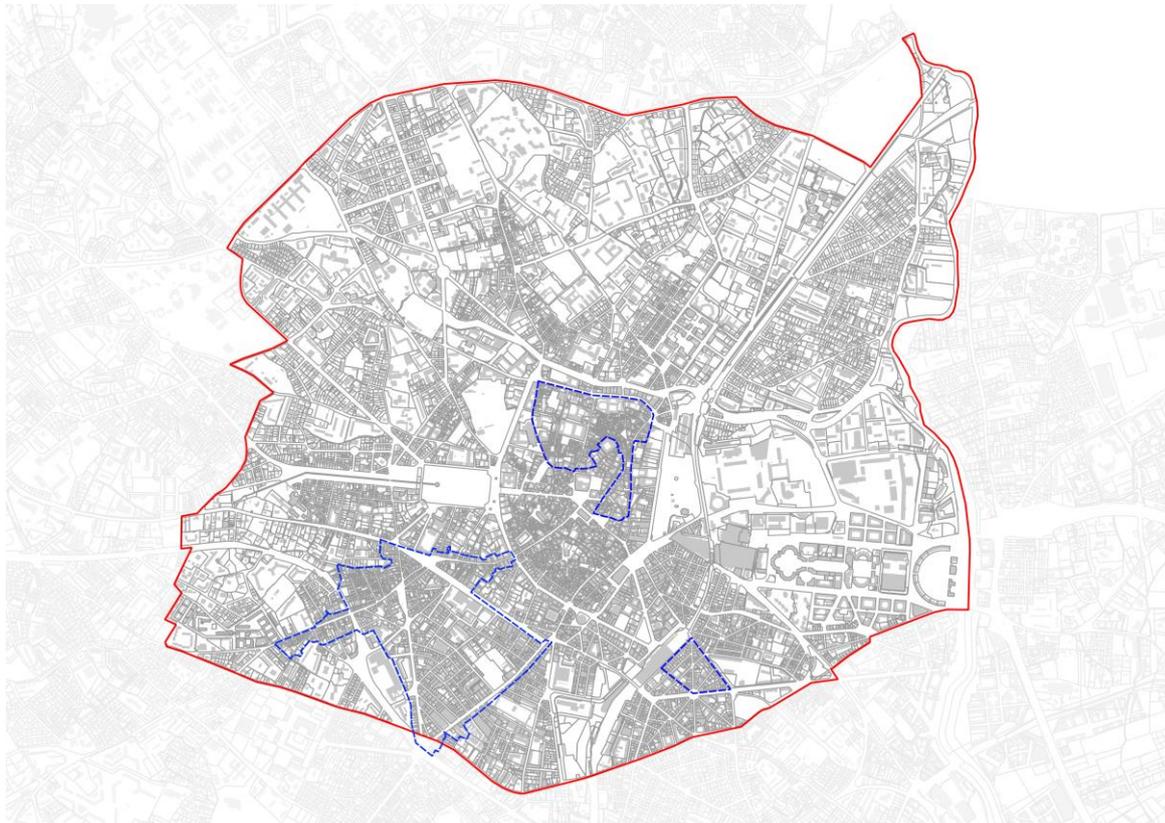
#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le champ d'application géographique de la présente convention est multi-sites et couvre trois secteurs principaux :

- Le quartier « Nord Ecusson » étendu à la rue de l'Aiguillerie, la rue du Collège et à la rue de la Monnaie, la rue de la Petite Loge et les parties Nord de la Place Jean Jaurès et de la rue Collot ;
- Le quartier « Courreau-Figuerolles » rue du Faubourg du Courreau et le quartier des Généaux, le Cours Gambetta (pour partie), les quartiers de Figuerolles (jusqu'au quartier Fontaine St Berthomieu), des Saints, de Chaptal, de Balard et l'avenue Clémenceau,
- Le quartier Carnot situé au sud-est de la gare St Roch entre les rue Henri René, rue du pont de Lattes, rue des Aiguerelles et boulevard de Strasbourg

Les parcelles qui seraient traversées par la limite de l'OPAH sont considérées comme bénéficiant dans leur  
entière des outils mis en place.



Les trois secteurs constituant le périmètre opérationnel à l'échelle de Grand Cœur sont représentés ci-après :

Les champs d'intervention sont les suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne
- la mise aux normes des copropriétés dégradées
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- la lutte contre la vacance
- le financement de logements locatifs sociaux conventionnés.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH RU vise à requalifier durablement les quartiers du centre-ville en engageant une démarche incitative et coercitive auprès des propriétaires ainsi que des procédures d'aménagement sur des îlots prioritaires à restructurer.

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

Les objectifs qualitatifs recherchés sont de :

- ✓ Redonner de l'habitabilité aux îlots d'habitat dégradé
- ✓ Promouvoir des réhabilitations de qualité s'inscrivant dans l'amélioration durable du cadre bâti et favorisant la mixité sociale et le gain énergétique
- ✓ Lutter contre les marchands de sommeil
- ✓ Valoriser l'espace public et améliorer le cadre de vie
- ✓ Promouvoir le conventionnement Anah et développer l'offre sociale dans le parc privé

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

L'OPAH se déroule sur le centre-ville qui fait l'objet d'un important travail de requalification, notamment en périphérie immédiate du périmètre de l'OPAH (Rue St Guilhem, Aiguillerie) avec des interventions sur les revêtements ou le mobilier urbain dans l'espace publics. Une étude de définition est en cours pour prévoir un référentiel de revêtement et mobiliser urbain sur l'Ecusson, dans le cadre de la valorisation du patrimoine.

Par ailleurs, une partie importante du quartier Carnot, en bordure immédiate du périmètre d'OPAH, va muter : actuellement propriété de l'entreprise Engie, le foncier devrait être construit, créant un nouvel environnement urbain aux immeubles de l'OPAH situés en bordure de site.

Les services de la Métropole assureront la cohérence d'ensemble et se tiendront informés des impacts réciproques de l'OPAH ou des projets d'aménagement.

#### 3.2. Volet foncier

La Ville de Montpellier a confié à la SA3M (SAAM Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier à l'époque) une concession d'aménagement pour poursuivre l'action globale de renouvellement urbain, entreprise depuis 2003. La convention actuelle, prévue initialement sur une durée de 7 ans (2013-2020), a été prolongée jusqu'au 31/12/2027 à l'occasion de l'approbation de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur en 2017.

Afin de conduire une action cordonnée de renouvellement urbain et agir, dans le cadre de la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur, sur les trois principaux volets que sont le logement, le commerce, les équipements publics, la conduite de la présente OPAH sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole nécessite une coordination étroite avec la Ville de la Montpellier (Direction de la Mission Grand Cœur) pour mettre en œuvre les actions suivantes :

La mission foncière qui comprend principalement :

- La mise en place d'une stratégie d'intervention foncière sur les îlots prioritaires et l'ensemble du périmètre Grand Cœur

- La recherche de patrimoine vacant ou sous-utilisé (immeubles, friches, parcelles mal bâties...)

### 3.3 Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

La concession d'aménagement a permis d'intervenir dans les îlots d'habitat les plus dégradés et doivent permettre la restructuration du tissu bâti, ainsi l'îlot Pellicier/Vincent qui fait l'objet d'une THIRORI.

- Mise en œuvre d'une DUP travaux sur des immeubles repérés dégradés sur la rue du faubourg du Courreau.
- Curetage d'îlots, étude préalable de faisabilité et d'opportunité de démolition/reconstruction sur certains îlots

En outre, afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, l'OPAH-RU Grand Cœur contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé. Pour cela, plusieurs types de conventionnement Anah seront mobilisés :

- Le conventionnement avec travaux (Loc2 et Loc3) permettra à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération afin de réhabiliter des logements avec plusieurs niveaux de loyers conventionnés ;
- Le conventionnement avec travaux en loyer Loc1 qui bénéficieront également d'aides de la part des différents partenaires financiers mais seulement dans le cadre d'un conventionnement mixte à l'échelle d'un immeuble ;
- Le conventionnement sans travaux afin d'avoir une offre à loyer maîtrisé plus importante et également une garantie de décence.

