



Extrait du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de GAILLAC (Tarn)

[Mercredi 20 mars 2024]

Date de la convocation

14 mars 2024

Date de mise en ligne

22 mars 2024

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 24

Procurations : 3

Votants : 27

Présents : Martine SOUQUET, *Maire*, Francis RUFFEL, Pierre TRANIER, Dominique HIRISSOU, Alain SORIANO, Claire VILLENEUVE, Eric PILUDU, Christian PERO, *Maires Adjoints*, Lahcene BAAZIZ, Dany PORTES, Martine MOSTARDI, Thierry VOGELAAR, David AMALRIC, Monique GUILLE, Isabelle BEAUVAIS, Anne DUBIER, Jean BATAILLOU, Jean-Marc AGUERRE, Elisa GILLET, Gabriel CARRAMUSA, Christophe WATTRELOT, Thomas DOMENECH, Corinne DARMANI, Dominique BOYER *Conseillers*.

Absents et représentés : Christelle HARDY, Christel PALIS, Arnaud ELGOYHEN,

Absents : Daniel RIBES, Thierry BODDI, Laurent SQUASSINA, Antony MOUSSU, Martine VIOLETTE, Marie MONTELS

N° 038/ 2024

Secrétaire de séance : Francis RUFFEL

OBJET DE DELIBERATION : Approbation du projet de convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain multisites 2024-2029

Exposé des motifs

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, a identifié un enjeu fort de réhabilitation du bâti ancien, même si le territoire est inscrit de longue date dans des processus de réhabilitation du parc existant.

C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a lancé en septembre 2022 une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU pour déterminer les dispositifs à mettre en place sur le territoire, afin de poursuivre et d'amplifier les efforts de réhabilitation du parc privé.

L'étude pré-opérationnelle des OPAH a conclu à la mise en œuvre :

- d'une OPAH-RU multisites sur les centres-anciens de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, pour une durée de 5 ans.
- d'une OPAH de droit commun sur l'ensemble du territoire (hors centres-anciens des communes OPAH-RU) soit 56 communes pour une durée de 3 ans.

Les actions de l'OPAH-RU seront menées en grande transversalité avec les dispositifs en cours sur la commune et notamment le programme Petite Ville de Demain. En effet, l'OPAH-RU s'inscrit dans ce dispositif et doit répondre aux objectifs de l'axe n°1 « Réinvestir le centre-ville » qui concerne l'habitat. Le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU est d'ailleurs intégré au périmètre de l'opération de revitalisation du territoire. Cette complémentarité permettra de renforcer la centralité du centre ancien et ainsi de participer à son attractivité.

L'OPAH est un dispositif partenarial qui propose une ingénierie auprès des propriétaires et des collectivités et des aides financières aux propriétaires en faveur de la requalification du bâti ancien. La Communauté d'Agglomération va recruter un bureau d'études pour la mise en œuvre du suivi-animation de l'OPAH-RU multisites et de l'OPAH communautaire.

L'OPAH-RU se matérialise par une convention (annexe 1) conclue pour une durée de cinq ans qui expose le diagnostic, précise les enjeux de l'opération, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de rénovation de logements ainsi que les engagements, dont certains financiers, de chacun des signataires. Ces derniers sont la Communauté d'Agglomération, maître d'ouvrage, les 4 communes OPAH-RU dont Gaillac fait partie, l'Etat, l'ANAH, l'ADIL, la CAF et Midi Habitat.

