

Séance du 2 juillet 2020 à 19 heures

Le deux juillet deux mille vingt, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la commune de Fontanes, sous la Présidence de Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président.

Etaient présents les membres titulaires suivants : (61)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal), Mme WARTEL Catherine (Arcambal), M. NICOLAON Patrick (Bellefond – La Rauze), Mme DALBERA Marie (Bellefond – La Rauze), M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), M. RAFFY Gilles (Bouziès), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), M. MARX Jean-Luc (Cahors), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (Cahors), M. PACAUD Denis (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. DELPECH Bernard (Cahors), Mme BONNET Catherine (Cahors), M. RACHI Abel (Cahors), Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors), M. LORIN Thierry (Cahors), Mme DE MEIXMORON Françoise (Cahors), Mme BOUGEARD Elsa (Cahors), M. TILLOU José (Caillac), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. TAILLARDAS Claude (Catus), M. VAZ Victor (Catus), M. PEYRUS Guy (Cieurac), Mme LANES Bénédicte (Douelle), M. REDOULES Matthieu (Espère), Mme VALADE Anne-Rose (Espère), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), M. MOUGEOT Jean-Paul (Le Montat), Mme VANBESIEEN Joëlle (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), M. DIZENGREMEL Ludovic (Mercuès), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjols), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), M. MARRE Denis (Pradines), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (St Cirq-Lapopie suppléant), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Géry – Vers), M. BORIES Olivier (St Géry – Vers), M. BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille), M. EYROLLES Jean-Louis (Tour-de-Faure suppléant), M. LAVAU Pascal (Trespoux-Rassieles), Mme MAZEYRIE Christelle (Trespoux-Rassieles).

Etaient excusés ou absents les membres titulaires suivants : (13)

Mme DEL VITTO Aurore (Cahors), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors – procuration donnée à M. VAYSSOUZE-FAURE), M. VACANDARE Johann (Cahors – procuration donnée à M. TESTA), Mme BOUIX Catherine (Cahors en retard arrivée à 20h15), M. DUCHESNE François (Cahors – procuration donnée à M. NICOLAON Patrick), M. TREIL Jean (Douelle), M. JOUCLAS Guy (Crayssac), M. CANCEIL Philippe (Labastide du Vert), M. PONS Stéphane (Mechmont), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. MIQUEL Gérard (St Cirq Lapopie), M. FERNANDEZ Pierre (Saint Médard), M. TEYSSERE Patrick (Tour de Faure).

Procurations : 3

Secrétaire de séance : Romuald MOLINIE

AR PREFECTURE

046-200023737-20200702-60_02_07_2020-DE
Regu le 07/07/2020

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Habitat et renouvellement urbain

Objet : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-
RU) « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » - présentation et approbation de la convention
2020-2025

A été adopté à l'unanimité
1 abstention : Mme BOUGEARD Elsa



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS**

Séance du 2 juillet 2020

Rapporteur : Michel SIMON

Service : Habitat et renouvellement urbain

Objet : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » - présentation et approbation de la convention 2020-2025

Mesdames, Messieurs,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),

Vu la délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors du 5 juillet 2018 d'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Cahors 2018-2023,

Vu la délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors du 28 mars 2018 portant sur les autorisations de programme / crédits de paiement 2018-2023 du Programme Local de l'Habitat 2018-2023,

Vu la Convention cadre pluriannuelle du programme "Action Cœur de ville" signée le 13 juillet 2018 et son avenant n°1 signé le 4 juin 2019,

Vu la délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors du 25 septembre 2019 portant sur l'autorisation de lancement du marché de suivi-animation commun à l'OPAH-RU multisites « Cœurs de bourg du Grand Cahors » et au renouvellement de l'OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors ».

La politique locale de l'habitat du Grand Cahors, formalisée dans le "Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023", vise la poursuite et le développement des interventions en matière d'amélioration de l'habitat privé. L'objectif en la matière est que l'ensemble du territoire du Grand Cahors soit couvert par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (dispositif de type « OPAH-RU » et « PIG »).

L'action 7 du PLH a pour objectif de « poursuivre la stratégie volontariste de requalification – renouvellement de l'habitat du Cœur d'agglomération ». Cette action prévoit notamment le renouvellement pour 5 ans de l'OPAH-RU Cœur d'agglomération du Grand Cahors, entérinée par la convention Action Cœur de Ville et l'avenant n°1 Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).