Par ailleurs, les avantages fiscaux associés au conventionnement constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien des quartiers concernés.

Plusieurs actions et financements seront ainsi mobilisés :

- Une prime sera octroyée aux syndicats de copropriétaires pour la mise aux normes des parties communes au titre de la « prévention,
- Une prime sera attribuée aux propriétaires occupants très modestes pour des travaux de sécurité et de « mise aux normes ».
- Pour répondre à l'objectif de renouveler et développer l'offre en matière d'habitat, les transformations d'usage seront favorisées pour la création de logements. Le regroupement de logement sera ainsi encouragé afin de contribuer à la diversification des logements, essentiellement composé de petites typologies sur ces quartiers.

#### 3.3.2 Objectifs

Au total sur la durée de l'opération, l'objectif pour le conventionnement avec travaux est de 90 logements avec une possibilité de financer les transformations d'usage pour 2 logements dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Il est prévu également le financement de :

- 5 primes à destination des syndicats de propriétaires pour la mise aux normes des parties communes

en matière de prévention

- 5 primes pour les propriétaires occupants très modestes dans la cadre de travaux de sécurité et de « mise aux normes » ;
- 5 primes sorties de vacance pour des logements locatifs.
- 5 primes pour le regroupement de logements.

Les aides complémentaires doivent être considérées comme des effets leviers supplémentaires pour inciter les investisseurs et accédant à la propriété à investir dans le centre-ville et participer à son renouvellement.

Les indicateurs de résultats sur le volet immobilier sont les suivants :

- Le nombre de conventionnements avec ou sans travaux et le type de loyer pratiqué après travaux,
- Le nombre de transformations d'usage réalisées,
- Le nombre de parties communes réhabilitées,
- Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Les caractéristiques des logements créés.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Le repérage des situations d'insalubrité et d'indignité est une des clefs de la réussite de ce volet.

Pour cela, en complément du repérage engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU la connaissance des situations d'habitat indigne et dégradé, sera partagée avec les autres acteurs locaux engagés dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le repérage des situations de LHI se fait par l'intermédiaire de la Direction de l'Architecture et de l'Immobilier (DAI) et du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), deux services de la Ville de Montpellier.

La DAI intervient sur les immeubles menaçant ruine (périls), la sécurité des équipements communs et la sécurité des établissements recevant du public d'Hébergement.

Le SCHS intervient sur les logements au titre du contrôle du Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault, et information sera transmise aux membres du Plan Départemental de Lutte Habitat Insalubre (PDLHI) des situations traitées dans le cadre de l'OPAH de la salubrité, et dans le cadre d'une convention avec la CAF, au titre de la non-décence.

Dans le cadre de ses obligations d'hébergement décrites dans l'article 521-3-2 du CCH, relatives aux ménages occupants des logements soumis à arrêtés de péril ou d'insalubrité, la Métropole prévoit de réserver un logement parmi ceux gérés par le service Gestion Sociale du Logement via un prestataire extérieur.

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) intervient pour le compte de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) dans le cadre de la convention décence. En cas de signalement du locataire, une visite du SCHS permet de vérifier l'habitabilité du logement. En cas d'habitat non-décent, le bailleur dispose de 15 jours pour répondre au SCHS. Sans réponse ou à l'issue d'un délai de 2 mois pour réaliser les travaux un blocage des allocations peut se mettre en place.

Enfin, la Métropole s'engage dans la lutte contre les logements indignes, et propose à ce titre d'organiser des comités locaux réunissant trimestriellement les acteurs de la thématique parmi lesquels notamment le SCHS, l'opérateur, la Métropole (Gestion Sociale du Logement et Programmation et Développement), la Ville de Montpellier et autre acteur utile selon l'ordre du jour, les ménages et les logements concernés.

### **3.4.2 Objectifs**

La lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement,
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce jusqu'à leur relogement ou réalisation des travaux,
- Combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs sont :

- 3 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux lourds (habitat indigne ou très dégradés) ;
- 5 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux de mise en sécurité et salubrité ;
- 83 logements propriétaires bailleurs accompagnés, répartis comme suit :
  - o 51 travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé),
  - o 14 travaux pour la sécurité ou la salubrité,
  - o 11 travaux de logements dégradés (dégradation moyenne) ;
  - o 7 travaux pour des logements dans le cadre de procédure RSD ou décence.

Ces objectifs visent non seulement des logements occupés mais aussi des logements vacants de longue durée.

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivants :

- Le nombre de signalement LHI et source des signalements,
- Le nombre et la nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU,
- Le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB...
- Le coût moyen des travaux par logement,
- Le nombre de relogement,
- Le nombre de logements remis sur le marché,
- La durée de traitement d'un dossier.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.4.3 Les interventions publiques de la Métropole dans la lutte contre l'habitat indigne**

#### ***3.4.3.1 La création de logements sociaux par des opérations d'acquisition amélioration ou de construction neuve***

La réalisation de logements sociaux publics par un bailleur social ou une association agréée est encouragée, notamment sur le périmètre de l'OPAH Grand-Cœur. Avec utilisation des aides de l'Etat (PLAI/PLUS/PLS), de la Région, de la Métropole et de la Ville dans le cadre de Baux A Réhabilitation ou de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

#### ***3.4.3.2 Les logements tiroirs***

Dans le cadre de ses obligations d'hébergement et/ou de relogement décrites dans l'article 521-3-2 du CCH, relatives aux ménages occupants des logements soumis à arrêtés de péril ou d'insalubrité, la Métropole prévoit de réserver un logement parmi ceux gérés par le service Gestion Sociale du Logement via un prestataire extérieur.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Il convient, en complément des actions sur les parties privatives, d'anticiper le besoin potentiel de certaines copropriétés qui pourraient nécessiter une action sur les parties communes et sur leur redressement. Pour cela, les aides classiques seront mobilisées :

- **Le volet « copropriétés dégradées » de l'Anah** s'appliquant à des copropriétés rencontrant des difficultés importantes mais remédiables **justifiées par un diagnostic complet de la copropriété**. Un programme d'actions adapté et hiérarchisé comprenant des travaux doit également être élaboré. L'objet de cette aide est l'accompagnement du syndicat de copropriétaires dans le redressement de la gestion de leur copropriété, tout en facilitant la mise en œuvre de programmes de travaux d'amélioration des bâtiments (intervention sur les volets juridique, foncier, social, technique...).

Des copropriétés repérées comme en situation de difficulté potentielle ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, et figurent dans tableau joint en annexe 2 (page 42). D'autres copropriétés pourront être identifiées durant l'opération. Après un diagnostic (technique, social, comptable, de gestion) un programme d'action sera proposé. Ce travail permettra aux Comités Techniques et Comités de pilotage de valider l'introduction de la copropriété dans la liste des « copropriétés prioritaires » et ainsi d'engager un diagnostic plus approfondi.

Les copropriétés en difficultés seront accompagnées pour :

- Les dépôts de dossiers auprès des différents financeurs,
- L'accompagnement technique tout au long des travaux (conseils, visites, etc.),
- L'accompagnement social en cas de situations fragiles,
- La détermination d'outils opérationnels permettant de remédier aux dysfonctionnements,
- La stratégie de redressement et de la gestion et assistance juridique,
- La formation du conseil syndical et des syndicats bénévoles si nécessaire.

Des diagnostics multicritères pourront être réalisés pour orienter vers les dispositifs financiers et juridiques adéquats. **En effet, l'octroi des aides est subordonné à la réalisation d'un diagnostic complet permettant l'élaboration d'un programme de travaux adapté et à une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.**

#### 3.5.2. Objectifs

En matière de repérage des situations, l'opérateur devra identifier les copropriétés pouvant bénéficier des aides de l'Anah ou des aides mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU pour les bâtiments collectifs ayant des besoins de travaux en parties communes.

Au total, il est prévu :

L'accompagnement dans le cadre de l'Anah et la réalisation de travaux pour 144 logements inclus dans **18 copropriétés dégradées** ;

L'accompagnement de 40 logements inclus dans **5 copropriétés pour des travaux en parties communes**

**intérieures** (cages d'escalier, réseaux, portes, ...).

L'accompagnement de 120 logements inclus dans 15 copropriétés par la Métropole sur ses fonds propres, dans le cadre des aides mises en place pour la prévention/mise aux normes.

Les indicateurs de résultats sur le volet copropriété sont les suivants :

Nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre des aides de l'Anah pour les copropriétés dégradées.

Nombre de copropriétés accompagnées pour des travaux en parties communes intérieures.

Nombre de copropriété rénovées dans le cadre du programme Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah.

Nombre d'aides octroyées à des syndicats de copropriétaires au titre de l'aide à l'accompagnement et à la structuration.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Le quartier Grand Cœur se caractérise par la proportion importante de logements anciens donc potentiellement énergivore. A noter notamment le 1/3 de logements en étiquettes E, F ou G sur les DPE disponibles sur le secteur d'étude.

L'opérateur mobilisera les propriétaires bailleurs, et s'attachera à les encourager, dans le cadre des programmes travaux lourds, à aller vers des postes de travaux ayant un impact énergétique. La Métropole prévoit une communication pour inciter les propriétaires bailleurs à engager des travaux et à conventionner leur bien.

Les Propriétaires Occupants, dans la même logique seront incités par l'opérateur à engager des travaux de rénovation thermique.

Les travaux de rénovation énergétique seront le plus souvent réalisés pour des copropriétés concernées par la LHI, et qui dans le cadre de travaux lourds visent également à améliorer la qualité thermique du bâti. En effet, l'étude pré-opérationnelle et le bilan de la précédente OPAH, ont montré que l'entrée énergie seule est difficile à mobiliser pour des copropriétés en tissu ancien, soumises à contraintes techniques et patrimoine liées au Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV). Toutefois, l'OPAH prévoit la possibilité d'accompagner 2 copropriétés et d'identifier le potentiel de SDC éligibles. Si un potentiel de copropriétés concernées plus important se dégageait, il conviendrait d'augmenter l'objectif par avenant.

- **Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah.** Il s'agit d'une aide attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum. Pour bénéficier de l'aide, les copropriétés doivent avoir été construites avant le 1<sup>er</sup> juin 2001 et comporter au minimum 75% de lots d'habitation.
- L'ALEC, guichet France Rénov, sur le territoire, sera associé tant que de besoin pour la bonne réalisation des objectifs de l'OPAH, comme indiqué en préambule. Une communication entre opérateur OPAH et opérateur France Rénov est indispensable pour orienter les SDC, les propriétaires bailleurs ou occupants en fonction de leurs caractéristiques vers le bon interlocuteur.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

### 3.6.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu de réhabiliter 97 logements dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique :

- **16 logements inclus dans 2 copropriétés** seront accompagnés au titre de l'aide mise en place pour la rénovation thermique
- **30 logements de Propriétaires Occupants** seront accompagnés au titre de l'aide mise en place pour la rénovation thermique MPR Sérénité
- **51 logements locatifs privés** visant des travaux lourds incluant des postes qui concourent à la rénovation énergétique.
- 32 primes individuelles Copro Fragile/Difficulté
- 5 primes PO modestes/très modestes
- 15 primes de sortie de passoire thermique seront également mobilisées.

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme MaPrimeRénov' Sérénité
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m<sup>2</sup>/an) ainsi que les gains énergétiques atteints,
- Actions de mobilisation des professionnels engagées.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Par ailleurs, la nécessité d'adapter des logements du parc privé à l'autonomie et au maintien à domicile constitue l'une des missions de l'OPAH-RU, en favorisant ainsi l'installation des ménages seniors à proximité des commerces et des services facilitant le maintien à domicile de ces ménages.

L'opération aura également pour objectif d'adapter les logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Ces travaux ont pour objectifs de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible quel que soit le handicap concerné. Par exemple, cela peut passer par des travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès de fauteuils roulants.

### 3.7.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, l'objectif est de 9 propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'adaptation des logements à l'autonomie.

Dans le cadre du suivi-animation il sera demandé à l'opérateur :

- La réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique et de favoriser ainsi le maintien à domicile ou le retour en centre-ville, via

- complément d'information lors des visites ou plaquettes d'information,
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions,
  - La mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et d'handicap afin de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), CCAS, caisses de retraite, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité Sociale Agricole (MSA), etc.).

Les indicateurs de résultats sur le volet autonomie sont les suivants :

- Le nombre de dossiers d'adaptation montés,
- La nature des financements mobilisés,
- Le coût moyen des travaux par m<sup>2</sup>.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.8 Volet social**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de solidarité logement (FSL) ou Fonds Social Européen (FSE), voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, caisse d'avance, etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, service social départemental, CAF...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

#### **3.8.2 Objectifs**

Le volet social relève d'une double problématique :

- Assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources et des statuts d'occupation) via une diversification de l'offre de logements,
- Mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement,
  - Orienter et accompagner les ménages en situation de précarité,
  - Renouveler la mixité sociale sur le périmètre de l'OPAH-RU.
- Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat

indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- La production de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux,
- Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Le nombre de primes d'intermédiation locative,
- Les aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Le nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- Les sorties d'insalubrité traitées.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.9 Volet économique et développement territorial**

#### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU participera à la revitalisation économique avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU,
- Sensibiliser aux spécificités de la rénovation (cohérence des matériaux utilisés avec le bâti existant, filière spécifiques, travaux d'autonomie...),
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, non valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie, information sur la labellisation RGE...),
- Dans le local des permanences, expositions sur les objectifs de l'OPAH-RU, les techniques de rénovations, la valorisation des entreprises locales...

Par ailleurs, la Ville de Montpellier pourra être amenée à développer la mobilisation des différents outils envisageables afin de consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité. La complémentarité entre les vocations résidentielles et commerciales des immeubles de centre-ville sera également appréhendée.

Enfin, la dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville constitue un des axes prioritaires de l'opération « Montpellier Grand Cœur ». Pour cette raison, la Ville de Montpellier a défini par délibération en date du 26 juillet 2010 un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afin d'y instaurer un droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux s'appliquant aux secteurs suivants concernés par l'OPAH :

- Rue Faubourg du Courreau,
- Rue de la Méditerranée – rue du Pont de Lattes – Place Carnot,
- Plan Cabanes Ouest – rue Adam de Craponne,

- Place Roger Salengro – rue du Faubourg Figuerolles,
- rue de l'Université,
- Rue de l'Aiguillerie – place Notre Dame – rue du Pila St Gély,
- Avenue Clémenceau

Également, afin de traiter les rez-de-chaussée commerciaux, la Ville de Montpellier octroie des subventions aux commerçants et professionnels exploitant des locaux d'activité dans le cadre de la rénovation des devantures et enseignes. Ainsi le dispositif de rénovation des devantures commerciales a été prolongé sur la période 2021-2026. Celui-ci a fait l'objet d'une délibération le 30 juin 2021 par laquelle le règlement attributif des aides a été approuvé par le Conseil municipal. Outre l'élargissement géographique à l'ensemble des quartiers confrontés à des enjeux d'attractivité commerciale et patrimoniaux, les aides allouées à la rénovation des devantures et au changement d'enseignes ont été majorées. Pour cela, une enveloppe financière de 1 330 000 d'euros a été accordée par la Ville de Montpellier à l'occasion du vote du budget primitif 2021.

### 3.9.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit contribuer au soutien de l'attractivité de Grand Cœur et de son activité commerciale par la valorisation et requalification du cadre urbain. Elle doit également contribuer à consolider la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultats du volet économiques sont les suivants :

- L'activité générée pour les entreprises locales,
- La localisation des entreprises mobilisées.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Comme précisé en préambule la Métropole souhaite dynamiser la production de logements locatifs privés. L'étude pré-opérationnelle a confirmé l'importance du parc locatif privé (78% du parc existant) et les besoins encore élevés au vu des problématiques d'habitat indigne (18 signalements récents) ou de précarité énergétique (34% de logements étiquetés E ou F).

Pour répondre à ce constat, l'opération vise à atteindre sur 5 ans les objectifs quantitatifs suivants :

- **90 logements locatifs** privés réhabilités ou acquis et améliorés dont :
  - o 65 logements réhabilités au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) dont 51 en travaux lourds
  - o 11 logements « dégradés »
  - o 14 faisant l'objet de procédure RSD, de transformation d'usage ou d'autonomie

- Ces 90 logements auront un **loyer maîtrisé après travaux**. Ci-dessous une ventilation prévisionnelle du type de conventionnement :

- o 22 en loyer conventionné Loc1 après travaux
- o 53 en loyer conventionnés Loc2 après travaux
- o 15 en loyer conventionnés Loc3 après travaux

Il est prévu que parmi ces logements une partie soit issue du recyclage SERM-SA3M et une partie du diffus (servitude de mixité sociale sur le centre-ancien, communication à mener sur les évolutions de montage financier de ce dispositif).

A cet effet la Métropole prévoit de communiquer sur le dispositif du conventionnement et les conditions propres au territoire pour informer le plus grand nombre de PB des avantages du dispositif actuel.

L'objectif de l'OPAH est bien entendu d'accompagner les projets travaux portés par des ménages modestes ou très modestes, et de pousser au plus haut l'optimum entre ambition thermique/capacité financière et technique des projets.

- **50 logements réhabilités ou acquis et améliorés par des **propriétaires occupants** modestes, répartis de la façon suivante :**
    - o 50 logements occupés par des propriétaires à ressources très modestes
- Et dont notamment
- o 8 logements réhabilités au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé
  - o 3 logements faisant l'objet de travaux de travaux pour la sécurité et la salubrité
  - o 30 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique
  - o 9 logements faisant l'objet de travaux pour l'autonomie de la personne

Pour ce qui concerne les copropriétés, l'étude pré-opérationnelle, basée sur le travail de repérage issu des différentes précédentes OPAH, recense 130 bâtiments avec des besoins travaux dont 90% en copropriété. Le centre-ville « Grand Cœur » est dense avec de 50 à 75% d'immeubles construits avant 1945, et pour 40 d'entre eux dont l'état est jugé préoccupant.

La Métropole prévoit également 15 dossiers de financement « quotes-parts de parties communes » pour les propriétaires occupants (modestes ou très modestes)

#### **Parties communes de copropriétés :**

- 144 logements inclus dans 18 copropriétés dégradées
- 40 logements inclus dans 5 immeubles seront traités en sortie d'insalubrité
- 16 logements inclus dans 2 copropriétés (1 saine et 1 fragile) seront traités avec MPR Copro.
- 200 logements seront traités au titre de la prévention/mise aux normes des parties communes, de 25 copropriétés (aides Métropole sur fonds propres uniquement)

Comme indiqué ci-dessus, la Métropole propose une aide aux copropriétaires modestes et très modestes lorsque la copropriété s'engage dans des travaux parties communes, afin de diminuer leur quote-part. L'objectif est d'accompagner ainsi 15 ménages.

**Soit un objectif d'amélioration de 400 logements inclus dans 50 copropriétés**

### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	2	10	10	10	10	8	50
Dont LHI et TD*	0	2	2	2	2	3	11
Dont MaPrimeRénov' Sérénité *	2	6	6	6	6	4	30
Dont autonomie*	0	2	2	2	2	1	9
<b>Nombre de logements PB*</b>	5	18	18	18	18	13	90
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov'</b>		4	4	4	4		16
Dont autre Copropriétés		2	2	2	2		8
Dont copropriétés fragiles		2	2	2	2		8
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté</b>	8	37	37	37	37	28	184
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>90</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	4	4	4	4	3	22
Dont loyer conventionné Loc'2	2	11	11	11	11	7	53
Dont loyer conventionné Loc'3	0	3	3	3	3	3	15

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
SDC "Prévention"	1	3	4	4	2	1	15
Prime sortie de vacance	2	4	4	4	4	2	20
Prime regroupement	0	1	1	1	1	1	5
Prime réduction de loyer PB	1	15	15	15	11	11	68
Prime intermédiation locative	1	3	3	3	3	1	15

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 997 304 €, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	245 558€	997 881€	999 431€	1 000 881€	999 431€	754 123€	4 997 304€
dont aides aux travaux	180 298 €	721 191 €	721 191 €	721 191 €	721 191 €	603 121€	3 605 954 €
dont aides à l'ingénierie Fixe	65 500 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	187 500€	1 250 000 €
dont aides à l'ingénierie variable	2 760 €	26 690€	28 240 €	29 690 €	28 240 €	25 730 €	141 350 €

##### 5.1.3 Détail des financements Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah

###### 5.1.3.1 Equipe opérationnelle

Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides Anah, s'engage à réserver une enveloppe pour le financement de l'équipe opérationnelle chargée de la conduite opérationnelle à hauteur de :

2022	2023	2024	2025	2026	2027
56 250 €	112 500 €	112 500 €	112 500 €	112 500 €	56 250 €

Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à réserver une enveloppe pour le financement de l'équipe opérationnelle chargée de la conduite opérationnelle pour les participations variables, en fonction des résultats atteints, à hauteur de :

Primes	unité	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaux	
		Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Nbre	Montant
<u>Accompagnement travaux lourds PO/PB</u>	840 €	840 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	10 080 €	8 400 €	59	49 560 €
<u>Accompagnement travaux énergétiques</u>	600	600 €	7 200 €	10 200 €	10 200 €	10 200 €	10 200 €	81	48 600 €
<u>MOUS</u>	1450	-	2 900 €	1 450 €	2 900 €	1 450 €	2 900 €	8	11 600 €
<u>Accompagnement travaux autonomie PO/PB</u>	300	-	900 €	900 €	900 €	900 €	600 €	14	4 200 €
<u>Prime conventionnement très social et/ou IML</u>	660	660 €	1 980 €	1 980 €	1 980 €	1 980 €	1 320 €	15	9 900 €
<u>Prime conventionnement social</u>	330	660 €	3 630 €	3 630 €	3 630 €	3 630 €	2 310 €	53	17 490 €

### 5.1.3.2 Aide aux syndicats des copropriétaires

- Dans le cadre de l'OPAH RU, Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides Anah, s'engage à accorder prioritairement ses aides, dans la limite des dotations budgétaires, et réserver pour cela une enveloppe de 300 000 €, pour le traitement des parties communes d'immeubles relevant de l'insalubrité. Ces immeubles pourront bénéficier après examen au cas par cas par la CLAH, des conditions d'octroi relatives à la sortie d'insalubrité sur des parties communes.

Dans tous les cas, le choix des immeubles sera motivé sur la base d'un rapport établi par l'équipe opérationnelle, portant notamment sur :

- La grille insalubrité Anah ou arrêté préfectoral d'insalubrité
- Les travaux à engager
- Les caractéristiques sociales des occupants et le statut des copropriétaires
- La gestion de la copropriété
- Le plan de financement et la part de travaux restant à la charge de chaque copropriétaire

L'objectif quantitatif est de traiter 5 immeubles représentant environ 40 logements.

L'échéancier prévisionnel de consommation de ces crédits est le suivant :

2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
15 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	45 000 €	300 000 €

- Dans le cadre du volet «copropriétés dégradées», Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides Anah, s'engage à accorder prioritairement ses aides, dans la limite des dotations budgétaires, et réservera pour cela une enveloppe de 840 000 euros, pour le traitement des parties communes d'immeubles relevant de la copropriété dégradée.

Ces immeubles pourront bénéficier après examen au cas par cas par la CLAH, des conditions d'octroi relatives à la sortie d'insalubrité sur des parties communes.

Dans tous les cas, le choix des immeubles sera motivé sur la base d'un rapport établi par l'équipe opérationnelle, portant notamment sur :

- Le contexte urbain du quartier
- Les caractéristiques de l'immeuble : statut des propriétaires et des lots, statut d'occupation, fonctionnement de la copropriété
- Une analyse technique
- Les travaux à engager
- Les caractéristiques sociales des occupants et le statut des copropriétaires
- La gestion de la copropriété (éléments sur la gouvernance, les impayés, les contentieux)
- Le plan de financement et la part de travaux restant à la charge de chaque copropriétaire
- Une synthèse au vu des éléments précédant permettant de conclure à la dégradation de la copropriété

L'objectif quantitatif est de traiter 18 immeubles représentant environ 144 logements. La liste d'immeubles figure en annexe sachant que ponctuellement d'autres copropriétés pourront y être ajoutées sur proposition de l'opérateur et décision de la CLAH (cf. liste et carte jointe en annexe).

L'échéancier prévisionnel de consommation de ces crédits est le suivant :

2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
45 360 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	105 840 €	756 000 €

- Dans le cadre du volet « réhabilitation thermique », Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides de l'Anah, s'engage à accorder prioritairement ses aides, dans la limite de ses dotations budgétaires et réservera pour cela une enveloppe de 60 000€ pour la réhabilitation thermique de copropriétés fragiles ou saines.

L'objectif quantitatif est d'accompagner 16 logements inclus dans 2 copropriétés (une fragile bénéficiant de primes et 1 saine)

L'échéancier prévisionnel de consommation de ces crédits est le suivant :

2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
€	60 000 €	€	€	€	€	60 000 €

Primes MPR copropriété

L'objectif quantitatif est de traiter :

- 3 copropriétés dégradées ou engagées dans un programme de travaux lourds,
- 1 copropriété fragile

Une enveloppe complémentaire de 108 750 € est prévue en complément pour l'octroi des primes complémentaires dans le cadre de la réglementation de l'Anah (Prime MPR copropriété, Prime sortie de passoire énergétique, prime basse consommation, prime individuelle PO TMO/MO).

### **5.1.3.3 Aide aux propriétaires bailleurs**

Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides Anah, s'engage à accorder prioritairement ses aides, dans la limite des dotations budgétaires, et réserver pour cela une enveloppe de 1 736 820 € euros, pour l'amélioration de 90 logements locatifs, dont :

- 90 dossiers dans le cadre du dispositif LocAvantages'

L'échéancier prévisionnel de consommation de ces crédits est le suivant :

2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
86 841 €	374 364 €	374 364 €	374 364 €	374 364 €	260 523 €	1 736 820 €

### **5.1.3.4 Aide aux propriétaires occupants**

Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de délégataire des aides Anah, a souhaité accorder prioritairement ses aides, dans la limite des dotations budgétaires, pour l'amélioration de 37 logements, dont 9 en sortie d'insalubrité, 23 en économie d'énergie et 5 pour des travaux d'adaptation des logements à la perte de l'autonomie, occupés par leur propriétaire dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de base (art. R-321-12 du Code de la Construction). La Métropole réserve à cet effet une enveloppe de 644 384 euros,

L'aide est globalement de 50 % pour les « très modestes » et de 35% pour les « modestes ».

L'échéancier prévisionnel de consommation de ces crédits est le suivant :

2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
32 219 €	128 877 €	128 877 €	128 877 €	128 877 €	96 658 €	644 384 €

### **5.1.3.5 Clauses particulières**

La Métropole s'engage à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération, pendant la durée de la convention, les règles générales arrêtées par le Conseil d'Administration de l'Anah, complétées par les règles particulières ci-après :

a. Logements à loyers Loc'2 et Loc'3

Pour les logements dont le propriétaire s'engage à appliquer un loyer conventionné social, le taux maximal de subvention est de 45%.

Ce taux maximal est applicable pour les logements à loyer conventionné social traités sous les problématiques « très dégradés », « Lutte contre l'Habitat Indigne » ou « petite LHI ».

b. Logements à loyer Loc'1

Pour les logements dont le propriétaire s'engage à appliquer un loyer conventionné intermédiaire, le taux maximal de subvention est de 40%.

Ce taux est applicable pour tous les logements à loyer conventionné intermédiaire traités sous les problématiques « très dégradés », « Lutte contre l'Habitat Indigne » ou « petite LHI ».

c. Insalubrité ou péril

- Pour les copropriétés dont les parties communes sont considérées insalubres ou en péril suivant l'avis des services compétents ou de l'équipe opérationnelle et qui respecteront à l'issue des travaux les conditions énoncées par le Règlement sanitaire départemental, le Code de la santé publique et par le décret sur le logement non-décent, le taux maximal de subvention de l'Anah est de 50%.
- Pour les logements des propriétaires bailleurs relevant de l'insalubrité suivant l'avis des services compétents et qui respecteront à l'issue des travaux les conditions énoncées par le Règlement sanitaire départemental, le Code de la santé publique et par le décret sur le logement non-décent, le taux de subvention de l'Anah maximal est de 45% pour les loyers conventionnés sociaux, de 40% pour les loyers conventionnés intermédiaires.

d. Copropriétés dégradées

Pour les copropriétés dont les parties communes relèvent de la copropriété dégradée, le taux de subvention de l'Anah est de 35%.

Ce taux de subvention ne s'appliquera qu'aux parties communes des immeubles.

e. Liquidation des opérations

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R.321-17 du CCH, la Métropole de Montpellier, délégataire des aides de l'Anah, procède s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

## 5.2. Financements de Montpellier Méditerranée Métropole

### 5.2.1. Règles d'application

Les règles d'applications des aides de Montpellier Méditerranée Métropole sont indiquées en annexe. Les aides cumulées sur fonds propres ne peuvent excéder 40% de la dépense subventionnée et 10 000 € par logement. Les conditions relatives aux aides et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'opération sont de € , selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
<b>Total prévisionnel</b>	103 714 €	408 855€	408 855 €	408 855 €	408 855 €	306 641€	2 044 273€
Dont prévisionnels travaux	70 964 €	283 855 €	283 855 €	283 855 €	283 855 €	212 891 €	1 419 273 €
Dont prévisionnels ingénierie (HT)	32 750€	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	93 750 €	625 000 €

### 5.3. Détail des financements par type d'interventions

#### 5.3.1 Détail des financements de Montpellier Méditerranée Métropole sur fonds propres

##### 5.3.1.1 Equipe opérationnelle

La mise en place d'un chef de projet qui animera et gèrera l'ensemble des actions et procédures relatives à l'habitat et à l'aménagement dans le périmètre Grand Cœur.

La mise en place et le financement d'une équipe opérationnelle de conduite d'opération de l'OPAH RU pendant toute la durée de l'opération, pour les missions qui sont décrites à l'article 7.

En euros	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Total maximum HT* (en attente validation mandat)	32 750€	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	93 750 €	625 000 €

\* Hors indexation

##### 5.3.1.2 Aide aux Syndicats de Copropriété

- Prime « Prévention » pour les parties communes des immeubles

La Métropole a souhaité mettre en place, dans la limite de ses dotations budgétaires, une prime aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux liés à la sécurité/prévention/salubrité sur les parties communes des immeubles.

Le montant de cette prime sera de 30% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, plafonnée à 4000 euros par immeuble. Les immeubles dont les parties communes relèvent de l'insalubrité ou de la copropriété dégradée ne pourront cumuler cette prime avec les aides de l'Anah.

L'objectif quantitatif est de traiter 15 immeubles, soit un fonds à réserver de 60 000 euros sur 5 ans.

Cette aide sera cumulable avec la prime « gain énergétique et thermique » présenté ci-après et avec les éventuelles primes individuelles pour les quote-part des copropriétaires modestes ou très modestes.

- Aide Gain énergétique et thermique des immeubles

Consciente de la difficulté inhérente à l'architecture et à l'époque de construction, pour les immeubles du centre-ville d'atteindre un gain thermique de 35%, déclencheur de subvention, mais souhaitant que chaque SDC puisse tout de même engager des travaux visant un objectif de gain en énergie contribuant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, la Métropole attribuera aux SDC dont le projet porte sur les travaux permettant des économies d'énergie présentant un gain compris entre 20 et 35%, une aide de 15% de la dépense subventionnable (selon les critères Anah) dans la limite d'un plafond de 10 000€ par copropriété.

L'octroi de cette prime est conditionné à la remise d'un rapport reprenant les préconisations techniques permettant de justifier l'impossibilité à atteindre le gain de 40%. Le rapport sera étudié par les services DHaPar et Mtech de la Métropole.

### **5.3.1.3 Aide aux propriétaires bailleurs**

Montpellier Méditerranée Métropole accorde une aide de :

- 15% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer un loyer Loc'2 ou Loc'3.

L'objectif quantitatif est de traiter :

- 53 logements de propriétaires bailleurs en Loc'2
- 15 logements de propriétaires bailleurs en Loc'3

Soit une aide totale estimée à 477 626€ en 5 ans soit un fonds annuel à réserver de 95 525 euros.

- Prime « compensation perte de loyer »

La Métropole a souhaité attribuer une aide complémentaire, dans la limite de ses disponibilités budgétaires, aux propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer un loyer conventionné Loc 2 ou Loc 3.

Le montant de cette prime sera de 150 €/m<sup>2</sup> pour les Loc 3 et 100 €/m<sup>2</sup> pour les Loc 2, plafonnée à 4 000 euros pour Loc 2 et 6000€ pour Loc3.

- L'objectif quantitatif est de traiter 90 logements, soit 18 en moyenne par an pendant 5 ans, soit un fonds annuel à réserver de 60 400 euros (soit un fonds à réserver de 302 000 euros sur 5 ans).

- Prime intermédiation locative

Montpellier Méditerranée Métropole attribuera une prime de 1000€ aux propriétaires bailleurs qui confieront leur logement à une association dans le cadre de l'intermédiation locative, hors mandat de gestion, soit à destination d'un public précaire.

- L'objectif quantitatif est d'accompagner 15 propriétaires bailleurs, soit 3 en moyenne par an pendant 5 ans, soit un fonds annuel à réserver de 15 000 euros (soit un fonds à réserver de 1 000 euros/an sur 5 ans).

- Prime pour la remise sur le marché de logement vacant

La Métropole a souhaité attribuer une aide complémentaire, dans la limite de ses disponibilités budgétaires, aux propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer un loyer conventionné social et dont le logement remplira les conditions suivantes :

- Faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah
- Le logement sera resté vacant pendant plus d'un an avant la demande de subvention

Cette aide est de 5 % du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, plafonnée à 2 000€

L'objectif quantitatif est de traiter 20 logements soit 4 en moyenne par an pendant 5 ans, soit un fonds annuel à réserver de 8 000 euros (soit un fonds à réserver de 40 000 euros sur 5 ans).

- Prime pour le regroupement de logements

La Métropole a souhaité attribuer une aide complémentaire, dans la limite de ses disponibilités budgétaires, aux propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer un loyer conventionné social et dont le logement remplira les conditions suivantes :

- Faire l'objet d'un projet subventionné par l'Anah
- Faire l'objet d'un regroupement via l'appropriation d'un autre bien contigu ou d'une surface annexe devenant habitable

Cette prime est fixée à un montant de 5 000 € par logement après travaux.

L'objectif quantitatif est de traiter 5 logements soit 1 en moyenne par an pendant 5 ans, soit un fonds annuel à réserver de 5 000 euros (soit un fonds à réserver de 25 000 euros sur 5 ans).

#### **5.3.1.4 Aide aux propriétaires occupants**

- Aide travaux

La Métropole a souhaité attribuer une aide complémentaire, dans la limite de ses dotations budgétaires, aux propriétaires occupants relevant des plafonds de ressources « modestes ou très modestes » de l'Anah.

Cette aide est de 25% du montant HT des travaux pour les propriétaires occupants « Très modestes » et de 20 % du montant HT des travaux pour les propriétaires occupants « modestes ».

L'objectif quantitatif est d'accompagner la rénovation de traiter :

- 50 logements de propriétaires occupants « très modestes » ou « modestes » ;

Soit une aide totale estimée à 289 433 € en 5 ans soit un fonds annuel à réserver de 57 886 euros.

- Aide individuelle « QP travaux en parties communes »

Mettre en place, dans la limite de ses dotations budgétaires, une aide aux copropriétaires modestes ou très modestes pour diminuer leurs quotes parts dans le cas de travaux sur les parties communes des immeubles. Qu'il s'agisse d'interventions relevant du volet copropriété dégradée ou de l'insalubrité, financées par l'Anah ou dans le cadre de la prime Prévention présentée au 5.3.1.2.

Cette aide, plafonnée à 3 200 € par logement est de 20 % du montant HT des travaux pour les propriétaires occupants « modestes ». Elle est portée à 25% du montant HT des travaux pour les propriétaires occupants « Très modestes » et est plafonnée à 3200 €.

L'objectif quantitatif est d'accompagner les travaux en parties communes pour :

- 15 logements de propriétaires occupants « modestes ou très modestes », soit 3 par an pendant 5 ans, pour un fonds annuel à réserver de 9 600 euros (soit un fonds à réserver de 48 000 euros sur 5 ans).
- Aide aux propriétaires occupants « autres travaux mise aux normes »

La Métropole a souhaité attribuer une aide complémentaire, dans la limite de ses dotations budgétaires, aux propriétaires occupants relevant des plafonds de ressources « modestes » et « très modestes » pour la réalisation de travaux en partie privative relevant du volet « autres travaux sécurité, soit non financés par l'Anah mais répondant à une problématique réelle de sécurité. Cette aide, plafonnée à 1 250 € par logement, est de 25% du montant des travaux HT.

L'objectif quantitatif est de traiter 5 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes », soit 1 par an sur 5 ans, soit un fonds annuel à réserver de 1 250 euros (un total de 6 250 euros sur les 5 ans).

- Aide complémentaire aux travaux d'économie d'énergie

En complément des aides MPR Sérénité de l'Anah, Montpellier Méditerranée Métropole accorde une aide forfaitaire de 500 € par logement pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes.

Il est estimé que cette aide, attribuée en complément de l'aide Anah en cas de projet de réhabilitation thermique ambitieux, bénéficiera à 3 ménages pour un montant réservé de 1 500 euros sur 5 ans.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

#### **6.1. Pilotage de l'opération**

##### **6.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

*Montpellier Méditerranée Métropole sera chargé 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 par le prestataire du suivi-animation.*

### **6.1.2. Instances de pilotage**

- Comité de pilotage

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Président de la Métropole de Montpellier ou son représentant. Il se compose de :

Madame la Vice-Présidente déléguée au Logement et à l'Habitat ou son représentant

Madame l'Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme, au Développement et à l'aménagement durable du territoire

Monsieur l'Adjoint au Maire, délégué au quartier centre

La Directrice du pôle Développement Urbain

La Directrice de la Mission Grand Cœur

Le Directeur de la Direction de la DHAPAR (La Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels)

La Directrice du Service Communal d'Hygiène et de Santé

Un représentant du guichet France Renov'

Il est chargé :

- De résoudre les problèmes et trancher les litiges qui pourraient se poser en cours d'opération
- D'examiner les bilans et réorienter, si nécessaire, les objectifs et les moyens définis dans la présente convention
- De se prononcer sur les résultats des actions engagées.

Il se réunit une fois par an.

- Comité technique

Des comités techniques/comités de suivi seront formellement organisés trimestriellement afin de mesurer l'avancement des objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'opération. Ils réuniront les représentants techniques de l'opérateur, de la Mission Grand Cœur, de la MOA et tout autre service lié à une problématique spécifique abordée lors d'un ordre du jour préétabli.

- Comités locaux insalubrité/péril

Ce comité se réunira de manière régulière (à minima une fois par trimestre) avec le SCHS communal, le CCAS, l'opérateur, la ville de Montpellier (mission Grand Cœur) et la maîtrise d'ouvrage.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

Compte-tenu de la connaissance fine du territoire et des acteurs de terrain à mobiliser, des liens étroits entre l'intervention sur l'habitat et l'intervention urbaine portée via la concession d'aménagement par la SA3M, concessionnaire de la Ville, il est prévu de confier le pilotage du suivi-animation de l'OPAH à la SA3M dans le cadre d'un mandat.

### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

Pour une meilleure lisibilité et pertinence, l'ensemble des missions de suivi de l'OPAH telles que détaillées dans le mandat seront assurés par un seul prestataire. L'équipe dédiée à la réalisation des actions décrites en 6.2.2 visant à l'atteinte des objectifs comprendra 6 personnes et se décomposera comme suit :

1 directeur d'opération (0,1 ETP)

1 chef de projet (0,7 ETP°)

2 chargés d'opération (0,6ETP)

1 assistante (0,4 ETP)

### **6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le dispositif de conduite d'opération avec les moyens coercitifs et incitatifs ainsi que d'accompagnement comprendra les volets suivants :

- Accueil et orientation des contacts
- identification et traitement de l'insalubrité (visites avec le SCHS en cas de signalements)
- montage technique, financier et administratif des dossiers de subvention,
- aide à la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)
- suivi du dispositif Zéro Logement Vacant sur le logiciel dédié mis à disposition par l'Etat
- suivi des acquisitions foncières et de la procédure de DUP Travaux
- accompagnement social et suivi des relogements
- visites avec le SCHS des logements en rez-de-chaussée dans le cadre du suivi DIA,
- sensibilisation pour les copropriétés énergivores
- suivi des propriétaires d'immeubles concernés par les DUP travaux
- prospection de propriétaires bailleurs
- participation aux réunions prévues en 6.1.2 et production de documents

#### **6.2.2.1 Accueil et orientation des ménages**

##### a. Information du public et promotion de l'opération

- auprès du grand public et des propriétaires,
- auprès des locataires concernés par les travaux
- auprès des milieux professionnels concernés
- auprès des associations, notamment dans le cadre de l'Intermédiation Locative

L'information pourra être réalisée sous des formes diverses (plaquettes, lettres, articles de presse, réunions publiques, expositions...). Elle aura pour objectif de sensibiliser les propriétaires à la mise en valeur de leur patrimoine.

La mission comprend :

- l'élaboration, la reproduction et la diffusion des documents de communication et d'information
- l'installation dans les lieux devant accueillir des expositions, des réunions publiques.

Dans le cadre de la communication globale de l'information, la mention de l'Anah et de la Métropole sont rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique.

##### b. Mise en place des outils spécifiques et du partenariat

- appui à la Métropole pour la mise en place et le suivi des règlements des primes d'aide spécifiques de la convention

- la coordination avec les services sociaux (DSD, CCAS....)
- la coordination avec les services de l'Etat (Anah, DDTM...), les organismes consulaires, les organismes HLM, les professionnels (agents immobiliers, notaires, architectes...)
- la coordination avec les opérations en cours sur le périmètre Grand Cœur

#### **6.2.2.2 Identification et traitement de l'insalubrité**

##### a. Identification des situations et évaluation de leur caractère remédiable

- Mise en place avec les partenaires (SCHS, DSD, CCAS, CAF...) du repérage des situations d'indignité.
- Visite systématique avec le SCHS
  - diagnostic technique permettant d'établir le degré de vétusté, d'insalubrité du bâti.
  - entretien avec l'occupant permettant d'appréhender les besoins en accompagnement et relogement.
  - mise en forme d'un compte rendu de visite comprenant : un état des lieux, les conditions de faisabilité de l'opération (technique et sociale) et la procédure proposée, le programme de réhabilitation, la liste des travaux et les financements mobilisables.
- Négociation avec le propriétaire : rencontre avec le propriétaire et recherche de solutions opérationnelles visant à la rénovation du logement ou de l'immeuble et au maintien de l'occupant. Ces solutions seront évaluées en fonction de la situation juridique et des capacités du propriétaire et de la faisabilité technique de l'opération.
- Montage opérationnel et suivi du dossier : appui au montage administratif des dossiers de demande de subvention. Suivi des relogements. Assistance au retour dans les lieux des locataires. Gestion et suivi des dossiers jusqu'au paiement.
- Mise en œuvre des moyens coercitifs et suivi des procédures : en cas d'échec dans la négociation. Ces procédures seront mises en œuvre en partenariat avec les services concernés (SCHS, DDTM, ARS, DAI, services sociaux...).
- Participation aux comités locaux mis en place avec le SCHS de la Ville et décrits en 6.1.2

#### **6.2.2.3 Identification et traitement des situations de vacance**

L'opérateur assurera le suivi dans le logiciel mis à disposition par l'Etat de l'avancement des projets suite au travail de démarchage qui aura été réalisé. Il devra renseigner l'ensemble des contacts, actions entreprises logement par logement.

#### **6.2.2.4 Assistance technique, financière et administrative**

Le conseil portera sur les plans technique, administratif, financier et social. Il comprend :

- L'information sur la réglementation en vigueur concernant les financements mobilisables, les conditions d'attribution des subventions, les engagements à respecter, les dispositions fiscales...
- La réalisation de pré études de faisabilité comprenant la proposition d'un programme d'aménagement, l'estimation sommaire des travaux, les aides mobilisables, les loyers envisageables, une simulation du plan de financement et de gestion de projet.
- L'appui au montage administratif des dossiers de demande de subvention
- L'assistance à la mise en location et au conventionnement locatif
- La gestion et le suivi des dossiers jusqu'au paiement

L'équipe opérationnelle devra veiller à ce que les recommandations proposées soient effectivement réalisées avant le règlement des subventions. Le conseil se réalise à l'exclusion de toute maîtrise d'œuvre.

#### **6.2.2.5 Accompagnement social et suivi des relogements dans les situations d'insalubrité**

- Réalisation d'une enquête sociale par l'équipe relogement de la SA3M lors de chaque visite d'un logement en situation d'insalubrité. Elle permettra de connaître la situation sociale de la famille et ses besoins, notamment sur le type du logement d'accueil, la localisation souhaitée, la possibilité financière actuelle et les possibilités d'aide.
- Information sur le droit des locataires
- Coordination avec les partenaires sociaux et les propriétaires sur le suivi social de familles en situation de logement insalubre
- Coordination avec la Métropole pour héberger les occupants concernés par un arrêté administratif si besoin, cf.3.2.2.3
- Mobilisation du service de la Gestion Sociale du Logement des bailleurs sociaux publics, des associations sociales et des propriétaires privés pour assurer les relogements éventuels si besoin.

#### **6.2.2.6 Action spécifique sur les locaux et logements en RDC**

Cette action consiste à assurer une visite systématique et conjointe des logements en vente, signalés via les DIA, en rez-de-chaussée. Ces visites mobiliseront le SCHS de la Ville de Montpellier, le service foncier de la SA3M et un membre de l'équipe OPAH.

- L'objectif est d'acquérir une bonne connaissance de l'état du logement, de vérifier sa décence, de conseiller l'acquéreur sur des travaux éventuels et d'assurer le suivi administratif et les problématiques liées à l'obtention du permis avec le service patrimoine.

*Les étapes pour la mise en œuvre de cette action :*

*Veille et repérage de logements et locaux :*

*Le travail sur la précédente OPAH a permis de définir la méthodologie :*

- *Définir les sources d'entrées et de veille (suite DIA, dépôt de PC ou DP, plaintes enregistrées par le SCHS, ou toute autre source)*
- *Organisation du traitement de la demande et des visites de terrains*
- *Etude et propositions de solutions*

#### **6.2.2.7 Conseil pour favoriser les travaux d'économies d'énergie Conseil aux PO, aux PB et aux SDC**

### **Rappel loi Climat et Résilience**

Il est rappelé que la loi Climat et Résilience promulguée le 21 août 2021 interdit pour les propriétaires bailleurs d'augmenter les loyers de leur bien si celui-ci est en étiquette G. Par ailleurs, en 2025 les logements étiquetés G deviendront indécents, et ne pourront à ce titre plus être loués.

Pourraient, l'objectif de la Loi Grenelle est de réduire de 38% la consommation énergétique d'ici 2020 dans les copropriétés existantes. **A cette fin, la Métropole a validé en mars 2022 son Plan Climat portant l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 via 10 orientations et 28 actions parmi lesquelles la rénovation de 13 500 logements par an en 6 ans, l'accompagnement de 13 000 ménages en situation de précarité énergétique.** Pour cela la Métropole a mis en place une aide forfaitaire de 1300€ par logement pour les projets individuels ou collectifs qui permettraient d'atteindre un gain de 40% en consommation énergétique et finance l'accompagnement via le Guichet Unique de la Rénovation, pour le compte et selon les modalités établies par la Région Occitanie.

Dans un cadre préventif du traitement des copropriétés énergivores, l'équipe de suivi-animation suivra les copropriétés s'engageant dans le processus d'évaluation énergétique, en lien avec l'ALEC pour l'audit pour les copropriétés concernées ou de DPE pour celles ne relevant pas d'un audit.

Si l'équipe était contactée par une copropriété non éligible aux aides de l'OPAH, par exemple ne relevant pas du statut « copropriété dégradée », il s'agira de les orienter vers un AMO et MPR Copropriété ou vers tout autre dispositif d'accompagnement adapté.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### **6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Montpellier Méditerranée Métropole veillera à favoriser la coordination de l'équipe de suivi animation avec l'ensemble des partenaires notamment :

- les services compétents des collectivités (Conseil Général, CCAS, etc.)
- les services en charge des procédures coercitives (ARS, SCHS, Mairies, etc.),
- les acteurs du secteur social (Conseil Départemental, CCAS, etc.),
- les acteurs intervenant sur des thématiques de l'énergie et de l'information du public (ALEC, ADIL, etc.).

## **6.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

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

Au moins un rapport d'avancement annuel et un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés à Montpellier Méditerranée Métropole, délégataire des aides de l'Anah, qui le portera à la connaissance de la CLAH.

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

La réalisation de l'opération sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultat suivants :

- Nombre d'immeubles traités et de logements mis aux normes, répartis suivant leur statut d'occupation et leur mode de traitement (loyer maîtrisé, insalubrité, vacance...)
- Répartition des financements utilisés
- Nombre et caractéristiques socio-économiques des propriétaires occupants aidés, des locataires maintenus dans les lieux, relogés...
- Caractéristiques des propriétaires bailleurs
- Point sur les opérations de relogement et sur les opérations tiroirs envisagées
- Niveaux de loyers des logements traités avant et après travaux
- Nature et montant des travaux par logement et par immeuble
- Nature et coût des travaux effectivement réalisés
- Montant des subventions engagées et payées
- Toutes précisions sur les effets induits de l'OPAH : impact sur l'économie locale
- Indicateurs sur le marché immobilier du secteur OPAH au regard du marché montpelliérain
- Pour les copropriétés, un compte rendu par immeuble comprenant les différentes actions menées pour améliorer sa situation
- Une appréciation qualitative sur la réalisation de la mission, des remontées du terrain etc.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 7 - Communication**

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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.

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

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de Montpellier Méditerranée Métropole par délégation de l'Anah du xx /10/2022 au xx/10/2027.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par Montpellier Méditerranée Métropole ou par 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. 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 10 – Transmission de la convention**

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

Fait en 4 exemplaires à Montpellier, le

Pour Montpellier Méditerranée Métropole

Pour Montpellier Méditerranée Métropole par  
délégation de l'Anah,

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de l'opération

#### Le périmètre « Carnot »







Liste des rues ciblées dans l'OPAH-RU

<b>Rues</b>	<b>Numéros</b>	<b>Secteur</b>

Annexe 2. Liste des immeubles identifiés comme copropriétés dégradées

**Immeubles relevant des critères de "copropriété dégradée" \***

	Parcelle	Adresse			Hauteur
1	IZ0135	11	rue	Faubourg Figuerolles	R+3
2	IZ0210/212	36	rue	Faubourg Figuerolles	R+2
3	IZ 0218	46	rue	Faubourg Figuerolles	R+1
4	HX 0492	61	rue	Faubourg Figuerolles	R+1
5	HX 0302	63	rue	Faubourg Figuerolles	R+1
6	HX 0293	77	rue	Faubourg Figuerolles	R+3
7	IZ 0449	80	rue	Faubourg Figuerolles	R+1
8	HX 0079	9	rue	Bouschet de Bernard	R+2
9	HX 0080	9B	rue	Bouschet de Bernard	R+2
10	HX0081	7	rue	Bouschet de Bernard	R+2
11	HX 0080	12	rue	Père Bonnet	R+2
12	HW 0716	3	place	R. Salengro	R+2
13	IZ 318	17	rue	Saint Honoré	R+2
14	IZ 295	43	rue	Haguenot	R+2
15	HW 354	23	rue	Chaptal	R+3
16	ET 182	33	avenue	Clemenceau	R+3
17	ET0076	41	avenue	Clemenceau	R+5
18	HW0006	16	rue	Palissade	R+3
19	HW0680	17	rue	Palissade	R+1
20	BX0102	14/16	rue	Faubourg Courreau	R+2
21	BX0147	56	rue	Faubourg Courreau	R+3
22	HP0303	10	rue	Cannau	R+2
23	HP0132	11	rue	Ecoles Laïques	R+3
24	IZ0209	2	rue	Père Fabre	R+2
25	HW0369	1	rue	Roudil	R+2
26	HW0258	20	rue	Saint Claude	R+2
27	HW0296	13	rue	Chaptal	R+2
28	HP0220	20	rue	Berger	R+3
29	HP0050	8	rue	Expert	R+ 3/4
30	HR0062	4	rue	Fontanon	R+3
31	HW0606	6	rue	Toiras	R+3
32	HP0058	8	rue	Verrerie	R+3
33	HP0053	20	rue	Verrerie	R+ 3/4
34	BY0119	11	rue	Providence	R+3
35	HR0355	6.8	rue	Fontanon	R+2
36	HR0356	6b	rue	Fontanon	R+3
37	HP0072	19	rue	Refuge	R+4
38	HP0331	2	impasse	Maillac	R+2

\* liste non exhaustive

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