1- Les enjeux de l'OPAH-RU sont les suivants :

Requalifier le parc de logements privés pour répondre aux besoins de la population et au confort actuel :

- Développer une offre locative abordable et qualitative
- Lutter contre les déperditions d'énergie au sein du parc ancien privé occupant et locatif,

- Lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre et accompagner les communes sur cette thématique,
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Répondre aux besoins en logement (location, accession, etc) de la population pour l'aider à se maintenir sur le territoire, tout en accompagnant les nouvelles populations à se loger,
- Accompagner les copropriétés fragiles à se structurer ou à engager des travaux,
- Elaborer une stratégie d'intervention foncière sur les îlots et immeubles identifiés (dégradés, vacants, etc.),

Valoriser le bâti ancien patrimonial

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien (dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables, de la valorisation des façades),
- Accompagner l'utilisation de matériaux adaptés,

Favoriser l'attractivité des centres-anciens

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants de longue date,
- Accompagner la démarche « Petites Villes de Demain » pour conforter le rôle de polarité des communes,
- Prendre en compte les problématiques habitats spécifiques des centres anciens.

Favoriser l'activité économique du territoire :

- Dynamiser le tissu existant des entreprises du secteur du bâtiment présentes sur le territoire.

2- Les objectifs de l'OPAH-RU multisites 2024-2029 sur les 4 communes :

Les objectifs de l'OPAH-RU multisites prévoient la réhabilitation de 265 logements et le traitement des parties communes de 5 copropriétés dégradées dans le cadre de l'ANAH :

Statut d'occupation	Thématique	Total sur les 5 ans
Propriétaires Occupants	Lutte contre l'habitat indigne, très dégradé	25
	Lutte contre la précarité énergétique	90
	Adaptation des logements au vieillissement et au handicap	50
Propriétaires bailleurs	Travaux d'amélioration (<i>moyennement dégradé, énergie, etc</i>)	30
	Logement très dégradé/indigne	70
TOTAL		265
Copropriétés	Copropriété dégradée ou en difficulté	5

Concernant le volet foncier, la Communauté d'Agglomération a lancé en octobre 2023 des études de faisabilité RHI-THIRORI (*Résorption de l'Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre réparable ou dangereux et des Opération de Restauration Immobilière*) à l'échelle des 4 centres-anciens sur

plusieurs îlots et immeubles en diffus présentant des problématiques de dégradation et de vacances avec une position stratégique. Pour le centre ancien de Gaillac cela concerne 2 îlots et 2 immeubles en diffus.

Les résultats attendus pour la fin du premier semestre 2024, permettront à la Communauté d'Agglomération et aux Communes de travailler sur des opérations de requalification et d'enclencher des travaux importants.

3- Les actions spécifiques de la commune

Parallèlement, la Commune prévoit des actions spécifiques avec :

- Le maintien de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants,
- La poursuite de son opération façade.
- Site Patrimonial Remarquable : dispositif Malraux et De Normandie.
- Programme « Petite Ville de Demain » : périmètre ORT.

Le montant total des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Gaillac pour accompagner l'OPAH-RU est de 25 000 € par an.

Les objectifs quantitatifs de réhabilitation de l'OPAH-RU multisites ainsi que le récapitulatif des aides attribuées par l'ANAH et la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet sont mentionnées aux articles 4 et 5 du projet de convention ci-annexé.

Où cet exposé,

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

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 du Tarn (PDALHPD), adopté par le Président du Conseil Départemental du Tarn et le Préfet du Tarn, le 21 avril 2020,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5216,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment l'article 6.1.3 relatif à l'équilibre social de l'habitat,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du 16 décembre 2019,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du 21 mars 2022, relative au lancement de l'étude pré-opérationnelle des OPAH et des études de faisabilité,

Vu la convention cadre 2023-2028 « Petites Villes de Demain » de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, signée le 03 juillet 2023,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du 20 novembre 2023, relative à l'approbation du projet de convention d'OPAH-RU multisites,

Il est proposé au Conseil Municipal :

D'approuver le projet de convention de l'OPAH-RU ci-annexé,

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU,

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous documents relatifs à la mise en œuvre de ce projet.

1 annexe

VOTES POUR : 27

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

APPROUVE le projet de convention de l'OPAH-RU ci-annexé,

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU,

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous documents relatifs à la mise en œuvre de ce projet.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Madame le Maire,

Martine SOUQUET

Le secrétaire de séance,

Francis RUFFEL



Fait à Gaillac le 21 mars 2024