De plus, cette action est en parallèle essaimée depuis avril 2020 sur d'autres bourgs du Grand Cahors avec une "OPAH-RU multi-sites" sur Bellefont-La Rauze, Catus, Douelle, Saint-Géry-Vers.

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors et la Ville de Cahors ont engagé depuis plusieurs années, une politique ambitieuse de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre de la démarche « **Cahors, Cœur d'agglo** ».

Les objectifs sont notamment de favoriser le retour de la population en centre-ville avec la volonté partagée de renforcer son attractivité :

- En promouvant une restauration qualitative du patrimoine bâti,
- En accompagnant la création d'un parc de logements adaptés à l'accueil de tous et répondant aux standards contemporains d'habitabilité,
- En facilitant l'implantation d'activités commerciales,
- En favorisant la tranquillité publique,
- En rénovant l'ensemble des rues et des places publiques du Site Patrimonial Remarquable,
- En implantant des équipements structurants en cœur de ville.

L'OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2015-2020 s'est structurée non seulement autour de la montée en régime d'outils incitatifs (accompagnement des propriétaires et subventions de l'ensemble des partenaires), mais aussi d'outils coercitifs (DUP travaux, procédures de péril et d'insalubrité...).

Elle a permis d'engager la requalification lourde des bâtiments afin de répondre aux exigences actuelles de qualité d'habiter, de lutter contre l'habitat indigne et de rendre le centre-ville attractif et durable. Le succès de la démarche se traduit par les résultats de l'OPAH-RU 2015-2020 avec **768 logements réhabilités** (pour un objectif initial de 500 logements). C'est pourquoi, il est prévu de pérenniser cette dynamique au travers du renouvellement de l'OPAH-RU pour la période 2020-2025.

L'ensemble de ces interventions s'inscrit dans le projet global « Cahors Cœur d'agglo » et fait également l'objet d'une contractualisation avec l'Etat dans le cadre "**d'Action Cœur de Ville**".

Le périmètre de l'OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2020-2025

Le périmètre d'intervention concerne le centre-ville, ainsi qu'une partie du quartier Saint-Georges. Il englobe l'intégralité du site patrimonial remarquable de Cahors.

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU 2020-2025

Les grands axes de cette OPAH RU sont de :

- Lutter contre l'habitat indigne et les logements dégradés,
- Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et chez les locataires de propriétaires privés en prenant en compte la spécificité du bâti ancien de la ville (démarche expérimentale ENERPAT),

- Lutter contre la vacance des logements,
- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile,
- Favoriser l'accession à la propriété en centre-ville,
- Proposer une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé dont le loyer intermédiaire,
- Contribuer à améliorer la santé et le quotidien des ménages et notamment ceux en situation de précarité énergétique et/ou occupants de logements indignes,
- Traiter les copropriétés dégradées.

Les signataires de cette convention sont les suivants : l'Etat, l'Anah, le Département du Lot, la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée, la Banque des Territoires / Caisse des dépôts et Consignations, Action Logement, PROCIVIS Sud Massif Central, l'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie, la Ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU 2020-2025

Les objectifs globaux de l'opération pour les 5 années d'OPAH-RU, sont évalués à plus de 560 logements réhabilités :

- **220 logements minimum**, répartis comme suit pour les logements subventionnés ANAH :
 - 70 logements occupés par leur propriétaire dont 40 Propriétaires Occupants relevant du programme Habiter Mieux, 10 logements indignes ou très dégradés, 20 relevant de l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.
 - 125 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 35% en loyer intermédiaire, 55% en loyer conventionné social et 10% en loyer conventionné très social)
- **135 logements aidés avec les primes des collectivités** (Grand Cahors ou Mairie de Cahors) sur le secteur renforcé dont :
 - 20 primes « fusion de logements » (Ville de Cahors) ;
 - 65 primes « sortie de vacance » (Ville de Cahors) ;
 - 40 primes « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT » (Grand Cahors) ;
 - 5 primes « accession à la propriété » (Grand Cahors) ;
 - 5 primes « transformation de logement en rez-de-chaussée en locaux commun » (Grand Cahors).
- **50 logements sociaux rénovés par les bailleurs sociaux.**
- **10 logements en accession sociale à la propriété.**
- **150 logements rénovés sans subvention par effet d'entraînement.**

Les subventions et primes spécifiques du Grand Cahors dans le cadre de l'OPAH-RU 2020-2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier (68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

