

MAIRIE DE CARCASSONNE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2021

N°01

OBJET : **NOUVELLE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) 2022-2027**

Nombre de Conseillers en Exercice : 43	Nombre de Membres Présents : 36	Nombre de Membres Votants : 43	Date de la Convocation : 10 décembre 2021.
---	------------------------------------	-----------------------------------	---

L'an Deux Mille Vingt et un, le seize décembre à seize heures, le Conseil Municipal de la Commune de CARCASSONNE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Gérard LARRAT, Maire.

Mme CHESA, M. BLASQUEZ, Mme DENUX, M. LAREDJ, Mme BARDOU, M. ARIAS, Mme DOUTRES, M. BÈS, Mme GODEFROY, M. ALBAREL, Mme MONTUSSAC, M. FLAMANT, Adjoints

Mme BARTHES, Mme MIGNOT, Mme PICHARD, Mme BERNARD, M. AUDIER, M. ZORZETTO, M. CAMBON, M. LEUBA, Mme QUINTILLA-MENDEGRIS, M. MARTY, Mme BLANC, Mme TRIAY, M. JORDAN, M. ICHE, M. BELMAS, Mme RIVEL, M. MOLHERAT, Mme JULIEN, Mme BOUTALEB, M. BIGOT, Mme LARROUX, M. DUTHU, M. MONTAGNE.

EXCUSES : M. LECINA, Mme GASC, Mme GIOVANNETTI, M. OUDDANE, M. BUSTOS, Mme LETAO, Mme KERRINCKX, qui ont donné pouvoir de voter en leur nom respectivement à M. LAREDJ, Mme CHESA, Mme GODEFROY, M. CAMBON, M. AUDIER, Mme MONTUSSAC, M. MONTAGNE conformément aux dispositions de l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. JORDAN est désigné comme Secrétaire de Séance

Monsieur Le Président expose :

La dernière OPAH-RU, 2013-2018, a permis la réhabilitation de 220 logements.

Elle a été complétée en 2014 par cinq campagnes de ravalements obligatoires, 273 façades et 284 vitrines ont été rénovées.

117 primes à l'amélioration de l'habitat ont été attribuées notamment dans le cadre des ravalements. Les propriétaires occupants ont pu bénéficier de cette prime supplémentaire de 15%. Elle est attribuée jusqu'aux revenus dits intermédiaires (le double du plafond ANAH, soit 29 758€ pour une personne ...).

Dans la Bastide, 300 nouveaux accédants à la propriété ont été enregistrés, dont 146 ont bénéficié d'une prime accession de la Ville (maximum attribué 7 250 € avec travaux).

En 2019 la Ville a approuvé son Site patrimonial remarquable et les orientations d'aménagement qui mettent l'accent sur la qualité des maisons, des hôtels particuliers et leur potentiel d'attractivité.

La ville entend ainsi conduire une politique valorisant son centre, tisser des liens entre la Cité et le Canal du midi et accompagner, d'une action forte sur l'espace public, le développement de l'habitat, des offres commerciales, éducatives, culturelles et touristiques.

Le plan National « Action Coeur de Ville » conforte Carcassonne dans son rôle central de cohésion et de développement cohérent du territoire en complémentarité des métropoles et des territoires ruraux.

Une convention cadre concrétise l'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T.), avec l'État, l'Intercommunalité, l'A.N.A.H., la Caisse des dépôts et consignations et Action logement.

L'étude d'une nouvelle OPAH-RU pour cinq ans a été réalisée pour dynamiser durablement le territoire.

Mais aussi conjuguer sa dimension sociale, d'habitat pérenne, accueillant le retour des familles et des actifs.

Cette étude note une évolution des rénovations différente entre le Nord et le Sud de la Bastide et confirme les problématiques de l'habitat sur le centre-ville.

Sur un parc total de 4 053 logements, 1 019 sont vacants (25%) et 508 sont dégradés (12%)

L'étude propose 295 logements à produire sur 5 ans et des actions sur trois îlots significatifs de la dégradation de l'habitat et de la vacance commerciale.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat -Renouvellement Urbain 2022-2027 :

Le périmètre proposé concerne le Site patrimonial remarquable, les îlots du pont-vieux et la place Davilla. (Plan en annexe)

Les aides s'articulent en six volets :

- **Foncier** : requalifier et adapter le parc de logements, favoriser l'installation des accédants à la propriété, produire une offre locative diversifiée, attractive et en loyer conventionné.
- **Habitat indigne** : résoudre des situations pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, voire la dignité des occupants.
- **Copropriété en difficultés** : accompagner les travaux et l'ingénierie avec un plan de redressement durable.
- **Précarité énergétique** : encourager les travaux d'économie d'énergie.
- **Autonomie** : adapter les logements aux situations de handicap et vieillissement.
- **Patrimonial et environnemental** : valoriser les restaurations, l'étude globale des projets, susciter la création architecturale et le recours à l'ingénierie.

L'enveloppe budgétaire prévisionnelle à engager :

- Par l'ANAH sur la durée de la convention (5 ans) est de 4 507 000 €
- Par la Ville est de 4 327 000 €

Soit pour la Ville, 865 400 € par an, en incluant les campagnes de ravalements obligatoires. Les aides communales sont répertoriées dans le tableau joint en annexe.

Les crédits sont inscrits sur l'imputation 20.20422.820 OP 89 du BP.

Recrutement d'un Chef de projet de l'OPAH-RU :

Les collectivités qui structurent leur gouvernance pour mener les programmes complexes de l'ANAH ont des résultats plus rapidement.

Le conseil d'administration de l'ANAH a décidé de financer ces postes de Chef de projet d'OPAH-RU qui nécessitent des compétences en matière d'habitat, de techniques de réhabilitation, d'ingénierie financière.

Ces opérations, pour être plus efficaces, ont besoin d'un professionnel bien positionné au sein des services des collectivités territoriales, contractuels ou fonctionnaires.

Interlocuteur privilégié des acteurs du programme, sa vocation est de renforcer la gouvernance opérationnelle et de veiller aux engagements pris.

Le coût de cette prestation est plafonné à 80 000 € par an financée à hauteur de 50 % par la Ville et 50 % par l'ANAH. Suivant instruction 2020-26 du 17 juin 2020 et 2020-37 du 14 octobre 2020.

Recrutement d'une équipe de suivi animation sur le périmètre de l'OPAH-RU :

L'équipe de suivi animation aura en charge :

- Le pilotage et la coordination, en lien avec le Chef de projet de l'OPAH-RU, le service instructeur des aides ANAH
- L'accueil du public, le conseil sur le programme des travaux, financements
- La visite des logements avec les services concernés
- Les diagnostics de dégradation, d'insalubrité, d'énergie
- Les études et interventions sur les îlots stratégiques, relogements

Le coût de cette prestation est estimé à 900 000 € / 5 ans, soit 180 000 € / an, financés à hauteur de 50 % par la Ville et 50 % par l'ANAH soit 90 000 € / an à la charge de la Ville. Les crédits sont inscrits sur l'imputation 011.611.020 du budget principal.

Pendant la durée de l'opération, la Ville poursuivra les aménagements des places et voiries engagés sur les boucles commerciales et touristiques. Permettant ainsi d'offrir une accessibilité totale, et une évolutivité de l'usage des voies qui peuvent à terme devenir espaces partagés, ou espaces piétonniers.

En termes d'aménagements paysagers, la Ville finalise le développement de parcours, en lien avec l'opération grand site.

Le volet foncier fait l'objet d'un partenariat avec l'Établissement Public Occitanie, ayant donné lieu à une convention signée le 21 octobre 2019.

Une veille foncière de la Ville permet une intervention à l'échelle des îlots. Cette stratégie foncière favorise le développement durable du territoire et limite l'étalement urbain.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De décider de la création d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat -Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2022-2027) sur le périmètre du centre-ville tel que défini en annexe
- D'adopter le Règlement d'attribution des aides communales joint en annexe
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer avec l'Etat et l'ANAH la Convention à venir suivant le budget prévisionnel joint en annexe
- D'autoriser la désignation d'un chef de projet de l'OPAH-RU cofinancé à 50 % par l'ANAH
- D'autoriser le lancement d'une consultation, par voie d'appel d'offres pour le recrutement d'une équipe de suivi animation de l'OPAH-RU sur la durée de la convention,
- D'inscrire les crédits annuels correspondants au Budget 2022 et suivants.

Annexes à la délibération :

- Périmètre de l'OPAH-RU 2022-2027
- Règlement d'attribution des aides communales
- Budget prévisionnel ANAH – Etat - Ville

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- ADOPTE à l'unanimité les propositions ci-dessus énoncées

Et ont les membres présents signé après lecture ainsi que Monsieur le Président.

Pour extrait certifié conforme :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

011-211100698-20211216-delib16122101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/12/2021

Affichage : 24/12/2021