- Aides à destination des propriétaires occupants :
 - Majoration de la subvention Anah de 15%, par dossier, sur le périmètre renforcé, à destination des propriétaires occupants réalisant des travaux lourds, dans un logement très dégradé ou dégradé / réalisant des travaux de type petite LHI (Lutte contre l'habitat indigne) / réalisant des travaux de lutte contre la précarité énergétique et utilisant des techniques et matériaux d'éco-réhabilitation dans le cadre de la démarche ENERPAT (voir modalités en annexe) ;
 - Attribution d'une prime de 3000 € liée à l'accession à la propriété sur un logement vacant d'un ménage, sur le périmètre renforcé (voir modalités en annexe) ;
 - Attribution d'une prime de 2000 € liée à l'éco-réhabilitation du bâti ancien et en lien avec la démarche ENERPAT, pour un logement « ancien » sur le périmètre incitatif (voir modalités en annexe) ;

- Aides à destination des propriétaires bailleurs :
 - Majoration de la subvention ANAH de 15% pour le loyer conventionné social et très social et de 10% pour le loyer intermédiaire, sur le périmètre renforcé, à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds pour un logement très dégradé, indigne ou dégradé / des travaux d'amélioration de type petite LHI / des travaux de lutte contre la précarité énergétique et utilisant des techniques et matériaux d'éco-réhabilitation dans le cadre de la démarche ENERPAT (voir modalités en annexe) ;
 - Attribution d'une prime de 4000 € pour la transformation d'un logement en rez-de-chaussée en local commun de services, sur le périmètre renforcé (voir modalités en annexe) ;
 - Attribution d'une prime de 2000 € liée à l'éco-réhabilitation du bâti ancien et en lien avec la démarche ENERPAT, pour un logement « ancien » (construit avant 1948) sur le périmètre incitatif (voir modalités en annexe) ;

Le budget annuel du Grand Cahors prévu pour les subventions travaux est de 177 000 € par an, soit 855 000 € sur 5 ans.

L'impact sur l'économie locale

Si on se concentre sur les logements subventionnés dans le cadre du dispositif, lorsque la Ville et le Grand Cahors subventionnent ensemble 1€, l'Anah investit 2.65 €, ce qui génère 10 € de travaux injectés dans l'économie locale.

Entre 2015 et 2020, sur l'ensemble des logements réhabilités sur le centre-ville de Cahors, ce sont plus de 35 millions d'euros de travaux générés en centre-ville, réalisés en grande majorité par des artisans locaux.

Le suivi-animation du dispositif

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et le pilotage du suivi animation de l'opération. Le suivi-animation de ce dispositif est assuré par une équipe de prestataires (la même que pour le suivi-animation du dispositif OPAH-RU multi-sites « Cœurs de bourg du Grand Cahors, opération lancée le 16 avril 2020 pour 5 ans). Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2020 et aux suivants.

Le plan de financement prévisionnel

Plan de financement prévisionnel	par an		sur 5 ans	
Suivi-animation de l'OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2020-2025 pour les 5 ans d'opération	HT	TTC	HT	TTC
Lot 1 - suivi animation (prévisionnel)	80 280 €	96 336 €	401 401 €	481 681 €
Lot 2 - évaluations énergétiques et suivi de la prime Enerpat	10 835 €	10 835 €	54 175 €	54 175 €
lot 3 - accompagnement social et sanitaire des ménages en situation d'habitat indigne	marché à bons de commande		marché à bons de commande	
Action vers les copropriétés	5 000 €	5 000 €	25 000 €	25 000 €
Communication	10 000 €	12 000 €	50 000 €	60 000 €
Total coûts - volet incitatif	106 115 €	124 171 €	530 576 €	620 856 €

Financement prévisionnel		
Anah - part fixe	53 058 €	265 288 €
Anah - part variable * estimatif en fonction du nombre de dossiers	24 720 €	123 600 €
Département du Lot	6 500 €	32 500 €
Banque des Territoires - CDC	12 000 €	60 000 €
Grand Cahors	27 894 €	139 468 €
TOTAL	124 171 €	620 856 €

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- a- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de l'OPAH-RU ainsi que tous les documents liés au dispositif ;
- b- D'approuver les taux de subventions de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et de préciser que les crédits sont inscrits au budget.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.
Pour extrait certifié conforme.


Le Président,
Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE